PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

GANGVEIEN 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

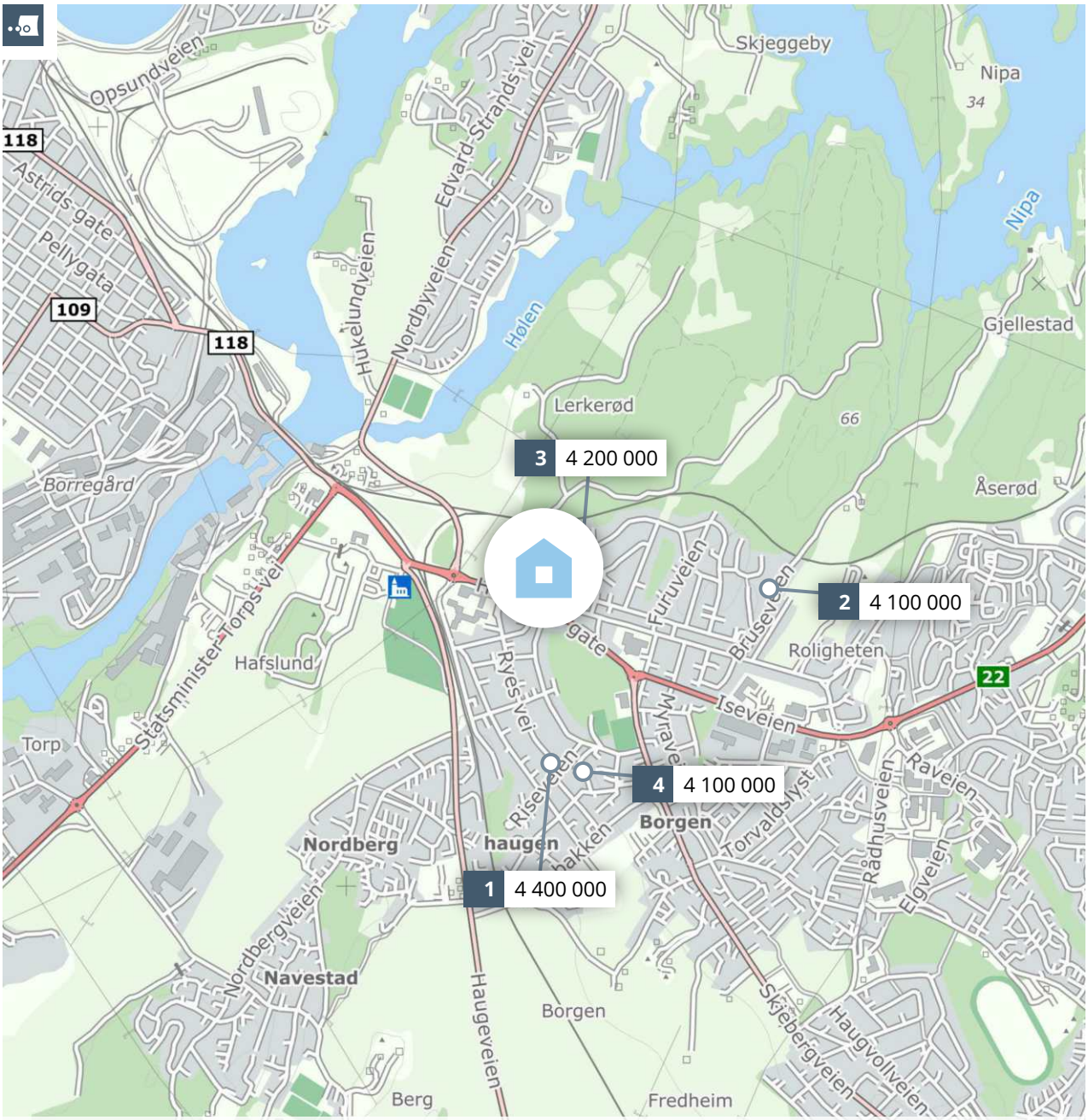
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GANGVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 24.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gangveien 2, 1738 BORGENHAUGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1945

GNR 1047 BNR 193 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS VOLLBERG

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	25 714
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	175 m²	52 m²	- m²	58 m²	- m²	- m²
Tomt						949 m²
Byggeår						1945

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	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						
2	Bruseveien 10				16.09.2024	4 200 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**32 800**
	125 m²	1965	1 075 m²	3 sov						
3	Skogveien 1 A				30.10.2025	4 400 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**28 378**
	148 m²	1967	1 082 m²	2 sov						
4	Parkveien 27 B				13.01.2026	4 050 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**25 466**
	161 m²	1969	1 262 m²	2 sov						

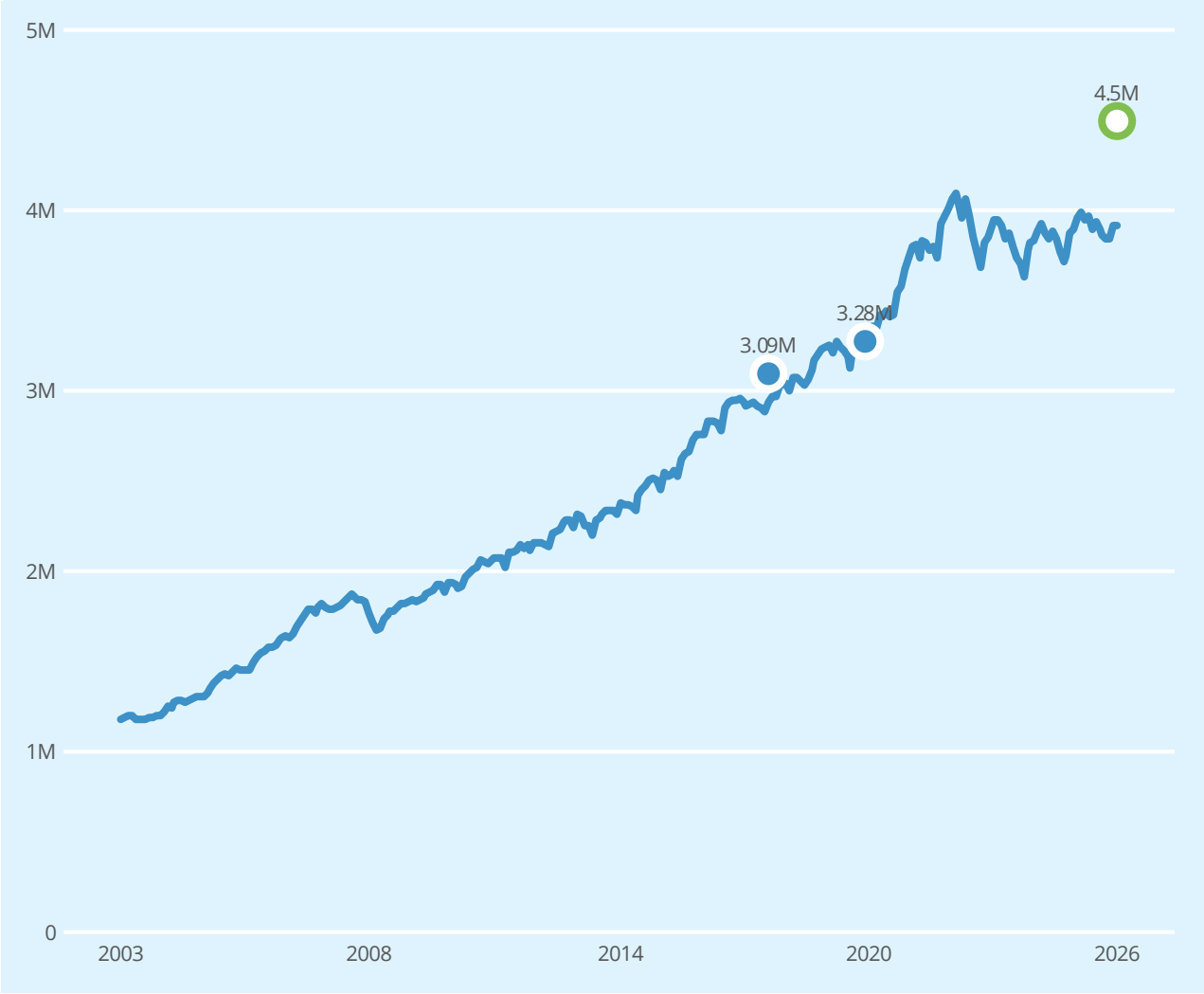
Flott enebolig med alt på ett plan, i tillegg til kjeller med bodrom og vaskerom. Boligen inneholder entré, stue, kjøkken, baderom og 3 soverom. Boligen har gjennomgått fornyinger den seneste tiden, som blant annet entré, kjøkken, baderom og enkelte overflater. Boligen er beliggende i et rolig og barnevennlig boområde. Romslig tomt og dobbelgarasje. Deler av drenering er også gjort. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt over tid.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Tilbygg enebolig
3 Garasje, anneks

