PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

MELANDVEIEN 33

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

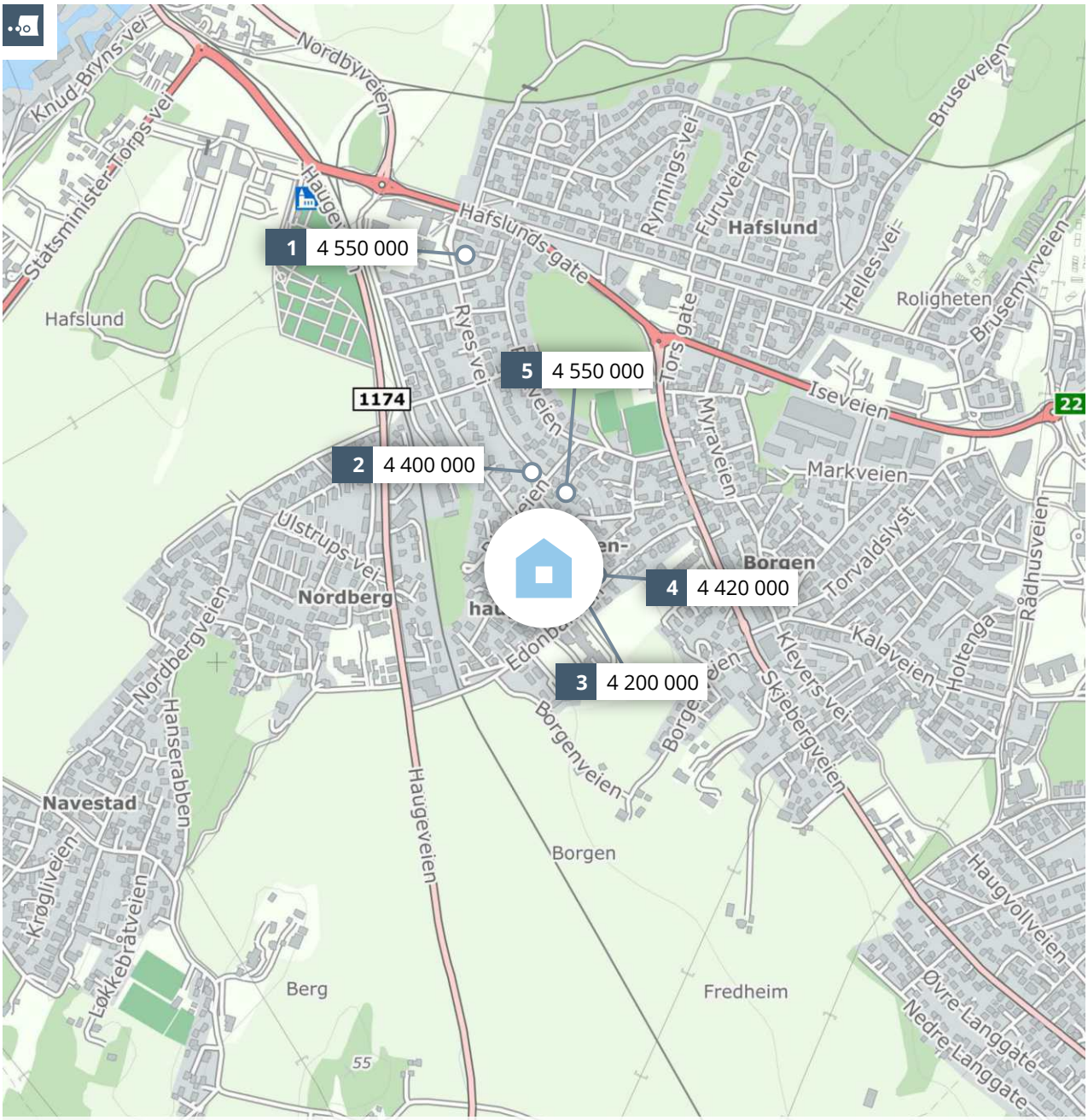
Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MELANDVEIEN 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 27.10.2025

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: Thor-Martin Frøyland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Melandveien 33, 1738 BORGENHAUGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1924

GNR 1049 BNR 107 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS BORGEN VEST

Verdivurdert til

4 650 000

-	4 650 000	37 200
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	125 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					900 m²	
Byggeår					1924	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ryes vei 4				12.08.2025	4 650 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**21 981**
	207 m²	1952	1 233 m²	5 sov						
2	Ryes vei 35				29.10.2024	4 500 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**20 000**
	220 m²	1965	977 m²	3 sov						
3	Melandveien 34				01.06.2025	4 600 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**25 301**
	166 m²	1969	1 173 m²	3 sov						
4	Vatvedts vei 5 A				11.09.2025	4 250 000	**4 420 000**	0	4 420 000	**22 667**
	195 m²	1979	929 m²	4 sov						
5	Parkveien 27 C				14.08.2025	4 600 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**25 278**
	180 m²	1963	728 m²	5 sov						

Carport fra 2024
Elbilader
Drenering 2023.
Tak fra 2022.
Kledning og isolasjon 15cm i 2022.
Ny balkong.
Ny pipe med stålrør.
Nye vinduer
Tilbygg fra 2019.

Enebolig:
1. etg: gang, kjøkken (2018, HTH), stue, bad (2019), vaskerom.
2. etg: gang, soverom x3.

Anneks: kontor, bod, lagerplass på loft. Lagerplass vedsiden av anneks.

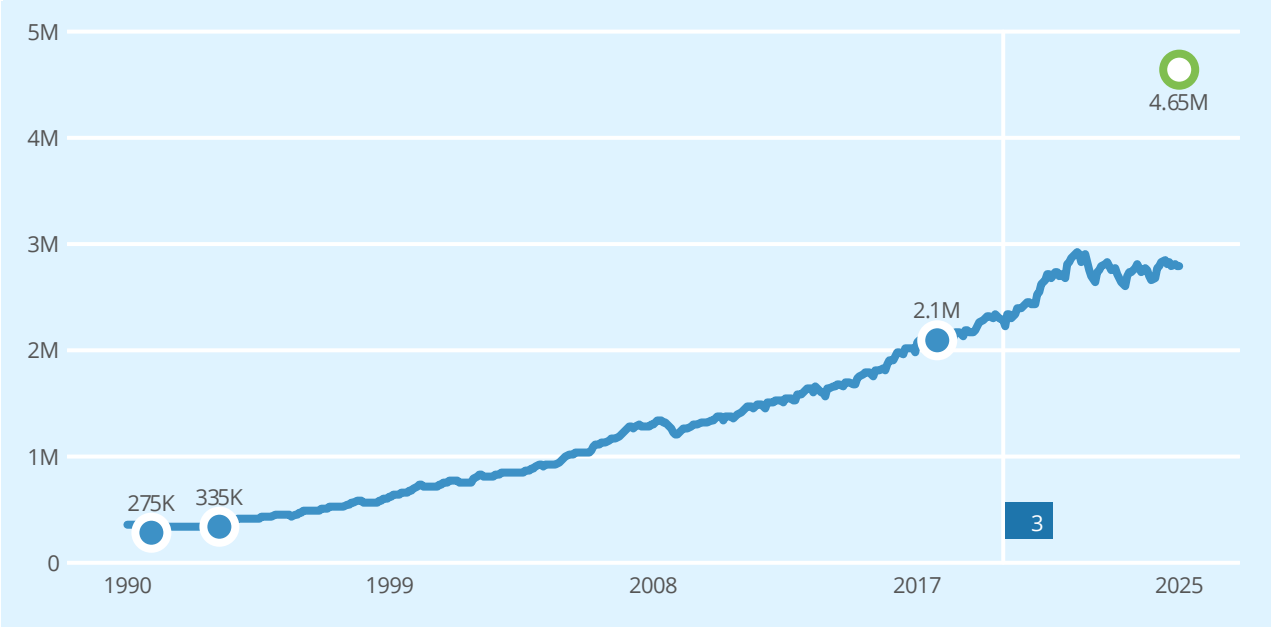
Varmepumpe, varmekabler i hele 1. etg og vedovn

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.09.2017	14.09.2017	01.11.2017	2 000 000	2 100 000	0	2 100 000	4
06.09.1993		06.09.1993	-	335 000	-	335 000	
05.06.1991		05.06.1991	-	275 000	-	275 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i BORGEN VEST grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i BORGEN VEST grunnkrets siste 12 mnd

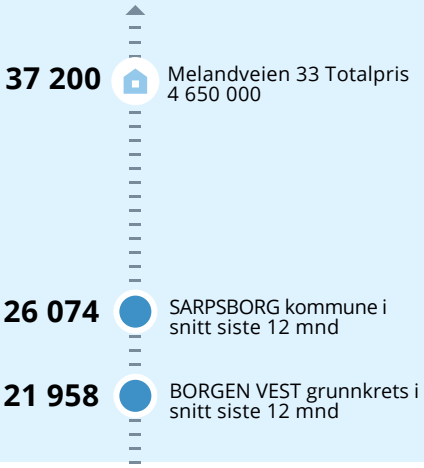
10
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
87
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Melandveien 33
1738 Borgenhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 05/11/2025

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1049, Bnr: 107
Hjemmelshaver:	Angelika Alicja Piotrowska og Pawel Grzegorz Piotrowski
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	900 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	27 851,90 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1924

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.10.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og møblert. Det pågikk oppussing av trappen og gangen i 2.etasje på befaring.
Oppdragsgiver:	Angelika Alicja Piotrowska og Pawel Grzegorz Piotrowski
Tilstede under befaringen:	Angelika Alicja Piotrowska og Pawel Grzegorz Piotrowski
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med asfaltert gårdsplass, store plenarealer og varierende beplantning. Pent opparbeidet tomt.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur/ringmur er oppført i betong og naturstein og ligger dels under terreng. Hovedsakelig krypkjeller og en liten uinnredet kjeller. Det opplyses at originale yttervegger er av tømmerkonstruksjon og at det er isolert med 5cm utvendig og innvendig, samt montert dampsperre og vindsperre. Vegger er kledd med liggende panel. Etterisolering og kledning ble utført i 2023. Vinduer, balkongdør, ytterdør og takvindu med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2019-2022. Vindu i trapp har 3-lags glass av ukjent alder. Skyvedør til terrasse har 2-lags glass i plastkarm fra 2021. Hovedtak er et saltak som er tekket med betongtakstein og tilbygg har pulttak som er tekket med asfaltbelegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår funksjonell og fornyet i senere tid. Det er påvist enkelte ufagmessige detaljer, avvik fra tekniske krav og gjenstående arbeider som er ytterligere beskrevet og vurder med tilstandsgrader senere i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme i hele 1,etg og innerste soverom i 2.etg.
-Vedfyring i lukket vedovn
-Luft til luft varmepumpe fra 2011.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i begge etasjer.
-Brannslukkingsapparat plassert i bod med vaskemaskin

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.etg:
ENTRÉ 5,9m²: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser
GANG/TRAPP 6,8m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
BAD 8,5m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
BOD MED VASKEMASKIN 2,0m²: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser
STUE/KJØKKEN 38,9m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat

2.etg:
TRAPP/GANG 12,2m²: malt platekledning, slett hvitmalt klikkvinyl (dels under oppussing på befaring)
SOVEROM MED BALKONG 11,5m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM 10,3m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM INNERST 9,9m²: tapet, mdf-panel, klikkvinyl

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig fornyet og funksjonelt.
-Stedvis knirk og fjæring i gulv.