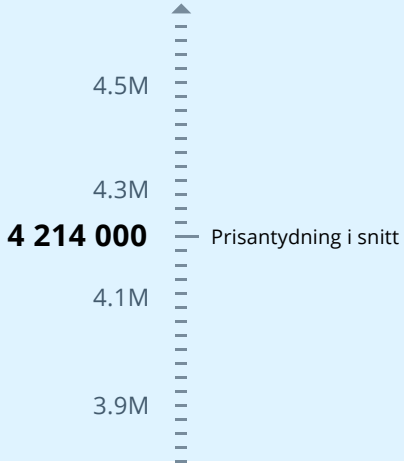
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.04.2020	30.04.2020	05.06.2020	3 350 000	3 275 000	0	3 275 000	4
02.10.2017	15.01.2018	04.04.2018	3 250 000	3 090 000	0	3 090 000	
14.06.2005		14.06.2005	-	52 600	-	52 600	5

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

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1738 BORGENHAUGEN nå

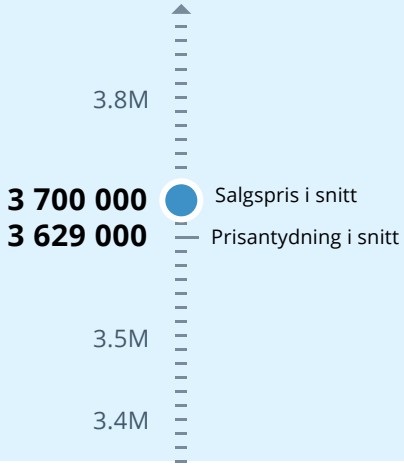
12
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
115
dager

Eneboliger solgt i 1738 BORGENHAUGEN siste 3 mnd

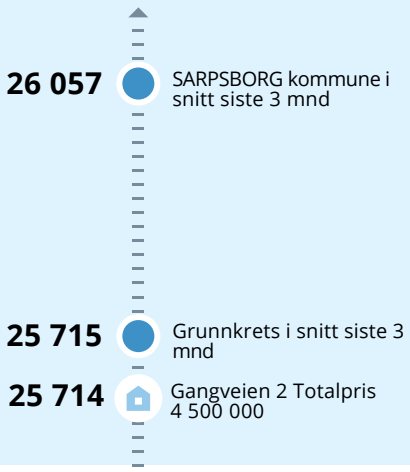
14
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
173
dager

for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Gangveien 2
1738 Borgenhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 24/02/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1047, Bnr: 193
Hjemmelshaver:	Helene Lund Ødegaard og Henrik Lund Ødegaard
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	948,9 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	26006 - Østre linje - Torggata. Boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	26 933,92 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1945

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.02.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boligen var bebodd og normalt møblert. Snø på terreng, tak og terrasse.
Oppdragsgiver:	Helene Lund Ødegaard og Henrik Lund Ødegaard
Tilstede under befaringen:	Henrik Lund Ødegaard, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med asfaltert gårdsplass. Plenarealer og varierende beplantning for øvrig. Det lå snø på store deler av tomten på befaringen.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur er oppført i betong/sparestein og lettklinkerblokker. Varierende alder på muren. Dels kjeller og dels krypkjeller under 1.etasje. Etasjeskille er konstruert i trebjelkelag. Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner av varierende alder og med varierende mengder isolasjon. Utvendig er veggene kledd med stående tømmermannspanel. Vindu i kjeller, på 2 soverom og på kjøkken med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall fra 1978-84. Baderomsvindu har 3-lags glass av samme alder. Øvrige vinduer og verandadør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall fra 2019-25. Ytterdør har 3-lags glass fra 2023. Valmtak konstruert i tre. Varierende alder og oppbygging av konstruksjoner. Kaldt kryploft over 1.etg. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i funksjonell stand, men med varierende alder og tilstand på bygningsdeler. Kledning og deler av vinduer er eldre og modne for vedlikehold/utskifting. Drenering/grunnmursplast er udokumentert og ikke ferdigstilt. Bad fra 2020 har enkelte avvik, men fremstår funksjonelt. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:
-Luft til luft varmepumpe fra 2011 i kjeller.
-Elektriske ovner.
-Elektrisk gulvvarme på badet og i entré.
-Vedfyring i lukket vedovn
-Luft til luft varmepumpe fra 2025 i 1.etg.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i begge etasjer.
-Brannslukkingsapparat er plassert i mellomgang

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger og byggesaksdokumenter i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjeller:
ALLE ROM: malt mur/mdf-panel, panel/stubbloft/murpuss, betonggulv

1.etg:
ENTRÉ: tapet/panel, mdf-panel, klikkvinyl
KJELLERTRAPP: panel, takess, betongtrapp
STUE: malt platekledning, panel, laminat
SOVEROM VED STUE: mdf-plater, panel, laminat
KOTT: murpuss/åpne vegger, takess, laminat
MALLOMGANG: panel, mdf-panel, laminat
SOVEROM MOT GÅRDSPLASS: mdf-plater, mdf-panel, laminat
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM INNERST: mdf-plater/tapet, mdf-panel, laminat

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.
-Noe synlige heng i deler av himlinger.