TRAPP:
-Eldre trapp som er under oppussing på befaring. Rekkverk og håndløpere var ikke montert.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Pga oppussing, lagring og møblering i 2.etg så ble det ikke kontrollert for planavvik.

BOD MED VASKEMASKIN:
-Rommet har ikke sluk og vanntett gulv og er ikke et våtrom. Dette øker risiko for skader i nærliggende rom og konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer. Det opplyses at det er montert automatisk lekkasjestopper som sikring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Tilleggsbygninger blir hovedsakelig kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Oppdragsgiver opplyser om:

2018:
-Fornying av kjøkken til slik det fremstår i dag. Utført som egeninnsats.

2019.
-Oppføring av tilbygg med entré og bad. Utført som egeninnsats.

2020:
-Etablering av badet til slik det fremstår i dag. Utført som egeninnsats.

2023:
-Skiftet taktekking. Utført som egeninnsats.
-Tiltak med drenering, isolering og utvendig fuktsikring på grunnmur. Utført som egeninnsats.

2024:
-Oppføring av terrasse. Utført som egeninnsats.

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

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	66			50	66	
2.Etasje	30			5	30	
SUM BYGNING	96			55	96	
SUM BRA	96					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus/garasje		37				37
SUM BYGNING		37				37
SUM BRA	37					

BRA-i:

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

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje/uthus.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,43-2,45 meter.
Takhøyde 2.etg: 0,19-2,33 meter.

-Det er et lite kjellerrom under deler av 1.etasje. Dette er ikke måleverdig pga lav takhøyde.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE/UTHUS:
-Eldre støpt fundament/gulv.
-Eldre yttervegger som er kledd med liggende panel. Dels isolerte vegger.
-Vinduer med 2-lags glass. Varierende alder på vinduer, dører og port.
-Saltak konstruert i tre. Tekking av betongtakstein.

©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

05/11/2025



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og drenering. I følge kart fra kommunen så består grunnen av randmorene/randmorenebelte og mulighet for marin leire er vurder som middels.

Grunnmur/ringmur er oppført i betong og naturstein og ligger dels under terreng.
-Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabilt fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.

Merknader:
-På grunn av grunnmursplast, utvendig isolering og terrasse inntil muren så var det begrenset mulighet for kontroll av eventuelle sprekker og setninger.
-Isolering utenpå grunnmur er ikke pusset og dette gjør at denne kan trekke til seg vann og få redusert isolasjonsevne. Materialet er også lett antennelig og må tildekkes med brennbart materiale.
-Det er ikke dokumentert fagmessig utført drenering som opplyses å være utført i 2023. Denne ligger under terreng og dokumentasjon er eneste måte å kontrollere utførelsen. Eventuell ufagmessig utførelse kan føre til fuktproblemer i bygningsdeler og rom under terreng, samt krypkjeller.
-Grunnmursplast er ikke klemt i toppen og her kan vann trenge inn bak plasten og økte fuktbelastning på muren, krypkjeller og nærliggende konstruksjoner.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Adkomst til krypkjeller fra luke utvendig. En liten del er tilgjengelig hvor takhøyde er noe større, men store deler kunne ikke inspiseres.

Merknader:
-Det er synlig fuktig på gulv og grunn i krypkjeller og dette vil kunne gi fuktskader over tid på nærliggende trekonstruksjoner. Det er stedvis hull etter borebiller/maur som virker å være eldre men disse trives i fuktige forhold og angrep svekker stabiliteten i trevirket.
-Fuktsikring mot grunnen og etablering av bedre ventilering og eventuelt avfukter kan bidra til tørrere forhold og redusere risiko for fuktskader over tid.
-Fuktmåling i trevirke på utvalgte steder viser verdier helt i ytterkant av hva som anbefales og gir økt risiko for skader over tid.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger heller, singel og terrasse inntil muren. Vann fra taknedløp ledes til 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 krypkjeller.
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det opplyses at originale yttervegger er av tømmerkonstruksjon og at det er isolert med 5cm utvendig og innvendig samt montert dampsperre og vindsperre. Vegger er kledd med liggende panel. Etterisolering og kledning ble utført i 2023.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning. Stedvis er lufting blokkert av isolasjon på grunnmur. Manglende lufting øker risikoen for fuktskader i veggen.
-Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes.
-Stedvis er det ikke tettet i overgang mot muren og isolering ligger blottlagt. Dette gir risiko for varmetap og kondensproblemer med følgeskader.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, balkongdør, ytterdør og takvindu med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2019-2022. Vindu i trapp har 3-lags glass av ukjent alder. Skyvedør til terrasse har 2-lags glass i plastkarm fra 2021.

-Fungerer normalt ved åpning/lukking
-Fremstår i normal stand i henhold til alder
-Flere innvendige foringer og omramminger er ikke ferdigstilt på befaring. Det er tilsendt bilde av utbedring etter befaring.

Merknader:
-Det er ikke montert beslag under ytterdør. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Beslag under og over vinduer/dører mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Takstein over takvindu ligger for nære inndekning og dette begrenser evne for bortledning av vann slik det er tiltenkt for den prefabrikkerte løsningen. Enkelte stein ligger ikke godt sammen over vinduet og gir risiko for vanninntrenging.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon og god vurdering av oppbygning og funksjonalitet.

-Det opplyses at taket er isolert med med 25cm.
-Spalter i takutstikk, materiale i undertak og dimensjoner på sløyfer/lekter indikerer normal løsning for ventilering.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Undertak av diffusjonsåpen duk, sløyfer/lekter og betongtakstein fra 2022. Tilbygg har tekking av sveiset asfaltbelegg. Inspisert på taket.

-Taktekking fremstår hovedsakelig funksjonelt.
-God helning på hovedtak og tilnærmet 1:40 fallforhold på tilbygg.

Merknader:
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
-Taktekking på tilbygg har grodd noe mose. Mose binder fuktighet og øker slitasje og fuktbelastning over tid. Vedlikehold kan planlegges.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen luker eller annen inspeksjonsmulighet for oppbygning av loft og takkonstruksjon.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE 50m²:
Terrasse ved inngang, langs vegg ved gårdsplassen og lang vegg mot hagen med varierende understøtting. Dels overbygget.

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

BALONG 5m²:
Utgang fra soverom i 2.etg til balkong som er innfestet i vegg og understøttet av skåratøtter mot vegg. Rekkverk av stål og glass.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann
-Konstruksjon fremstår stabil.
-Forskriftsmessig utformet rekkverk

Merknader:
-Varierende understøtter på terrasse hvor deler er trepilarer mot terreng. Dette kan føre til råte og skjevheter over tid.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

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

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

-Fliser fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Himling fremstår i ok stand
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med 2 servanter og 1-greps blandebatterier
-Speil og belysning over servant
-Dusj på vegg med glassvegg mot dusjhjørne
-Badekar
-Vegghengt toalett med ukjent løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne.

Merknader:
-Vindu i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale og har misfarging på karm. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Fuger på ytterhjørner ved nisjer og vinduer har stedvis sprukket da disse er smale og med lite innfylling. Manglende fuge mot lys i nisjer. Risikoen for at vann renner bak fliser og fører til ytterligere oppsprekking er til stede.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert under badekar og slukrenne i dusjhjørne.

-Fliser fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Topp slukrist under badekar ligger ca, 5mm lavere enn gulv ved dør og topp slukrenne i dusjhjørne ligger ca. 20mm lavere enn gulv ved dør.

Merknader:
-Det blir liggende vann i området rundt slukrenne ved spyling i dusjhjørne og bruksvann ledes ikke til sluk.
-Gulv utenfor dusjhjørne er tilnærmet flatt og for at krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk skal oppfylles så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved døren. Dette er ikke ivaretatt.
-Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet
-Membran ved dør går ikke 25mm høyere enn topp slukrist. Risiko for lekkasjer ut ved dør er til stede.
-Deler av mykfuger i ytterkantene har sverting. Dette kommer som oftest etter bruk av uegnet materiale.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk og slukrenne med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i slukene
-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:
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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

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

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

VENTILATOR:
Ikke installert

-Innredning med profilerte fronter og glassfronter på flere overskap
-Heltre benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, micro, stekeovn og platetopp
-Automatisk lekkasjestopper installert

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Stedvis mindre sår på fronter og innredning økter risikoen for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Kjøkkeninnredning står på laminatgulvet slik at gulvet ikke ligger flytende. Kan føre til knirk og at skjøtet går fra hverandre over tid.
-Det er ikke installert ventilator. Dette gir tidvis høy luftfuktighet som kan føre til fuktskader og redusert kvalitet på inneluften.
-Det er ikke installert komfyrvakt. Ved eventuell varmeutvikling så vil ikke strømtilførsel til platetoppen stenges og risiko for brann er til stede.

9. Rom under terreng

9.1 Vurdert som krypkjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Vurdert som krypkjeller

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Vurdert som krypkjeller

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Vurdert som krypkjeller

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast. Det opplyses at anlegget er fra 2021.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da alle rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom/sluk. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå.
-Vannrør til kjøkken ligger i yttervegg og dette er ikke anbefalt da de det gir risiko for frost og følgeskader.
-Stoppekran er rusten og tung å vri. Plassering i krypkjeller og tilstand gjør at vannet ikke vil kunne stenges hurtig for begrensing av skader ved eventuelle lekkasjer.
-Lufting for avløp er underdimensjonert. Treg avrenning og klukking i avløp på kjøkken kan komme av vakuum i rør pga mangelfull lufting. Ved mangelfull lufting så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen.
-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning. Det er også ukjent løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Risiko for skader i lukket konstruksjon ved lekkasjer fra innebygget sisterne.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2018. Plassert i krypkjeller.

Merknader:
-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader. Plassering i krypkjeller gjør også at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe som er merket med produksjonsår 2011.

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.

TG 3 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger og vinduskarmer. Avtrekksvifte på badet.

Merknader:
-Det er ikke avtrekk fra bod med vaskemaskin og ikke avtrekk på kjøkken. Manglende avtrekk gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2015

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2021

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap, automatsikringer og anlegg opplyses å være fra 2021. Skjult og utenpåliggende anlegg. 17 kurser inkludert overbelastningsvern og overspenningsvern.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Jordspyd. Utført av Utne Elektro AS, datert 25.11.2021
-2 stk jordfeilautomater. Utført av Utne Elektro AS, datert 26.09.2022
-Trapp, gang 2.etg. Utført av Utne Elektro AS, datert 30.04.2025
-El. sjekk og utbedring av feil. Utført av Utne Elektro AS, datert 31.10.2025

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste kontroll i 2015, og ingen pålegg.

Merknader:
-Enkelte kabler i krypkjeller er mangelfullt festet.
-Plugg/stikk for varmtvannsbereder og dimmer for badet var varme på befaring. Kan indikere ufagmessig kobling. Bereder bør ha fast tilkobling til anlegget.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir risiko for varmeutvikling og brann.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget og utbedringer kan ikke utelukkes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Det finnes kun fasadetegninger for boligen, samt plantegning av 1.etasje. Planløsning er endret, men anses ikke som søknadspliktig så fremst det ikke er gjort endringer i bærende konstruksjoner.
-Det finne ikke tegninger som kan verifisere at bruken av rommene i 2.etasje samsvarer med eventuell gitt tillatelse.
-Utvendig er fasader endret og balkong og terrasse, samt overbygg er ikke vist på tegninger. Etterisolering og ny kledning anses som vesentlig endring og er søknadspliktig
-Det finnes ikke tegninger som kan verifisere at uthus/garasje og tilbygget carport er lovlig oppført. Det kan ikke forventes at den innredede delen er godkjent for varig opphold.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ikke ferdigattester eller midlertidig brukstillatelse for tiltak på eiendommen. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.
-Det foreligger byggetillatelse for tilbygg med bad og inngangsparti, datert 12.11.2019. Tiltaket er utført og det bør søkes om ferdigattest.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-På grunn av grunnmursplast, utvendig isolering og terrasse inntil muren så var det begrenset mulighet for kontroll av eventuelle sprekker og setninger. -Isolering utenpå grunnmur er ikke pusset og dette gjør at denne kan trekke til seg vann og få redusert isolasjonsevne. Materialet er også lett antennelig og må tildekkes med brennbart materiale. -Det er ikke dokumentert fagmessig utført drenering som opplyses å være utført i 2023. Denne ligger under terreng og dokumentasjon er eneste måte å kontrollere utførelsen. Eventuell ufagmessig utførelse kan føre til fuktproblemer i bygningsdeler og rom under terreng, samt krypkjeller. -Grunnmursplast er ikke klemt i toppen og her kan vann trenge inn bak plasten og økte fuktbelastning på muren, krypkjeller og nærliggende konstruksjoner.
1.2	Krypekjeller
	-Det er synlig fuktig på gulv og grunn i krypkjeller og dette vil kunne gi fuktskader over tid på nærliggende trekonstruksjoner. Det er stedvis hull etter borebiller/maur som virker å være eldre men disse trives i fuktige forhold og angrep svekker stabiliteten i trevirket. -Fuktsikring mot grunnen og etablering av bedre ventilering og eventuelt avfukter kan bidra til tørrere forhold og redusere risiko for fuktskader over tid. -Fuktmåling i trevirke på utvalgte steder viser verdier helt i ytterkant av hva som anbefales og gir økt risiko for skader over tid.
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 krypkjeller. -Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
2.1	Yttervegger
	-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning. Stedvis er lufting blokkert av isolasjon på grunnmur. Manglende lufting øker risikoen for fuktskader i veggen. -Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes. -Stedvis er det ikke tettet i overgang mot muren og isolering ligger blottlagt. Dette gir risiko for varmetap og kondensproblemer med følgeskader.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Det er ikke montert beslag under ytterdør. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Beslag under og over vinduer/dører mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Takstein over takvindu ligger for nære inndekning og dette begrenser evne for bortledning av vann slik det er tiltenkt for den prefabrikkerte løsningen. Enkelte stein ligger ikke godt sammen over vinduet og gir risiko for vanninntrenging.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Vindu i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale og har misfarging på karm. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Fuger på ytterhjørner ved nisjer og vinduer har stedvis sprukket da disse er smale og med lite innfylling. Manglende fuge mot lys i nisjer. Risikoen for at vann renner bak fliser og fører til ytterligere oppsprekking er til stede.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Det blir liggende vann i området rundt slukrenne ved spyling i dusjhjørne og bruksvann ledes ikke til sluk. -Gulv utenfor dusjhjørne er tilnærmet flatt og for at krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk skal oppfylles så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved døren. Dette er ikke ivaretatt. -Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet -Membran ved dør går ikke 25mm høyere enn topp slukrist. Risiko for lekkasjer ut ved dør er til stede. -Deler av mykfuger i ytterkantene har sverting. Dette kommer som oftest etter bruk av uegnet materiale.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Stedvis mindre sår på fronter og innredning økter risikoen for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. -Kjøkkeninnredning står på laminatgulvet slik at gulvet ikke ligger flytende. Kan føre til knirk og at skjøtet går fra hverandre over tid. -Det er ikke installert ventilator. Dette gir tidvis høy luftfuktighet som kan føre til fuktskader og redusert kvalitet på inneluften. -Det er ikke installert komfyrvakt. Ved eventuell varmeutvikling så vil ikke strømtilførsel til platetoppen stenges og risiko for brann er til stede.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da alle rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom/sluk. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå. -Vannrør til kjøkken ligger i yttervegg og dette er ikke anbefalt da de det gir risiko for frost og følgeskader. -Stoppekran er rusten og tung å vri. Plassering i krypkjeller og tilstand gjør at vannet ikke vil kunne stenges hurtig for begrensing av skader ved eventuelle lekkasjer. -Lufting for avløp er underdimensjonert. Treg avrenning og klukking i avløp på kjøkken kan komme av vakuum i rør pga mangelfull lufting. Ved mangelfull lufting så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen. -Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning. Det er også ukjent løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Risiko for skader i lukket konstruksjon ved lekkasjer fra innebygget sisterne. -Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader. Plassering i krypkjeller gjør også at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig.
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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke avtrekk fra bod med vaskemaskin og ikke avtrekk på kjøkken. Manglende avtrekk gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250204

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Angelika A Piotrowska	Pawel G. Piotrowski

Gateadresse
Melandveien 33

Poststed	Postnr
BORGENHAUGEN	1738

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 16891209

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250204

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny våtrom
Arbeid utført av	Scandic Byggservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny MAPEGUM WPS Fleksibel smøremembran for vanntetting av våtrom.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført arbeid og kontroll utført av Østfold Gass & VVS AS
Arbeid utført av	Østfold Gass & VVS AS / B. T. Rørsystem as

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført arbeid og kontroll av Utne elektro AS
Arbeid utført av	Utne elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilstandsrapport på el- anlegg, vann og avløp utført høst 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Easee elbil lader

Document reference: 193250204

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	kjøkken-2018 Våtrom- 2020 Tilbygg-2019 Fasade etterisolering-2023 Terrasse-2024 tak-2023 drenering-2023
Arbeid utført av	Scandic Byggservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilbygg gang og bad 1etg

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest blir sendt før salg av bolig

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250204

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250204

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Angelika Piotrowska	ddd5b80839cd0e2197c5 df786b6ae468eb18287a	21.10.2025 19:36:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pawel Piotrowski	c3d7b23a6732cc065eda d5855ce4d2ac3a2d6f85	21.10.2025 19:12:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250204

→ 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

Melandveien 33

Nabolaget Borgen/Hafslund - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	19 min 1.5 km
Navestad barneskole (1-4 kl.) 53 elever, 4 klasser	19 min 1.7 km
Hafslundsøy barneskole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	5 min 3 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	5 min 2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	10 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Borgen sykehjem Linje 133	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

BARNEHAGER

Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min 0.4 km
Baneveien barnehage (0-5 år) 80 barn	6 min 0.5 km
Skogro barnehage (0-5 år) 108 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Borgenhaugen	11 min
Rema 1000 Iseveien	16 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Storbyen	9 min
Apotek 1 Iseveien	16 min
Sarpsborg Vinmonopol	9 min

SPORT

Mobakken idrettsplass	7 min
Hafslund barne- og ungdomsskole	11 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	14 min
Spenst Skjebergsenteret	21 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Støynivået
Lite støynivå 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Utskriftsdato: 07.10.2025

Sarpsborg kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1049	**Bruksnr.**	107	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	6288202381	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145895200	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Melandveien 33, 1738 BORGENHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6288202381.