TRAPP:
-Trapp i betong utformet etter eldre krav og standard
-Trappen mangler rekkverk og håndløpere og i nedre del er det lav takhøyde.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 17mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

VASKEROM :
-Vaskerom i kjeller er ikke å anse som et våtrom, men har sluk i gulv som lekkasjesikring. Det utføres ikke full våtromskontroll for slike vaskekjellere

---

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2020:
-Fornying av badet til slik det fremstår i dag.
-Fornying av kjøkken til slik det fremstår i dag.

2024:
-Drenert rundt deler av boligen.

2025:
-Pusset opp entré.
-Påbegynt oppføring av terrasse.

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

---

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	56			
1.Etasje	119			58
SUM BYGNING	175			58
SUM BRA	175			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		46		
Lekestue		6		3
SUM BYGNING		52		3
SUM BRA	53			

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

KJELLER: trapp/gang, bod/vaskekjeller, 2 boder.
1.ETASJE: entré, kjellertrapp, stue, kjøkken, kott, mellomgang, bad, 3 soverom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje, lekestue.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde kjeller: 1,90-2,03 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,33-2,46 meter.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Støpt gulv mot grunn og sokkel under yttervegger.
-Yttervegger oppført i bindingsverk og kledd med stående panel utvendig.
-Vinduer med 2-lags glass og tett ytterdør. Leddport med automatisk åpner.
-Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein.

LEKESTUE:
-Ukjent fundamentering. Gulv- og veggkonstruksjoner ligger tett mot terreng.
-Yttervegger oppfør i bindingsverk med liggende panel utvendig.
-Vindu med 2-lags glass og tett ytterdør.
-Saltak konstruert i tre og tekket med shingel.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

24/02/2026



Jostein Mathisen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG DRENERING:
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og drenering som ligger under terreng. Det opplyses at deler av drenering ble lagt ny i 2024. I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor.

GRUNNMUR:
Grunnmur er oppført i betong/sparestein og lettklinkerblokker. Varierende alder på muren.

Merknader:

-Ved kjellervinduet og ved overgang til tilbygget har muren sprekker som indikerer at bygget har vært i bevegelse. Utbedringer kan påregnes for å sikre motstandsdyktighet mot vann slik at muren og nærliggende konstruksjoner trekker til seg fukt. Områder med sprekker må videre holdes ved tilsyn for eventuelle nye sprekker som vil indikere bevegelser i grunnen og muren.
-Muren for øvrig har stedvis for tynt lag med puss og stedvis mindre sprekker og avskallinger som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til fuktopptrekk og skader i mur og nærliggende konstruksjoner.
-Det er ikke dokumentert fagmessig utført drenering. 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. Grunnmursplast ligger dels under terreng og deler over terreng er ikke klemt med topplist. Disse avvikene samt alder på den eldste grunnmursplasten gir økt risiko for vanninntrenging i muren. Stedvis synlig saltutslag innvendig kan komme av blant annet dette.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det krypkjeller under to forskjellige deler av bygget. Ingen av disse hadde tilgjengelig adkomst på befaringstidspunktet og inspeksjon kunne ikke utføres. Det er et eldre vindu mot den ene delen av krypkjeller, men dette er tettet med plast, isolasjon og plater.

Merknader:

-Krypkjellere er risikoområder med tanke på fuktskader og skadedyr og bør kunne inspiseres jevnlig. Etablering av god luftgjennomstrømning, fuktsikring mot grunn i krypkjeller og utvendig fuktsikring, samt terrengfall fra muren bør etableres for å redusere risikoen for skader.

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger asfalt og jord inntil muren. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng med unntak av ved gårdsplass hvor nedløp går til rør i grunnen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. Ved utedeler for varmepumper så faller det mot muren og kondensvann fra varmepumper og vann fra taknedløp samles her. Dette området kunne ikke inspiseres på innsiden, men forholdene gir stor risiko for vanninntrenging og følgeskader i nærliggende konstruksjoner.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner av varierende alder og med varierende mengder isolasjon. Utvendig er veggene kledd med stående tømmermannspanel.

Merknader:

-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-I bunnen av vegg/etasjeskille mot muren er det stedvis åpninger. Dette kan føre til varmetap og kondensproblemer med følgeskader i trekonstruksjoner.
-Kledning har stedvis sprekker, avflassing og punkter med porøst trevirke. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan på sikt gi fuktskader i kledning og bakenforliggende konstruksjon.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

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

Vindu i kjeller, på 2 soverom og på kjøkken med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall fra 1978-84. Baderomsvindu har 3-lags glass av samme alder.
Øvrige vinduer og verandadør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall fra 2019-25. Ytterdør har 3-lags glass fra 2023.

Merknader:

-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater på de eldste vinduene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte av de eldste vinduene tar i karmer og trenger justering.
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Dette vil føre til råte over tid.
-Beslag mangler oppbrett på ender og og det mangler beslag under flere vinduer. Dette gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann og kan føre til fuktskader over tid.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Valmtak konstruert i tre. Varierende alder og oppbygging av konstruksjoner. Kaldt kryploft over 1.etg.

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

Merknader:

-Det er noen skjolder ved skorstein og ved gjennomføring av lufting for avløp. Områdene framstår tørre på befaringstidspunktet, men bør holdes ved tilsyn ved snøsmelting og kraftig nedbør. Fuktbelastning over tid kan føre til råte og redusert stabilitet i lokale deler av konstruksjonen.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Snø på taket gjorde det ikke forsvarlig å gå opp og dette begrenset også muligheten for kontroll fra bakkeplan. I følge tidligere salgsoppgave så er taktekking fra 2014.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Adkomst til kaldt kryploft fra nedfellbar luke og stige.

Merknader:

-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.
-Ved luke mangler det litt isolasjon og her det synlig kondens på plasten (dampsperre). Forholdet kan føre til fuktskade over tid.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

INNGANGSPARTI 7m²:
Konstruksjonen er innfestet i bygget og anlagt på trepilarer mot grunnen.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverk er forskriftsmessig utformet.