BruksenhetId	26969182	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145895200	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Melandveien 33, 1738 BORGENHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Aduro A/S	Aduro 1-20

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.02.2025	Tilsyn	25.09.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Bygning
Type avvik	Adkomst til fyringsanlegget ikke tilfredsstillende

Informasjon for bruksenhetId 26969182

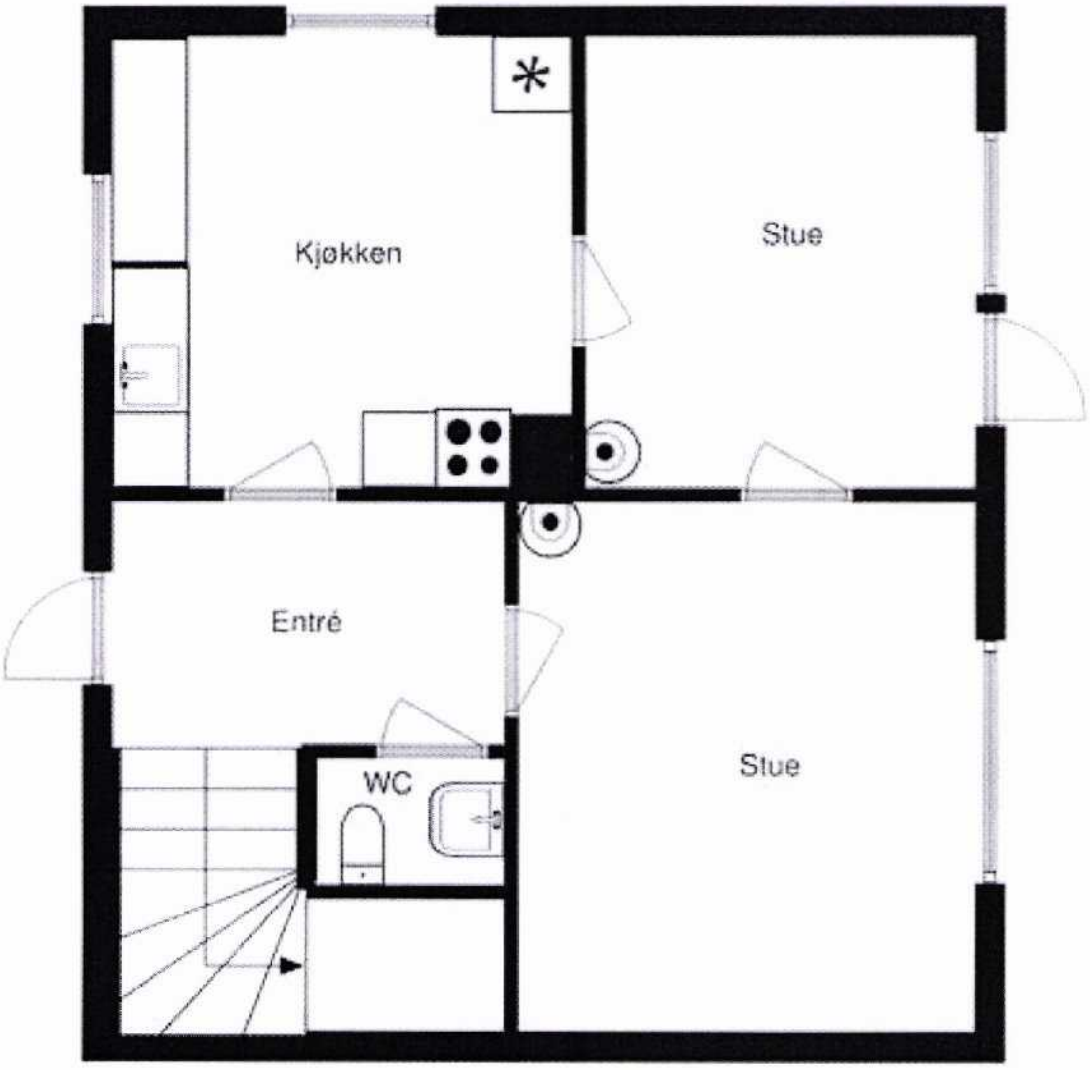
BruksenhetId	26969234	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145895197	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Melandveien 33, 1738 BORGENHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26969234.

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.

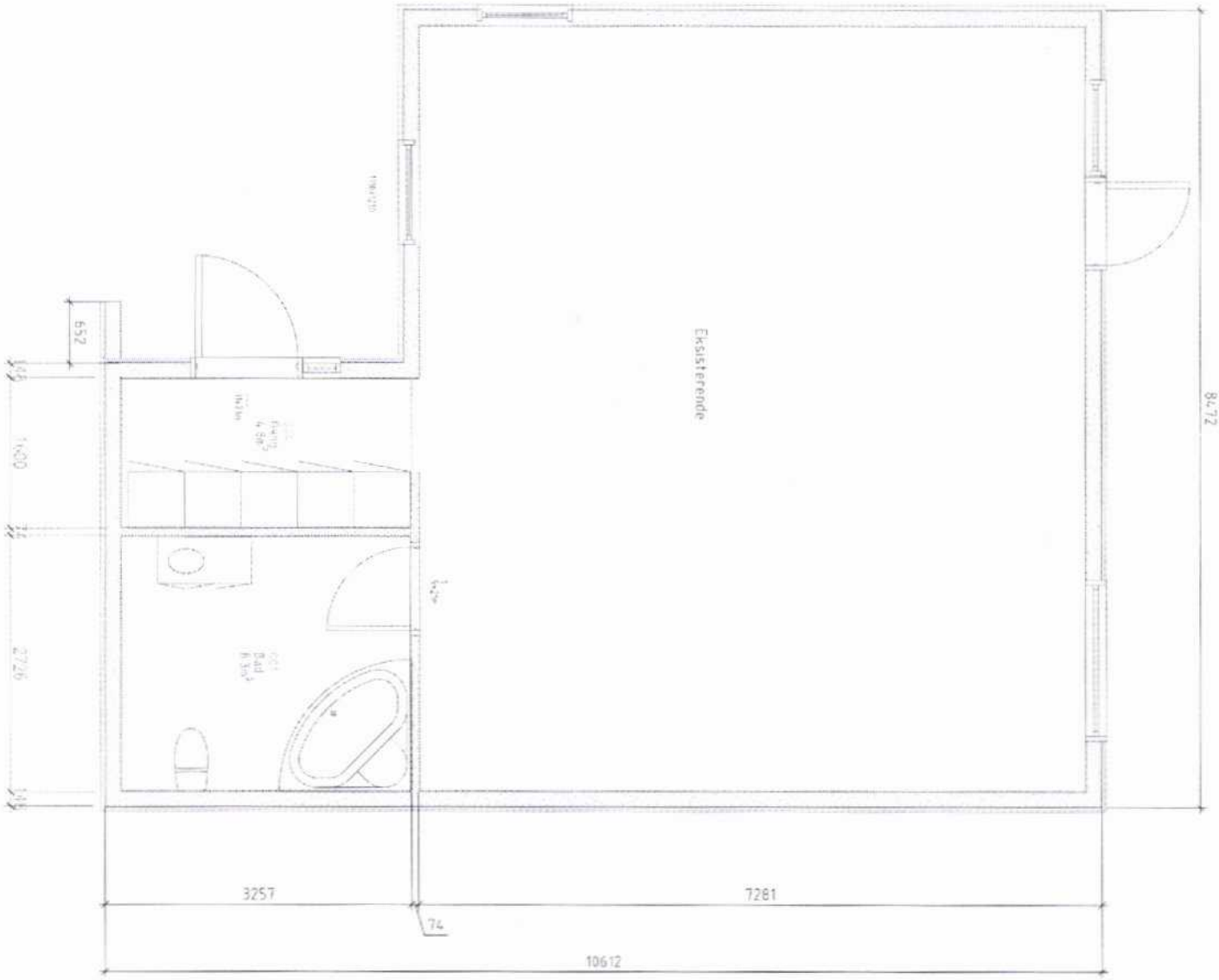
E-1

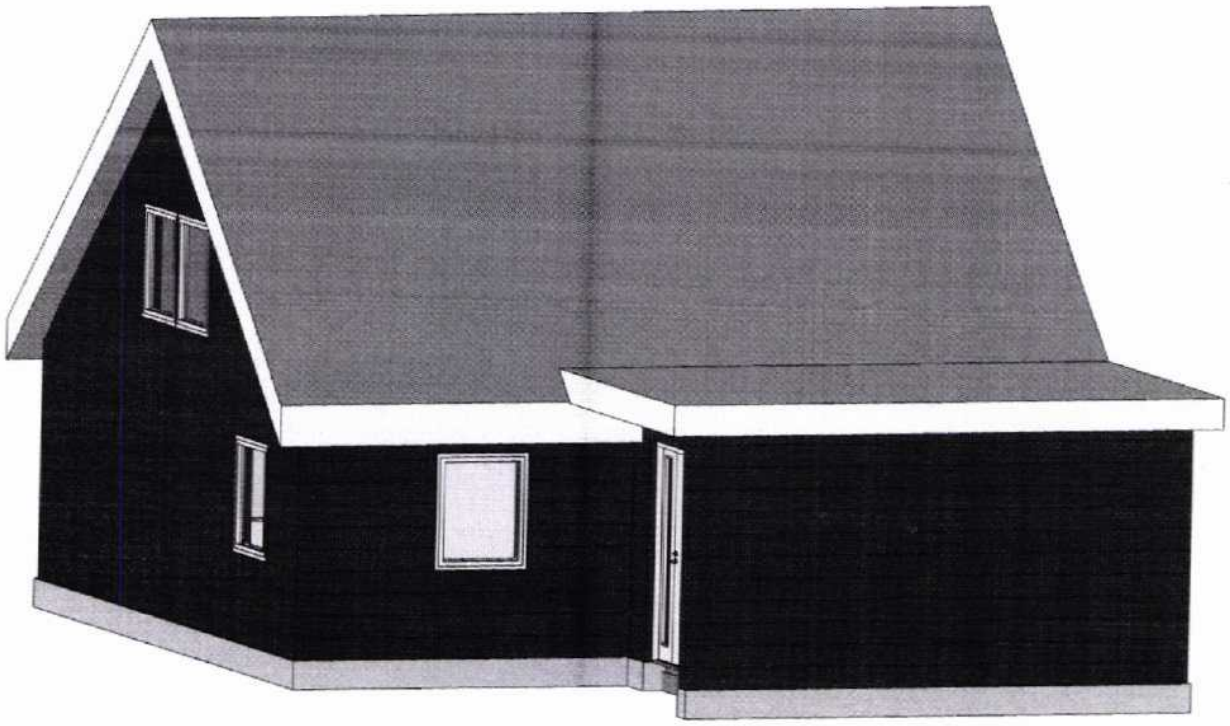


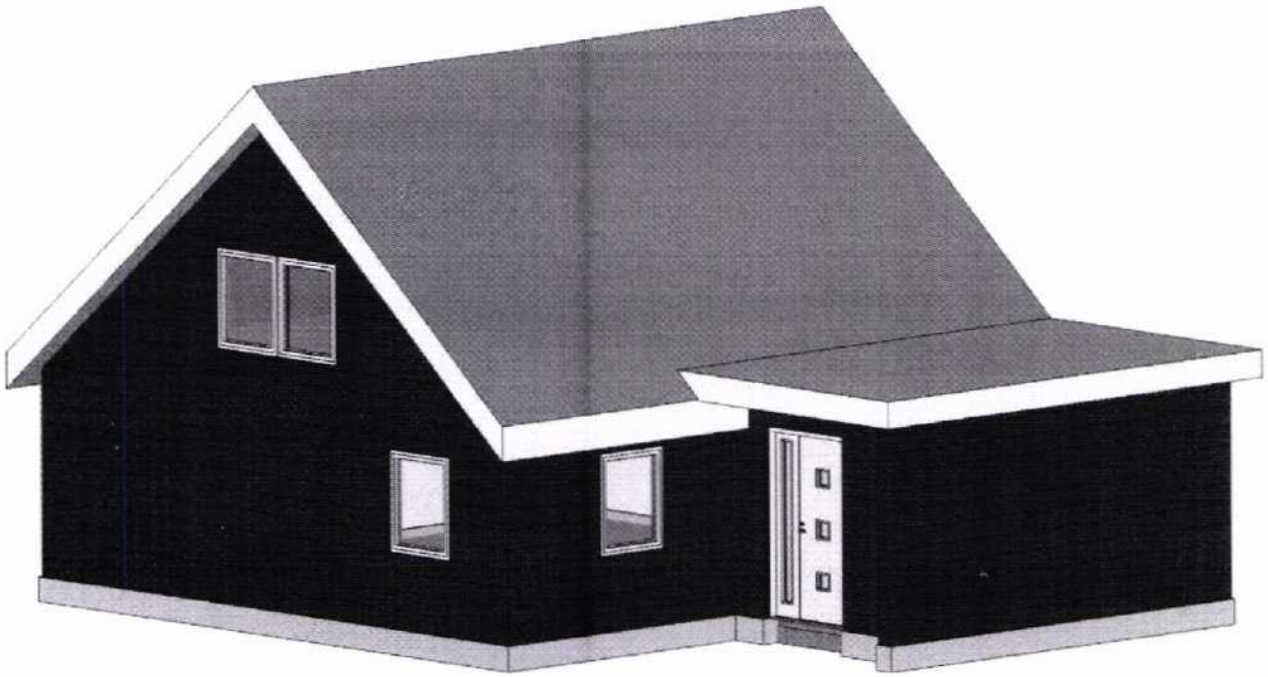
1.etg

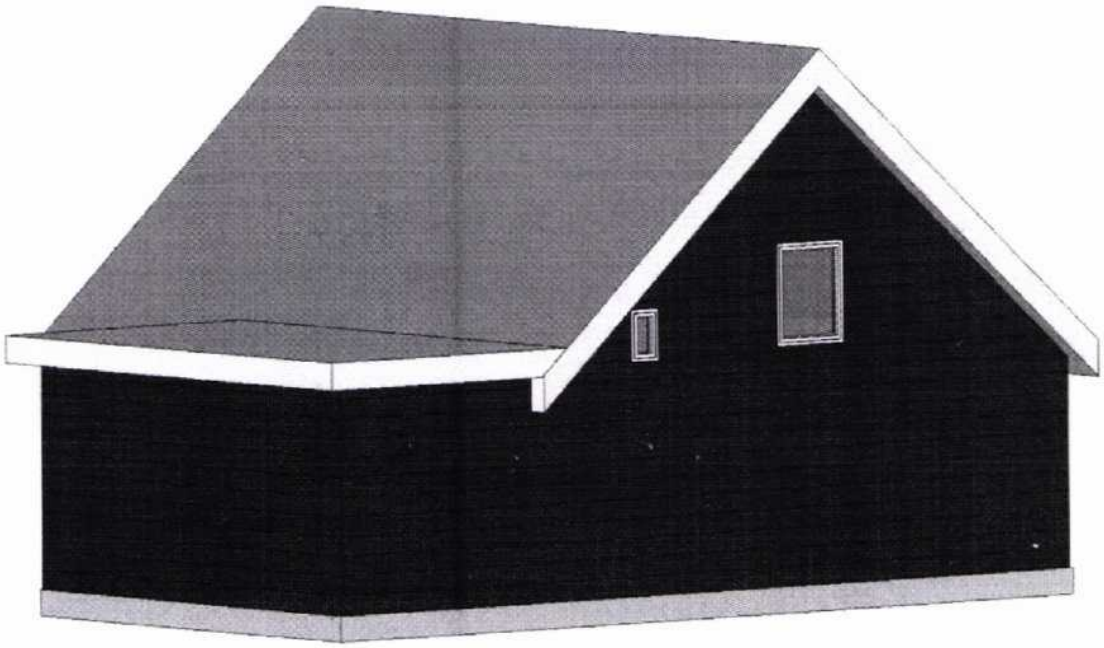
Plantegningen er ikke målfast og mue avvik kan forekomme. Møblementet er ikke omfattet av avt. ved overdragelse og mellom er ikke tatsett på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

E - 2









Utskriftsdato: 07.10.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1049	**Bruksnr.**	107	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Melandveien 33, 1738 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
76953556	1282	06.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	182

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.

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

Utskriftsdato: 07.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1049	**Bruksnr.**	107	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Melandveien 33, 1738 BORGENHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

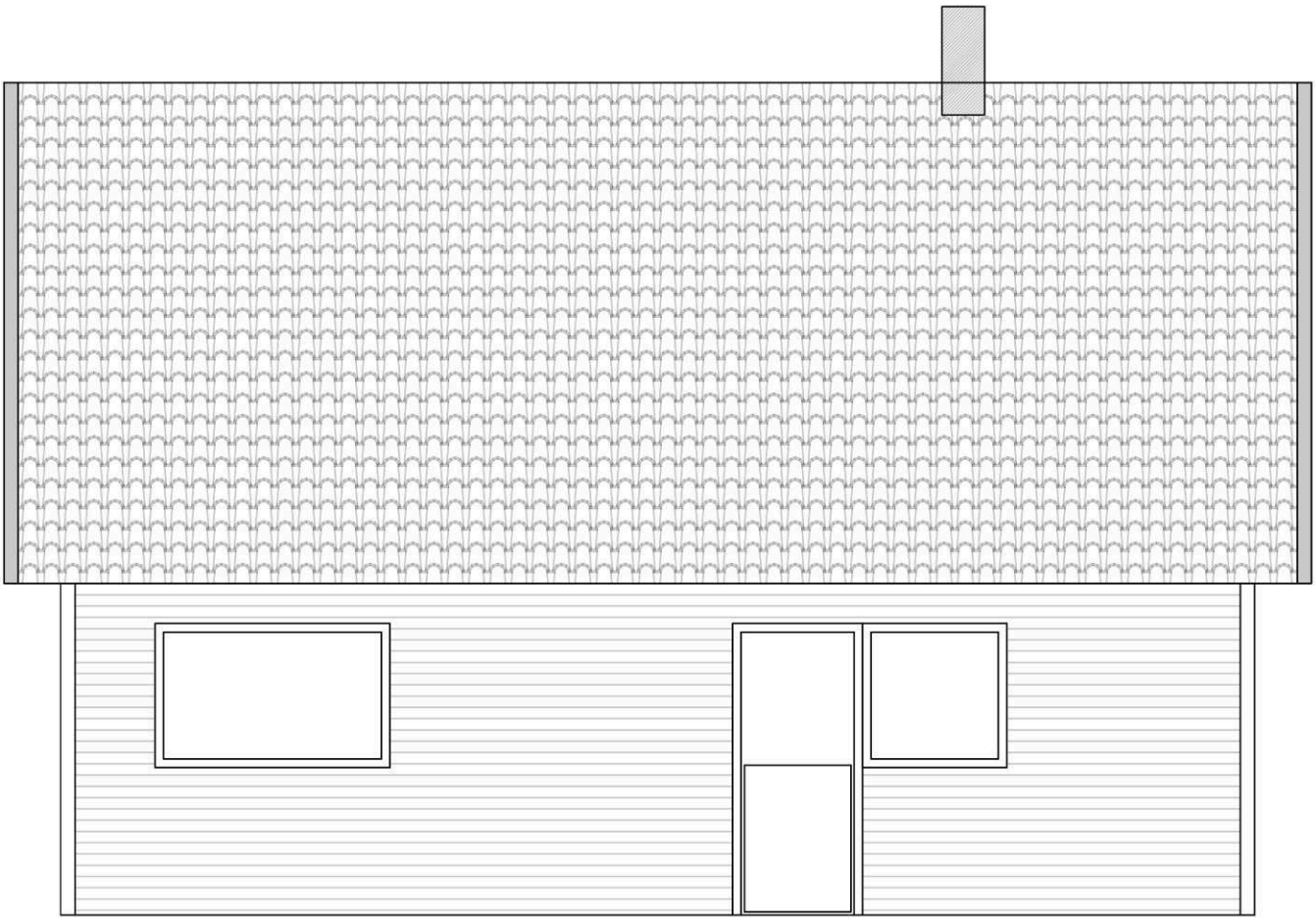
- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