TERRASSE 51m²:
Påbegynt terrasse fra 2025. Anlagt på støpte fundmaneter i grunnen, samt enkelte trepilarer.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Det mangler rekkverk på terrassen. Dette øker risiko for personskader ved bruk og rekkverk bør monteres.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

INNGANGSPARTI:
-Understøtting av trepilarer direkte mot terreng gir fuktbelastning på pilarer som vil føre til råte over tid slik at stabiliteten reduseres.
TERRASSE:
-Dragere som bærer bjelkelaget er underdimensjonert og stedvis ufagmessig skjøtet. Enkelte støpte pilarer er skjeve. Forholdene kan redusere stabiliteten og føre til skjevheter og deformasjoner over tid.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Bad fra 2020 med fliser på vegger og slett hvitmalt tak. Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder og himling fremstår i ok stand.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-2 dusjer på vegg med glassvegger og glassdør mot dusjhjørne.
-Badekar
-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Fuge mellom veggtoalett og vegg har sprukket. Dette kan komme av manglede innfesting av toalettskål.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk i dusjhjørne ligger 27mm lavere enn gulv ved dør og sluk under badekar ligger i samme høyde som gulv ved dør.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Det måles ok fall i dusjhjørne og vann renner til sluk ved spyling på gulvet her.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

Merknader:

-Gulv utenfor dusjhjørne er tilnærmet flatt. For at krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk skal være oppfylt så må enten hele gulvet har fallforhold 1:100 eller så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved dør. Ingen av disse er oppfylt her og ved eventuelle lekkasjer så er det risiko for at vann renner ut ved dør og fører til fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2 Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett/membran

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-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 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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

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

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

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

-Innredning fra 2020 med profilerte fronter fronter. Høye overskap med foring mot himling
-Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og micro
-Komfyrvakt installert

Innredning og overflater på kjøkken fremstår funksjonelt.

Merknader:

-Enkelte fronter trenger justering da det er noen synlige skjevheter.
-Kjøkkeninnredning står på laminatgulvet og flere skjøter i gulvet ligger for nære hverandre. Dette kan føre til åpning av skjøter og knirk/fjæring av gulv tidvis.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Vegger har malt mur og mdf-panel. Tak har panel/stubbloft og murpuss.

Merknader:

-Det er synlig saltutslag, skjolder og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen. Årsak er redusert utvendig og underliggende fuktsikring.
-Delen av taket som er pusset har sprekker. Dette kommer av bevegelser i etasjeskillet og oppstår ofte i forbindelse med endringer i overliggende konstruksjoner og rom. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er betonggulv i kjelleren.

Merknader:

-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
-Eldre betonggulv er ofte lite eller ikke armerte og dette gir sprekker og ujevnheter over tid.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

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

-Det ble utført stikking i trevirke ved erfaringsmessig fuktutsatte steder som i ytterkanter uten ar det ble påvist tegn til skader.
-Det ble utført fuktmåling i trevirke ved erfaringsmessig fuktutsatte steder som i ytterkanter uten ar det ble påvist tegn til skader.

Merknader:

-Det er begrenset med ventiler i kjeller og siden deler av kjeller benyttes til vaskerom så burde det også vært etablert avtrekk. Redusert ventilasjon og luftgjennomstrømning gir begrenset opptørkingsevne i rom under terreng og øker risiko for fuktskader. Kjeller er oppvarmet med luft til luft varmepumpe som bidrar til å oppnå tørrere forhold.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1955-2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør) til badet. Kobberrør for øvrig.
Avløpsrør i plast, samt at det virker til å ligge eldre støpejernsrør i kjellergulvet.

-Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør til badet system har drenering ut på våtrom.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-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.
-Eldre avløpsrør av støpejern som ligger i støpt kjellergulv gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av gulvet for utbedring. Risiko for at det er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges.
-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 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 282 liter fra 2023. Plassert i kjeller.

Merknader:

-Varmtvannsbereder er ikke plassert nære sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Det er lang avstand og ikke fall mot sluket i kjeller og ved eventuelle lekkasjer så vil nærliggende bygningsdeler og eventuelle lagrede gjenstander utsettes for vann.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2011 i kjeller
Luft til luft varmepumpe fra 2025 i 1.etg

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 for varmepumpe i kjeller som også har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid anses som kort.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

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

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekk.
-Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Se vurdering for rom under terreng angående ventilering av kjeller.

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 08.06.2018

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1955

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.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Nyere sikringsskap med automatsikringer og 20 kurser. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Montering av ny kurs til vaskemaskin. Utført av Storm Elektro Sarpsborg AS, datert 12.02.2025.
-Levering og montering av varmepumpe. Demontering av eksisterende pumpe. Montering av sikkerhetsbryter. Utført av Utført av Storm Elektro Sarpsborg AS, datert 10.02.2025.
-Montering av lys og stikk i stue. Utført av Storm Elektro Sarpsborg AS, datert 02.05.2023.
-Gangveien 2, rehab bad. Utført av El Partner AS, datert 01.07.2020.

Merknader:

-Etter tilsyn fra Det lokale el-tilsyn den 08.06.2018 så foreligger det en rapport med flere avvik som ikke er meldt utbedret. Dette må utbedres, kontrolleres og meldes inn til el-tilsynet av godkjent el-installatør.
-Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Komplett historikk er ukjent, men blant annet er sikringsskapet skiftet uten at dette er dokumentert. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for varmeutvikling og brann.
-Kursfortegnelse og merking av sikringer er redigert med penn og fremstår uoversiktlig.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Dette anbefales generelt, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning av anlegget ofte endres.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er plassering og utforming av ytterdør og enkelte vinduer endret. Fasadeendringer er opprinnelig søknfaspliktige.
-Åpning mellom stue og kjøkken er større enn vist på tegninger. Endringer i bærende vegger er søknadspliktig.
-Terrasse og inngangsparti er ikke vist på tegninger med størrelse og utforming slik som disse er bygget. Endringene kan være søknadspliktige.
-Det finnes ingen tegninger som viser tiltenkt og godkjent bruk av rommene i kjeller.
-Det finnes ikke tegninger som kan verifisere at lekestue innerst på eiendommen er lovlig oppført. Denne har størrelse og utforming som tilsier at den kan meldes inn som ikke-søknadspliktig tiltak, så fremt den ikke er i strid med planbestemmelser.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ikke ferdigattester for tiltak på eiendommen.
-Det gis ikke ferdigattest ii dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg/boligbygg. Datert 04.12.1984.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Ved kjellervinduet og ved overgang til tilbygget har muren sprekker som indikerer at bygget har vært i bevegelse. Utbedringer kan påregnes for å sikre motstandsdyktighet mot vann slik at muren og nærliggende konstruksjoner trekker til seg fukt. Områder med sprekker må videre holdes ved tilsyn for eventuelle nye sprekker som vil indikere bevegelser i grunnen og muren. -Muren for øvrig har stedvis for tynt lag med puss og stedvis mindre sprekker og avskallinger som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til fuktopptrekk og skader i mur og nærliggende konstruksjoner. -Det er ikke dokumentert fagmessig utført drenering. 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. Grunnmursplast ligger dels under terreng og deler over terreng er ikke klemt med topplist. Disse avvikene samt alder på den eldste grunnmursplasten gir økt risiko for vanninntrenging i muren. Stedvis synlig saltutslag innvendig kan komme av blant annet dette.
1.2	Krypekjeller
	-Krypkjellere er risikoområder med tanke på fuktskader og skadedyr og bør kunne inspiseres jevnlig. Etablering av god luftgjennomstrømning, fuktsikring mot grunn i krypkjeller og utvendig fuktsikring, samt terrengfall fra muren bør etableres for å redusere risikoen for skader.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -I bunnen av vegg/etasjeskille mot muren er det stedvis åpninger. Dette kan føre til varmetap og kondensproblemer med følgeskader i trekonstruksjoner. -Kledning har stedvis sprekker, avflassing og punkter med porøst trevirke. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan på sikt gi fuktskader i kledning og bakenforliggende konstruksjon.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater på de eldste vinduene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte av de eldste vinduene tar i karmer og trenger justering. -Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Dette vil føre til råte over tid. -Beslag mangler oppbrett på ender og og det mangler beslag under flere vinduer. Dette gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann og kan føre til fuktskader over tid. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er noen skjolder ved skorstein og ved gjennomføring av lufting for avløp. Områdene framstår tørre på befaringstidspunktet, men bør holdes ved tilsyn ved snøsmelting og kraftig nedbør. Fuktbelastning over tid kan føre til råte og redusert stabilitet i lokale deler av konstruksjonen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. -Ved luke mangler det litt isolasjon og her det synlig kondens på plasten (dampsperre). Forholdet kan føre til fuktskade over tid.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	INNGANGSPARTI: -Understøtting av trepilarer direkte mot terreng gir fuktbelastning på pilarer som vil føre til råte over tid slik at stabiliteten reduseres. TERRASSE: -Dragere som bærer bjelkelaget er underdimensjonert og stedvis ufagmessig skjøtet. Enkelte støpte pilarer er skjeve. Forholdene kan redusere stabiliteten og føre til skjevheter og deformasjoner over tid.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Fuge mellom veggtoalett og vegg har sprukket. Dette kan komme av manglede innfesting av toalettskål.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Gulv utenfor dusjhjørne er tilnærmet flatt. For at krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk skal være oppfylt så må enten hele gulvet har fallforhold 1:100 eller så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved dør. Ingen av disse er oppfylt her og ved eventuelle lekkasjer så er det risiko for at vann renner ut ved dør og fører til fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.
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.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det er synlig saltutslag, skjolder og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen. Årsak er redusert utvendig og underliggende fuktsikring. -Delen av taket som er pusset har sprekker. Dette kommer av bevegelser i etasjeskillet og oppstår ofte i forbindelse med endringer i overliggende konstruksjoner og rom. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. -Eldre betonggulv er ofte lite eller ikke armerte og dette gir sprekker og ujevnheter over tid.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Det er begrenset med ventiler i kjeller og siden deler av kjeller benyttes til vaskerom så burde det også vært etablert avtrekk. Redusert ventilasjon og luftgjennomstrømning gir begrenset opptørkingsevne i rom under terreng og øker risiko for fuktskader. Kjeller er oppvarmet med luft til luft varmepumpe som bidrar til å oppnå tørrere forhold.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-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. -Eldre avløpsrør av støpejern som ligger i støpt kjellergulv gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av gulvet for utbedring. Risiko for at det er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. -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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Varmtvannsbereder er ikke plassert nære sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Det er lang avstand og ikke fall mot sluket i kjeller og ved eventuelle lekkasjer så vil nærliggende bygningsdeler og eventuelle lagrede gjenstander utsettes for vann.
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 for varmepumpe i kjeller som også har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid anses som kort.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. Ved utedeler for varmepumper så faller det mot muren og kondensvann fra varmepumper og vann fra taknedløp samles her. Dette området kunne ikke inspiseres på innsiden, men forholdene gir stor risiko for vanninntrenging og følgeskader i nærliggende konstruksjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260016

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henrik Lund Ødegaard	Helene Lund Ødegaard

Gateadresse
Gangveien 2

Poststed	Postnr
BORGENHAUGEN	1738

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 8712769

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: 193260016

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad
Arbeid utført av	Frøland VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovering av bad

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	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fikk vanninntregning på kjellergulv 2023 etter at snøen tinte. Drenerte høsten 2024.

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

Beskrivelse	Synlig sprekk i grunnmur utvendig mot gårdsplassen.

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	Kjøkken og stue
Arbeid utført av	Storm Elektro AS Avd. Sarpsborg

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladekontakt i garasje

Document reference: 193260016

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

Beskrivelse: Generell oppussing gjort av ufaglærte.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny terrasse 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260016

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: 193260016

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Lund Ødegaard	03772f69d0e72cffac731e7a5bfe706d30721900	09.02.2026 14:09:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Lund Ødegaard	5c14730230c9cf49de1f87132bf9be9f7539e297	18.02.2026 10:48:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260016

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Gangveien 2, 1738 BORGENHAUGEN**	
Dato for energimerking **24.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263118**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6347045**
Gårdsnummer **1047**	Bruksnummer **193**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1945**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **175,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **175,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **265,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **273,35 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **51 531 kWh**



Gangveien 2, 1738 BORGENHAUGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Gangveien 2, 1738 BORGENHAUGEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: 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.

Tiltak 25: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Gangveien 2, 1740 Børgenhaugen	tomt nr. 26 av 47/10			

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
tilbygg	boligbygg	12.3.84	dato 10.4.84 sak x182/84

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ivan Johansen	Gangveien 2, 1740 Børgenhaugen	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Gunnar Handelsby,	Navestad, 1740 Børgenhaugen	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Innvendig: avtrekk over tak, eventuelt vifte.

Dette arbeid må være fullført innen

Rådhuset den 4.12.1984

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

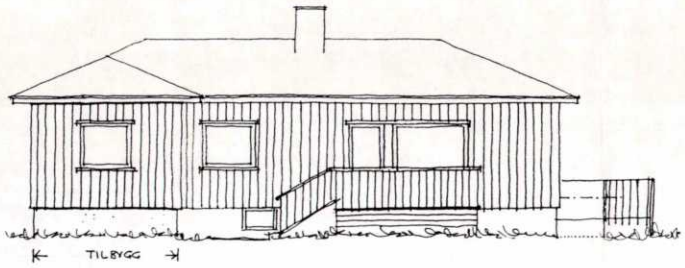
☐

☐

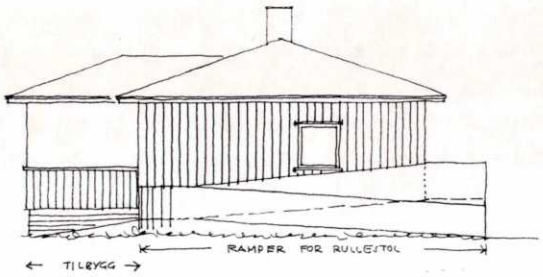
for bygningssjef
Thorbjørn Olsen
avd.ing.