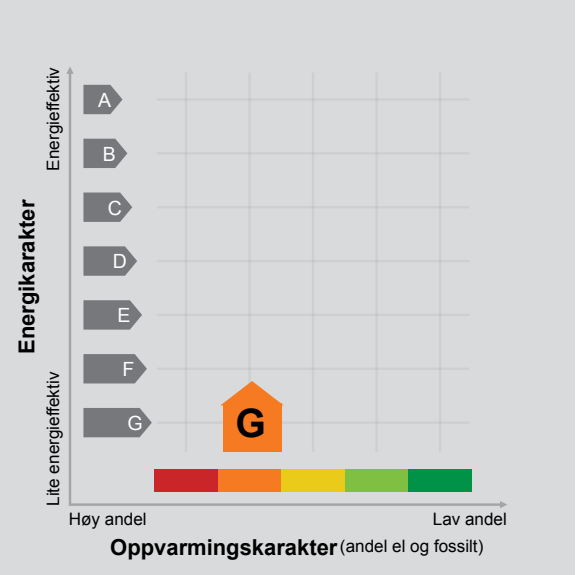
Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 897 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 2 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_aktsomhet overvann **KPFare** Flomfare
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Delareal	900 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav



ENERGIATTEST

Adresse	Melandveien 33
Postnummer	1738
Sted	BORGENHAUGEN
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1049
Bruksnummer	107
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145895200
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187404
Dato	05.11.2025



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 15 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Utskriftsdato: 07.10.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1049	**Bruksnr.**	107	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Melandveien 33, 1738 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	14 444,80 kr
Eiendomsskatt	5 315,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	10 040,75 kr
Sum	**33 982,55 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
Eiendomsskatt Bolig	0%	1476600 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 316,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	533.00	1/1	0 %	666,00 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
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	200 m3	24.78	1/1	0 %	4 956,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Antatt forbruk avløp i år	15%	200 m3	41.33	1/1	0 %	8 266,20 kr
					Sum	**27 851,90 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.

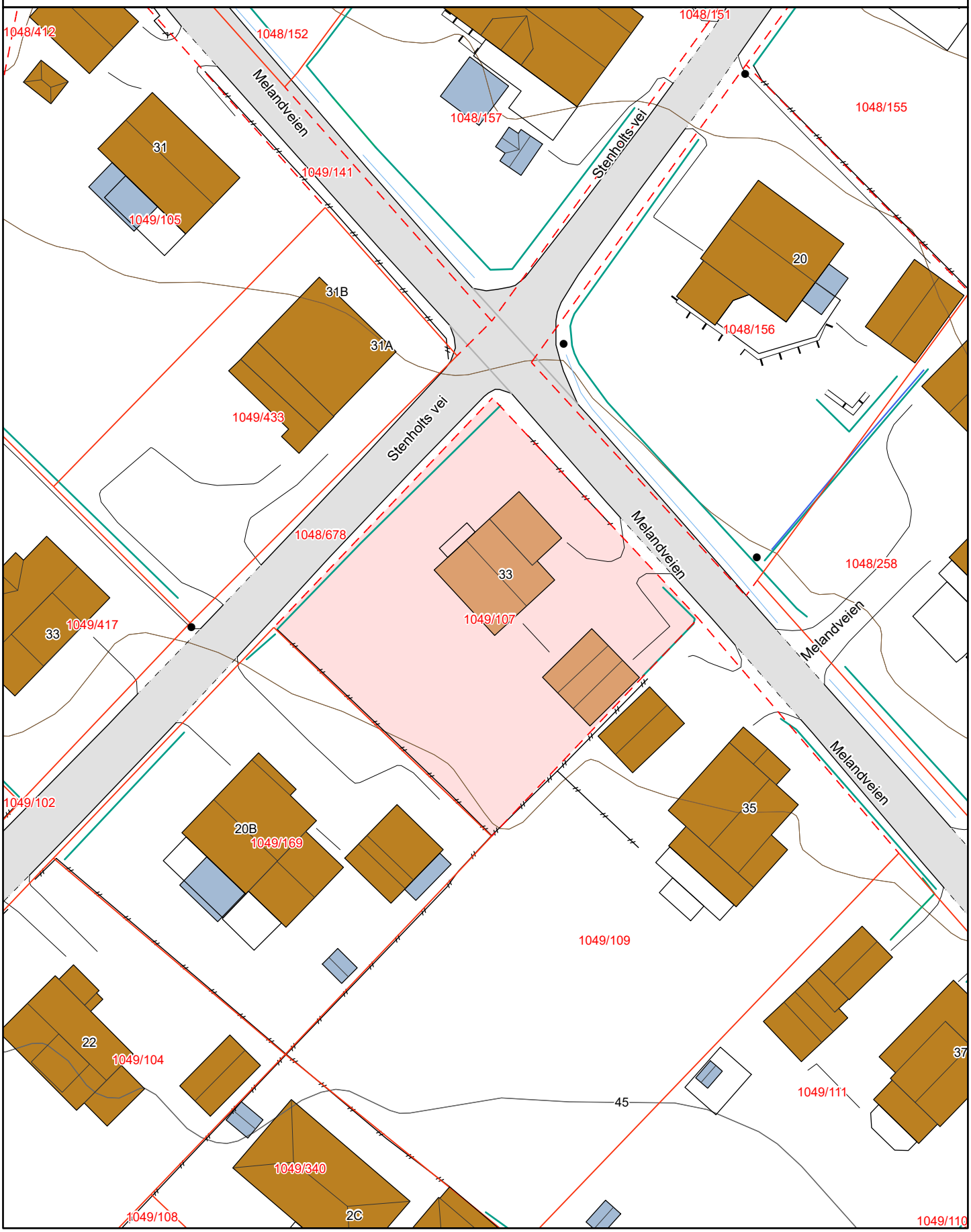
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Oversiktskart

Adresse: **Melandveien 33, 1738 Borgenhaugen**
Gnr/Bnr: **3105/1049/107/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 900 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.10.2025



Matrikkelkart

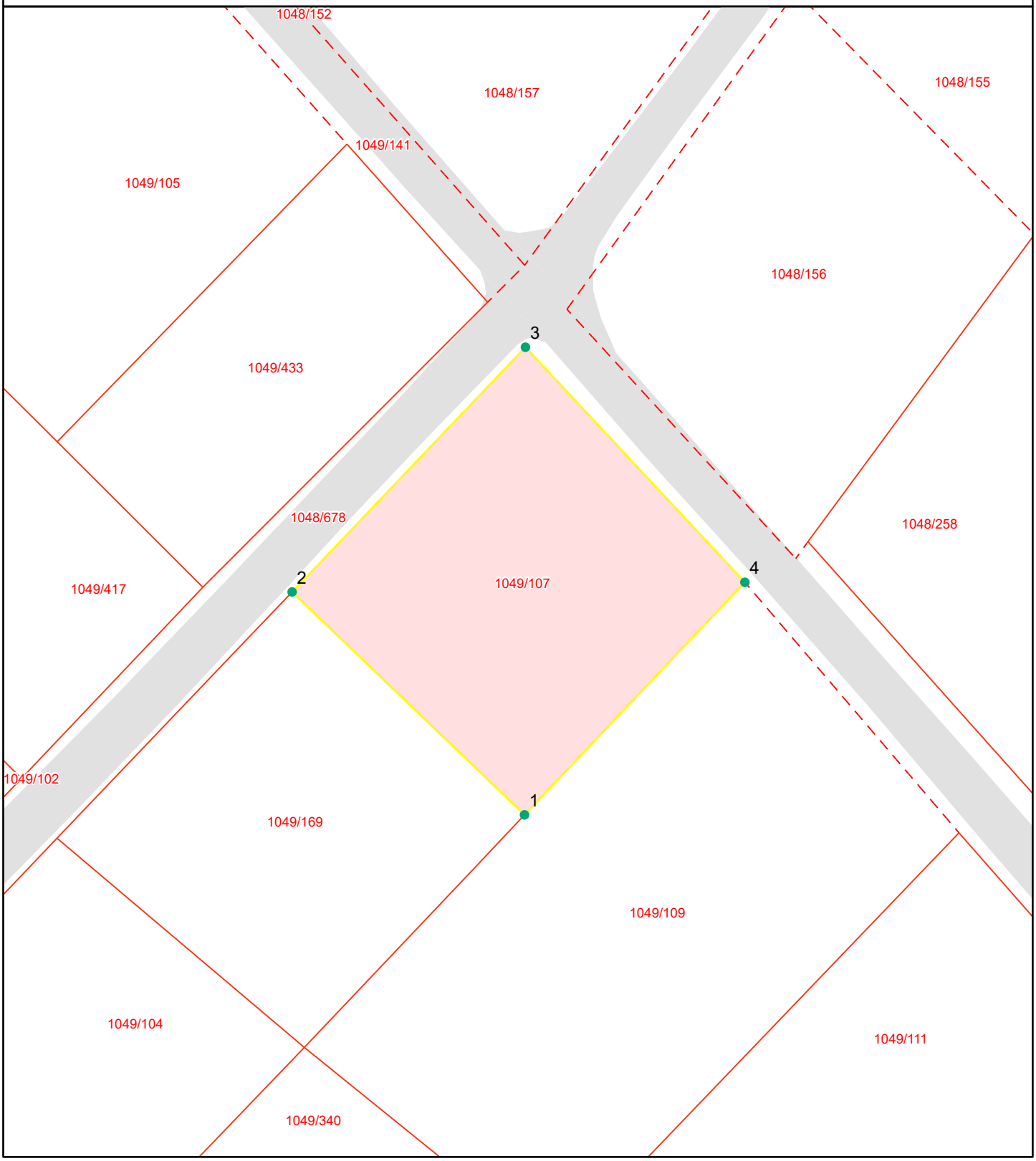
Adresse: **Melandveien 33, 1738 Borgenhaugen**
Gnr/bnr: **3105/1049/107/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 900 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.10.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 900 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6571595.94	622499.28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	29.7	0
2	6571616.48	622477.84	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	31.19	0
3	6571639.03	622499.37	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	29.66	0
4	6571617.37	622519.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	29.56	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.10.2025 13:40

Eiendom 3105-1049/107 Rostad

Bruksnavn	Rostad				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	21.09.1921	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	916,7 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1049	Beregnet areal	900,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	107	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Melandveien 33	1738 Borgenhaugen	Borgen Vest	Borgen	Hafslund

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
21.09.1921	Skylddeling	3105-1049/107	Mottaker	1820
		0105-1049/79	Avgiver	-1820
10.06.1960	Skylddeling	3105-1049/169	Mottaker	731
		3105-1049/107	Avgiver	-731
10.10.1984	Kart- og delingsforretning	3003-1049/365	Mottaker	172,3
		3105-1049/107	Avgiver	-172,3
01.01.2020	Omnummerering	3105-1049/107	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-1049/107	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	145895200			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	104/17	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.01.1924	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	104/17	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	17/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	104	3	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	67/17	0/0	67/17
H02	Hovedetasje	0	37/0	0/0	37/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	145895197	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei

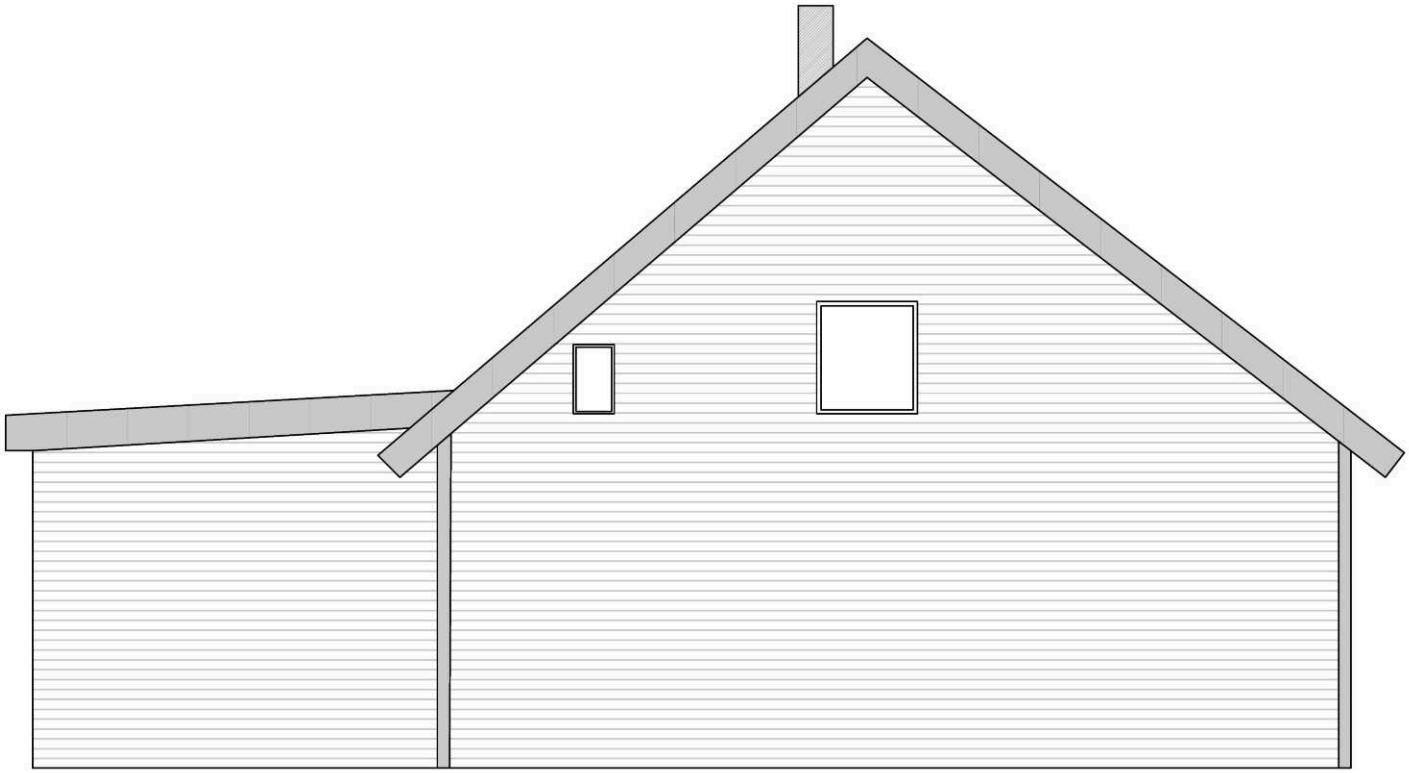
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.01.1927	Areal, annet (bruk/brutto)	23/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	23/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