Svenn G. Wallin
avd. ing.
bygningskontrollør

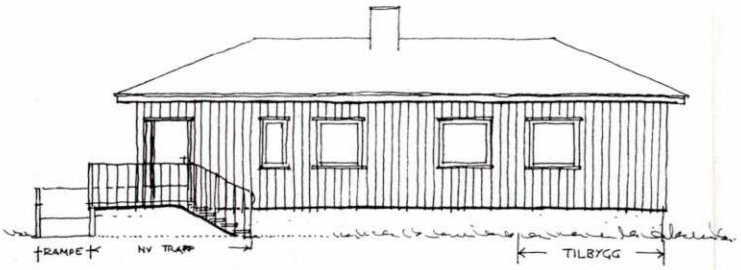
Nr 5108 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 51.08



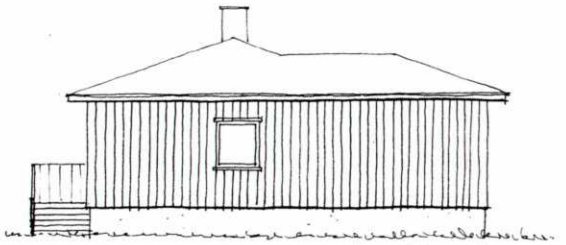
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

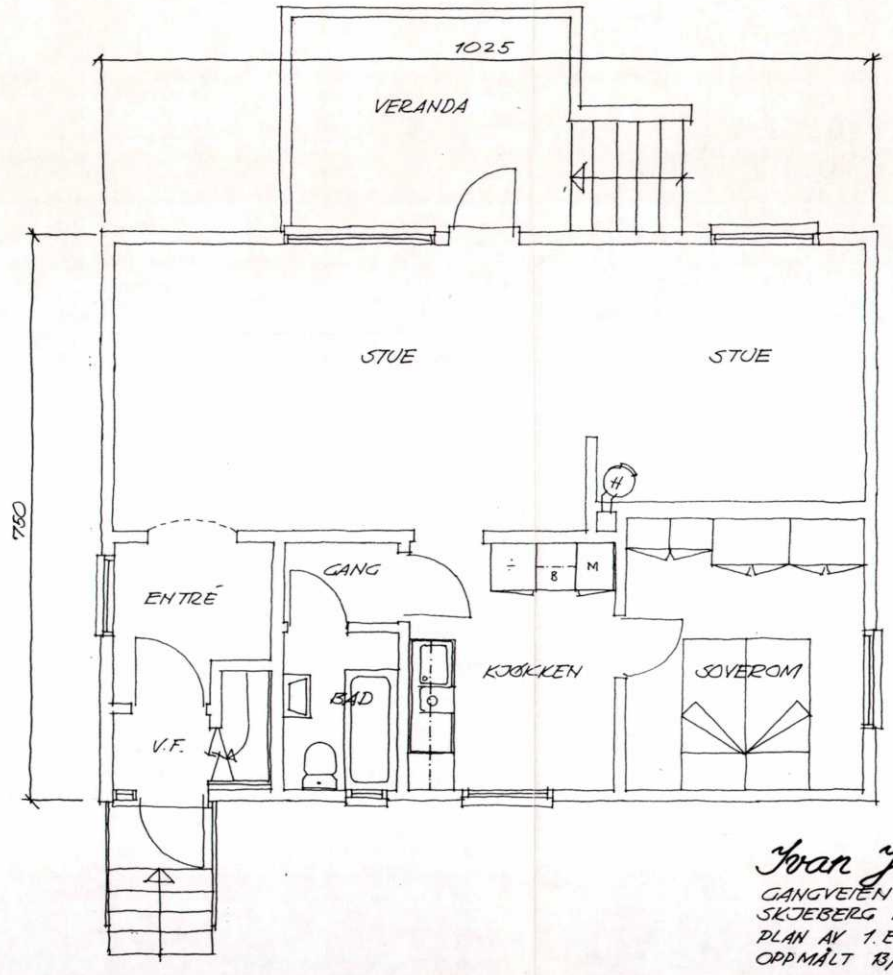


FASADE MOT VEST

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
10/4 1984. Sak nr. 182/84

Ivan Johansen
GANGVEIEN 2, HAFSLUND
SKJEBERG KOMMUNE
TILBYGG TIL ENEBOLIG
FASADER M= 1:100
9/8-83 Kj · OPPDRAG 8321

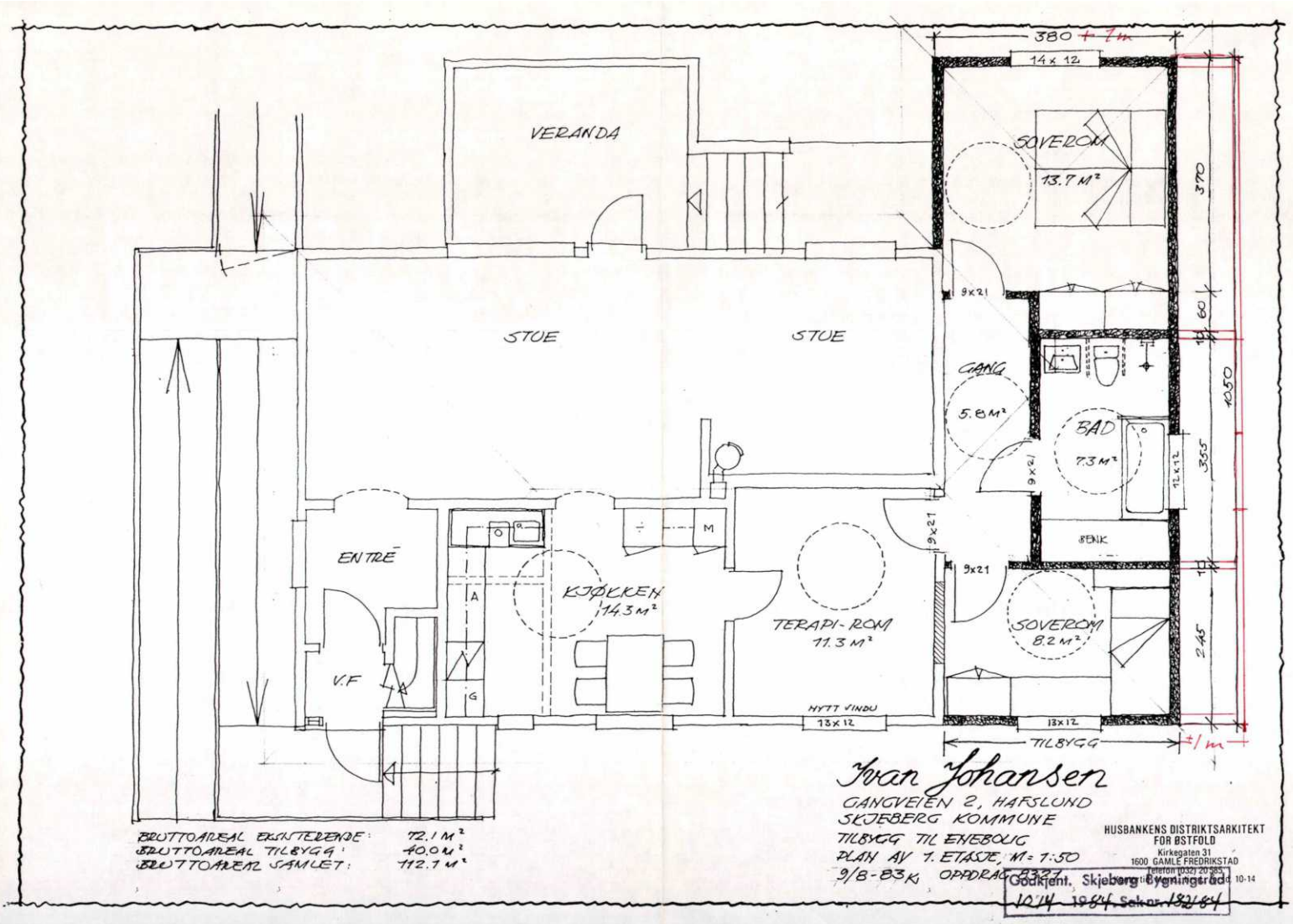
HUSBANKENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR ØSTFOLD
Kirkegaten 31
1600 GAMLE FREDRIKSTAD
Telefon (032) 20585
Kontortid: Mand., tirsd., torsd. 10-14



Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
10/4 1984. Sak nr. 182/84

Ivan Johansen
GANGVEIEN 2, HAFSLUND
SKJEBERG KOMMUNE
PLAN AV 1. ETASJE, M=1:50
OPPMÅLT 13/6-83 Kj

HUSBANKENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR ØSTFOLD
Kirkegaten 31
1600 GAMLE FREDRIKSTAD
Telefon (032) 20585
Kontortid: Mand., tirsd., torsd. 10-14



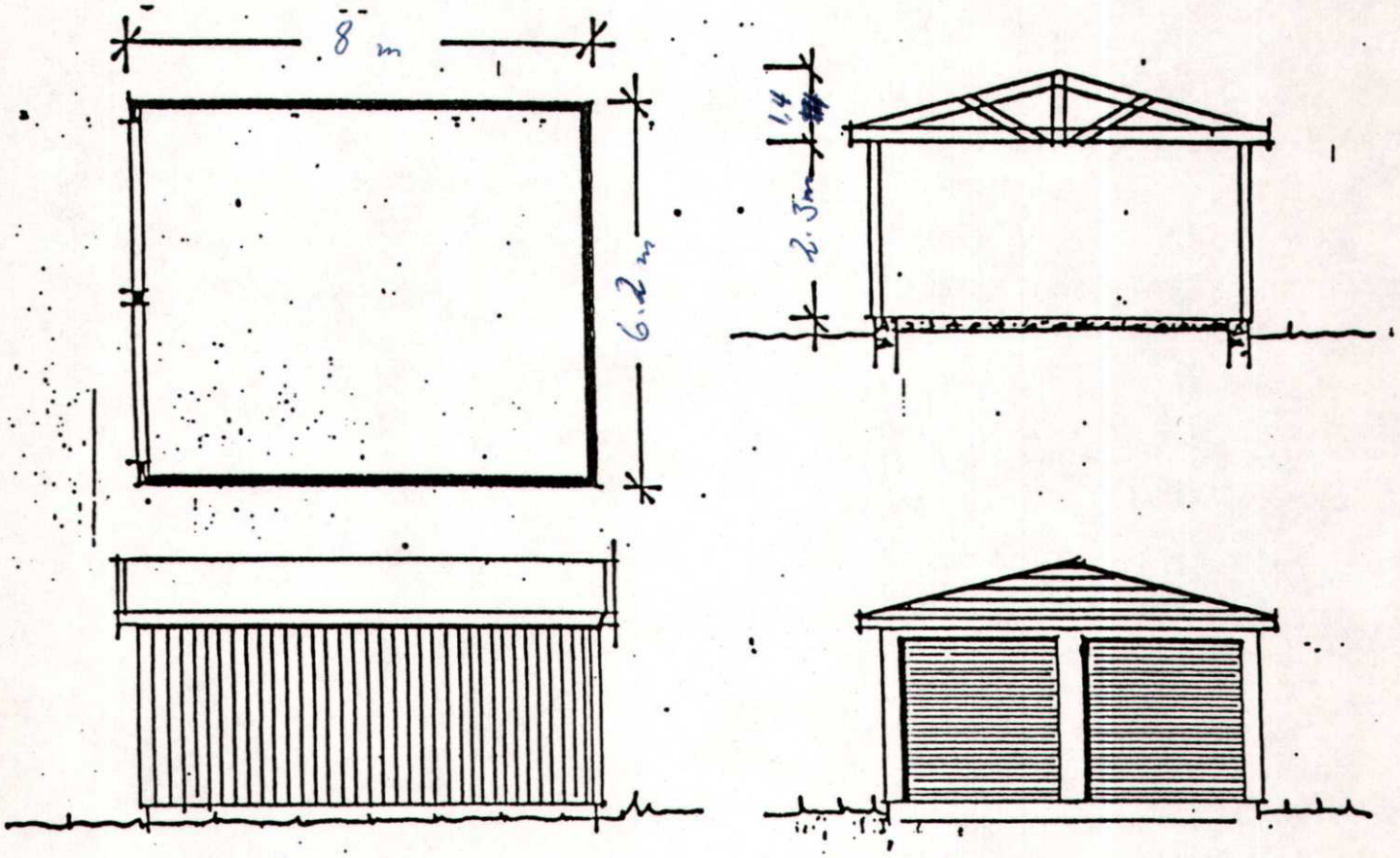
BRUTTOAREAL EKSISTERENDE: 72.1 M²
BRUTTOAREAL TILBYGG: 40.0 M²
BRUTTOAREAL SAMLET: 112.1 M²

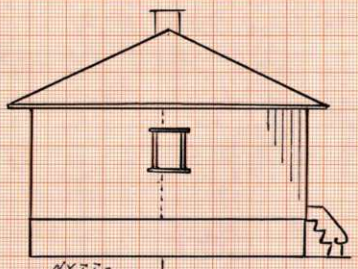
Ivar Johansen
GANGVEIEN 2, HAFSLUND
SKJEBERG KOMMUNE
TILBYGG TIL ENEBOLIG
PLAN AV 1. ETASJE, M = 1:50
9/8-83 Kj OPPDRAG 8327

HUSBANKENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR ØSTFOLD
Kirkegaten 31
1600 GAMLE FREDRIKSTAD
Telefon (032) 20 585

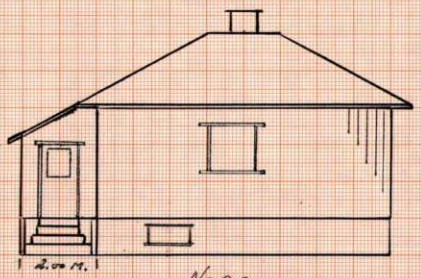
Godkjent. Skjeberg Byggningsråd 10-14
10/14 1984. Sak nr. 182/84

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
19/7 1988 . Sak nr. D293/88





ØST.



NORD.

Jornyt

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
3 / 5 19 80. Sak nr. 1

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
2 / 9 1980. Sak nr. 644/80

R.A. nr 920.