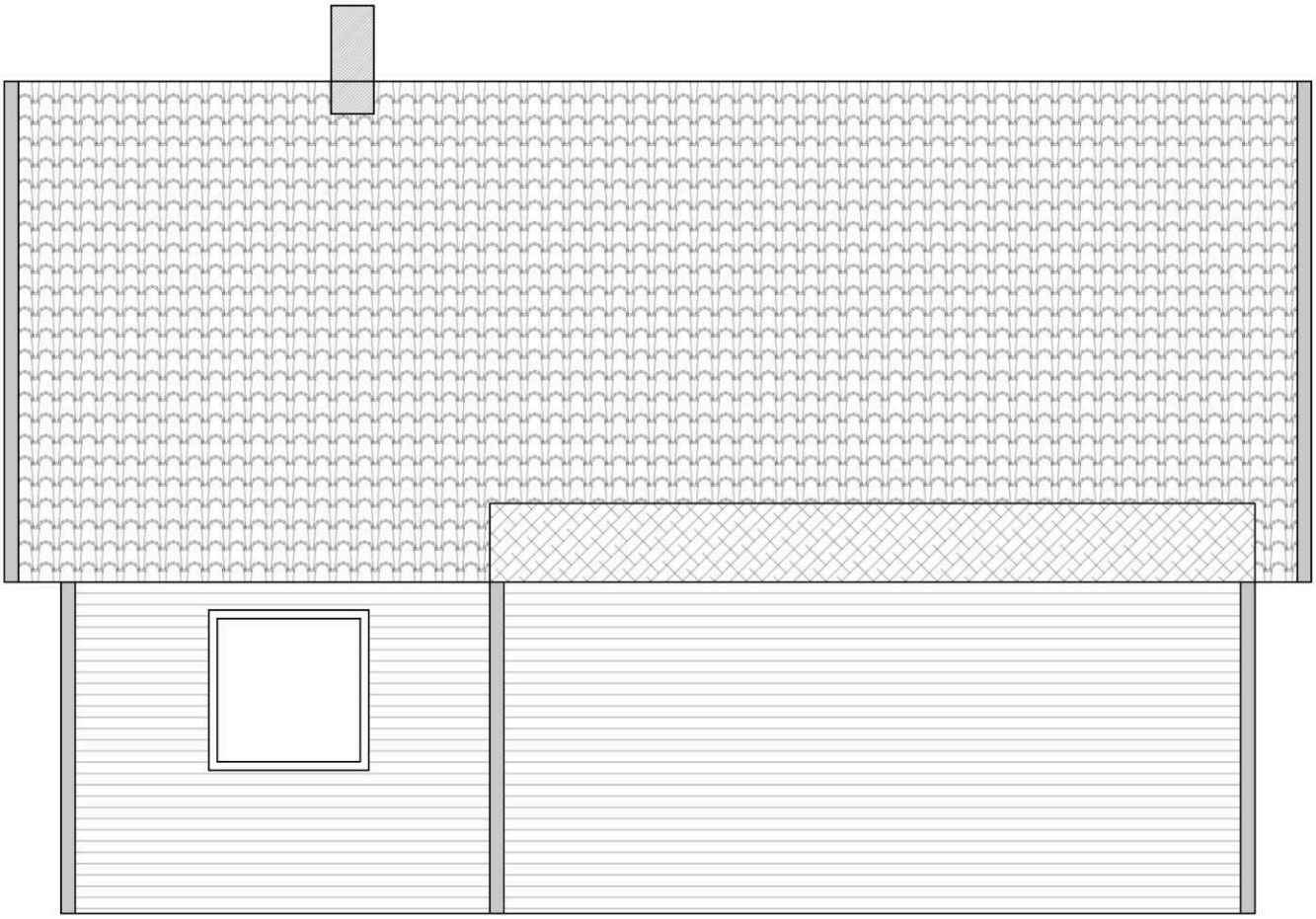
Bruksenheter

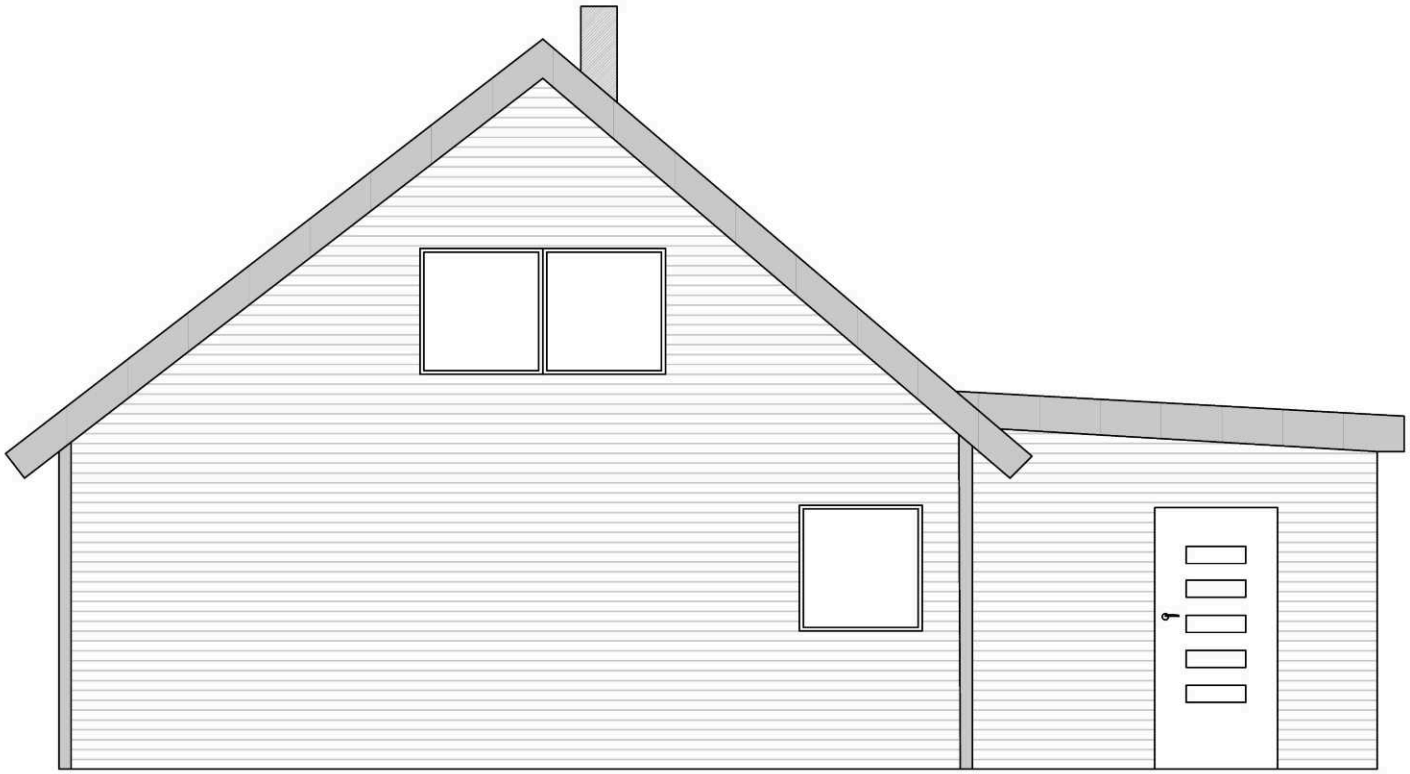
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	23/0	23/0







Sarpsborg kommune

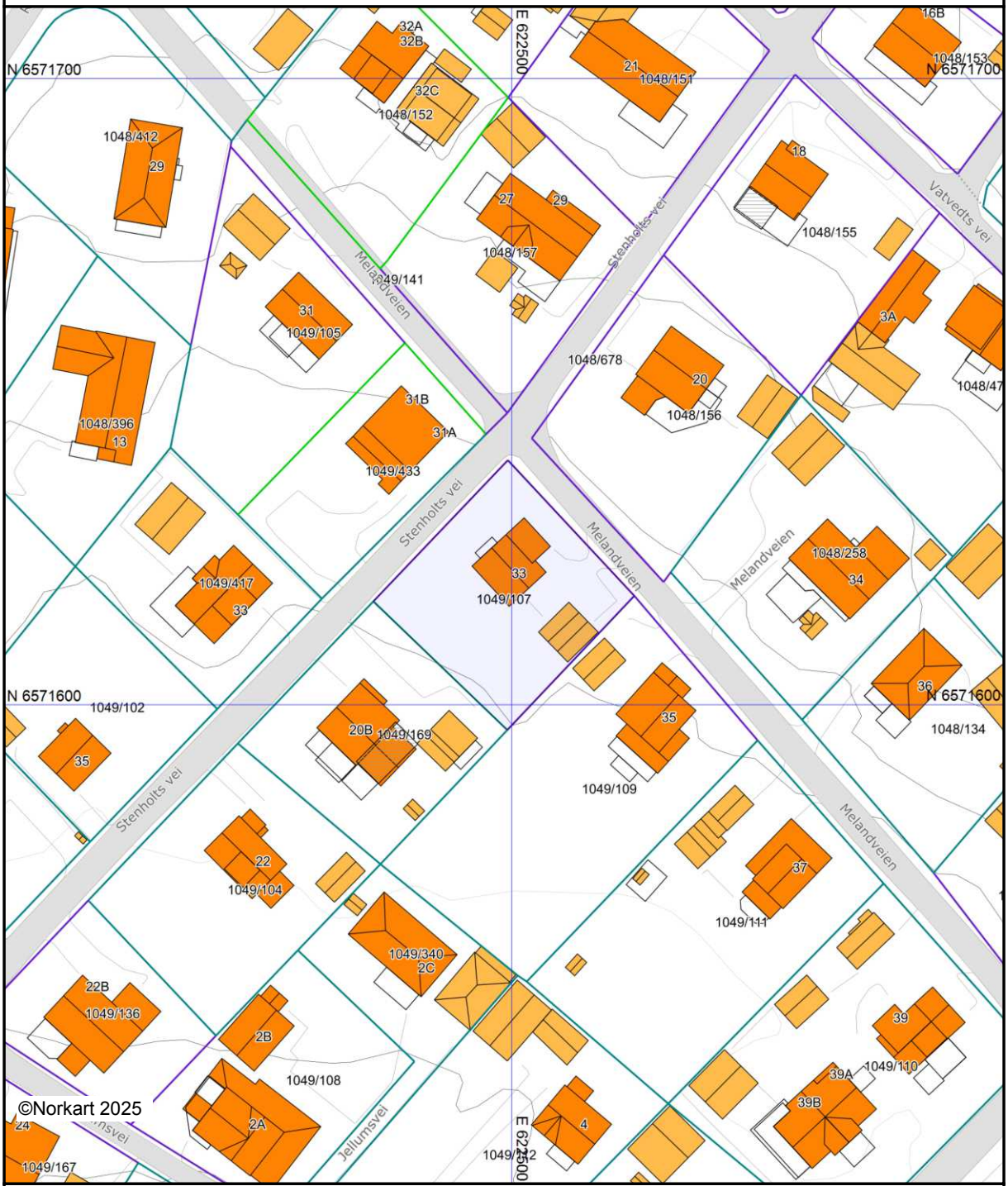
Grunnkart

Eiendom: 1049/107
Adresse: Melandveien 33
Dato: 07.10.2025
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.

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

Skatteetaten

Dato
05.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Gnr 1049 Bnr 107 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Melandveien 33, 1738 BORGENHAUGEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 761 528
Som sekundærbolig:	kr 3 046 113

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1049/107		
Utskriftsdato	07.10.2025	**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.

2 Berørte datasett

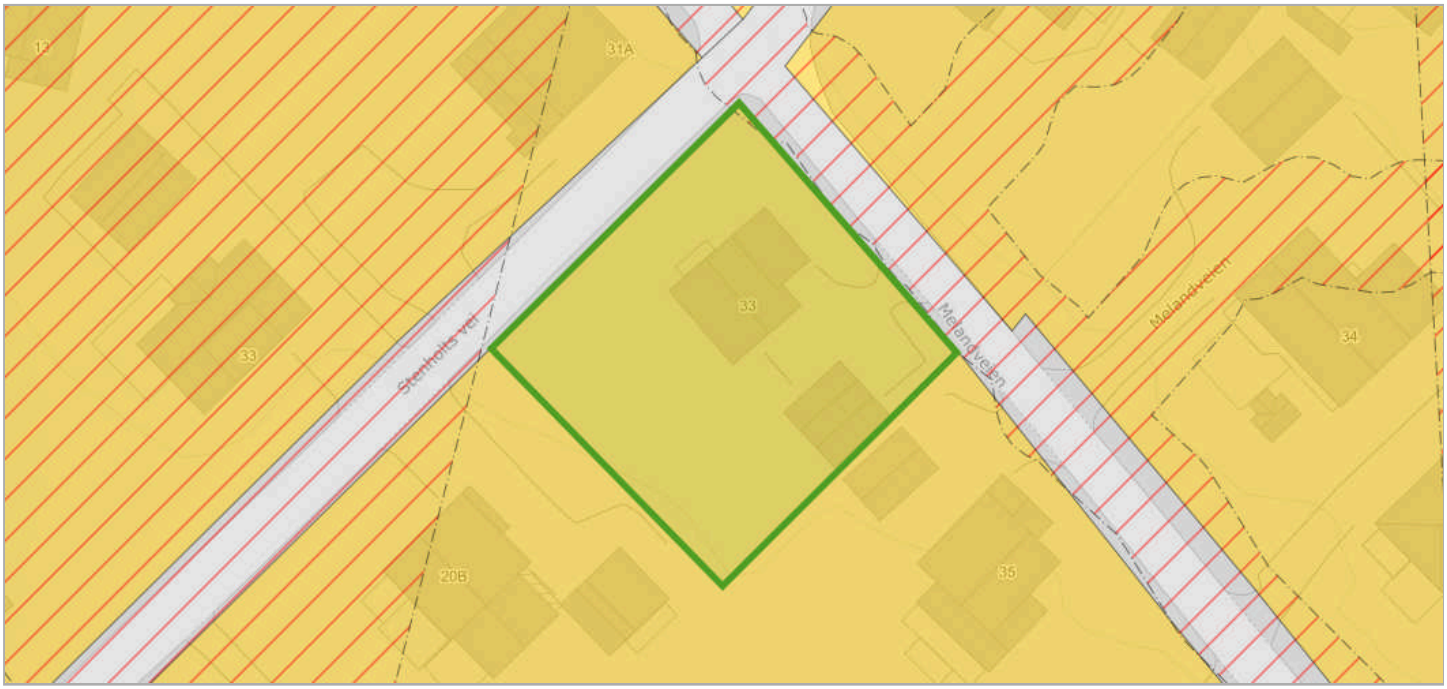
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

17 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

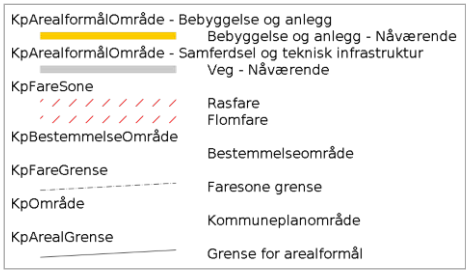
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(2010) Veg

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Melandveien 33, 1738 Borgenhaugen
Gnr. 1049, Bnr. 107, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250204

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 484 07 070

E-post: thor-martin.froyland@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.