Utskriftsdato: 02.02.2026

Sarpsborg kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1047	**Bruksnr.**	193	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gangveien 2, 1738 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	10 287,95 kr
Eiendomsskatt	7 127,04 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	4 965,00 kr
Vann	6 871,13 kr
Sum	**29 817,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	446,67 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1890.00	1/1	0 %	1 890,00 kr	315,00 kr
Papirbeholder 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Hageavfall 360-370 liter	25%	1 stk	1200.00	1/1	0 %	1 200,00 kr	200,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1979900 o/oo	3.60	1/1	0 %	7 128,00 kr	1 187,84 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	98,34 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	295,00 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	510,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	83,33 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	139 m3	24.32	1/1	0 %	3 380,83 kr	0,00 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	139 m3	46.66	1/1	0 %	6 485,11 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	15%	127 m3	24.78	1/1	0 %	3 147,38 kr	0,00 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	127 m3	41.33	1/1	0 %	5 249,04 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-153.47 m3	24.78	1/1	0 %	-3 803,37 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-153.47 m3	41.33	1/1	0 %	-6 343,07 kr	0,00 kr
					Sum	**26 933,92 kr**	**3 136,18 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.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

ØSTRE LINJE - TORGGATA

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområde

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Kommunal og Arbeidsdepartementet 31.03.1971.

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert:

1. Det regulerte område er på planen vist med rød reguleringsgrense.

2. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de på planen viste byggegrenser. Bygningsrådet kan tillate at husene trekkes lenger inn på tomten.

Boligbebyggelse.

3. Bebyggelsen skal oppføres med det etasjetall som er vist på planen. Hvor etasjetall ikke er vist på planen, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer.

4. Hus i samme gruppe eller rekke skal ha ensartet høyde og takvinkel. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Gesimshøyden for hus i 1 etasje skal ikke overstige 3,5 m, for hus i 1½ etasje 4,5 m, med maksimal mønehøyde henholdsvis 6 og 7 m.

5. Våningshusets bebygde areal må ikke overstige 15 % av tomtens nettoareal.

6. På hver tomt kan oppføres 1 våningshus og 1 garasje (uthus). Garasjen plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelse og må ikke oppføres i mer enn 1 etasje. Garasjen skal med hensyn til materialvalg, form og farge være tilpasset våningshuset.

7. Bygningsrådet kan i spesielle tilfelle samtykke i takoppbygg på 1 etasjes hus. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.

8. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet. Gjerde utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerde mot veg og nabo må ikke være over 0,8 meter.

9. Ingen tomt må beplanets med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.

Friområde, park og friareal.

10. I friområdene kan bygningsrådet tillate at det oppføres barnehager og mindre bygninger i tilknytning til lek og sport og dessuten transformatorkiosker. Denne bebyggelse må ikke være til hinder for områdenes bruk som friområde.

Fellesbestemmelser.

11. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av nødvendige avstander til nabogrense.

12. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggetillatelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

13. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

14. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

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

Utskriftsdato: 02.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1047	**Bruksnr.**	193	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gangveien 2, 1738 BORGENHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 220 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 949 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 949 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	949 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Kulturmiljø_28
KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	26006
Navn	Østre linje - Torggata
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.03.1971
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1629/2606.pdf
Delarealer	**Delareal** 949 m^2 **Formål** Boliger

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1047/193		
Utskriftsdato	02.02.2026	**Antall datasett**	17

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

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

5 Berørte datasett

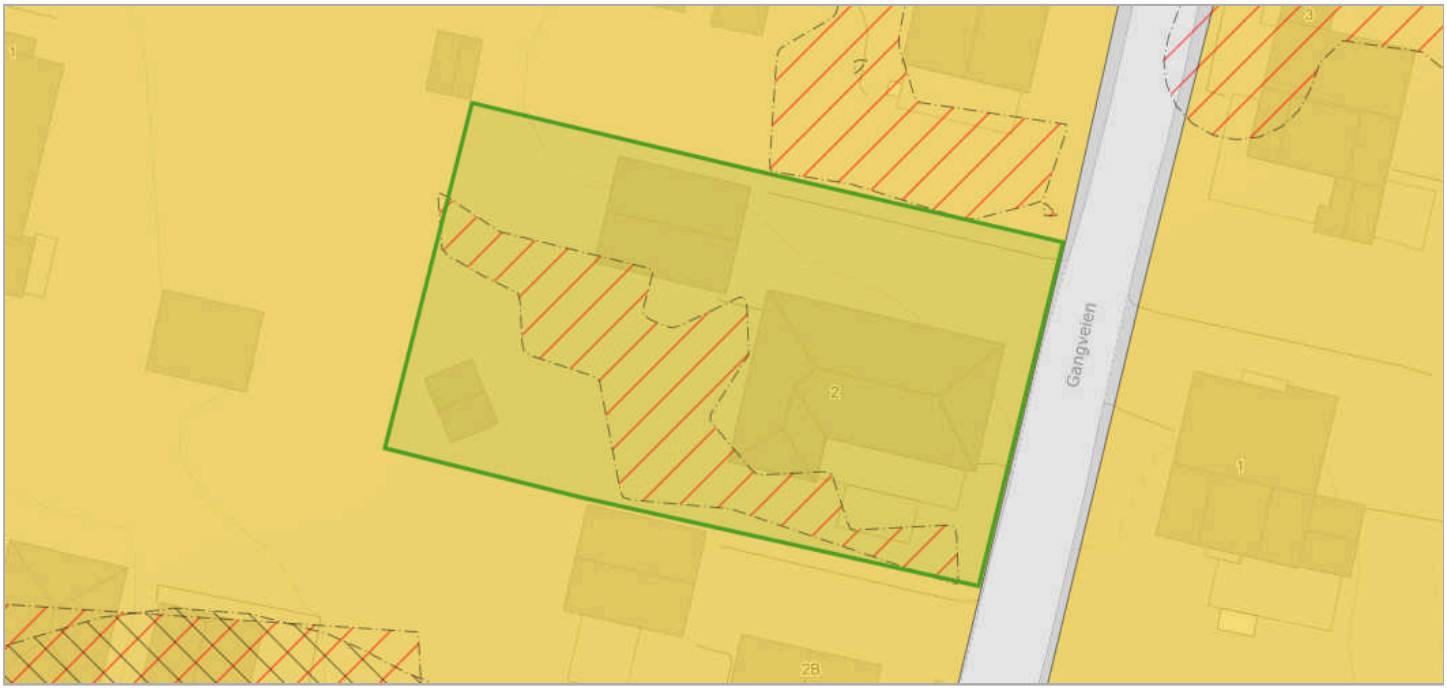
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Oppheving av reguleringsplaner
- VERNEVERDIVURDERING
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN

12 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

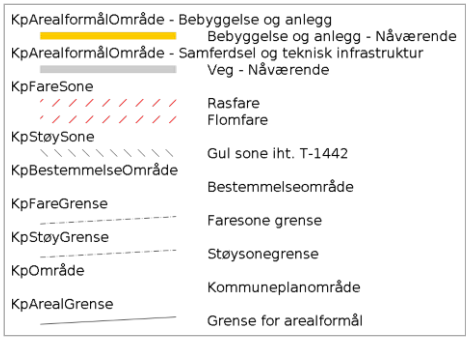
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

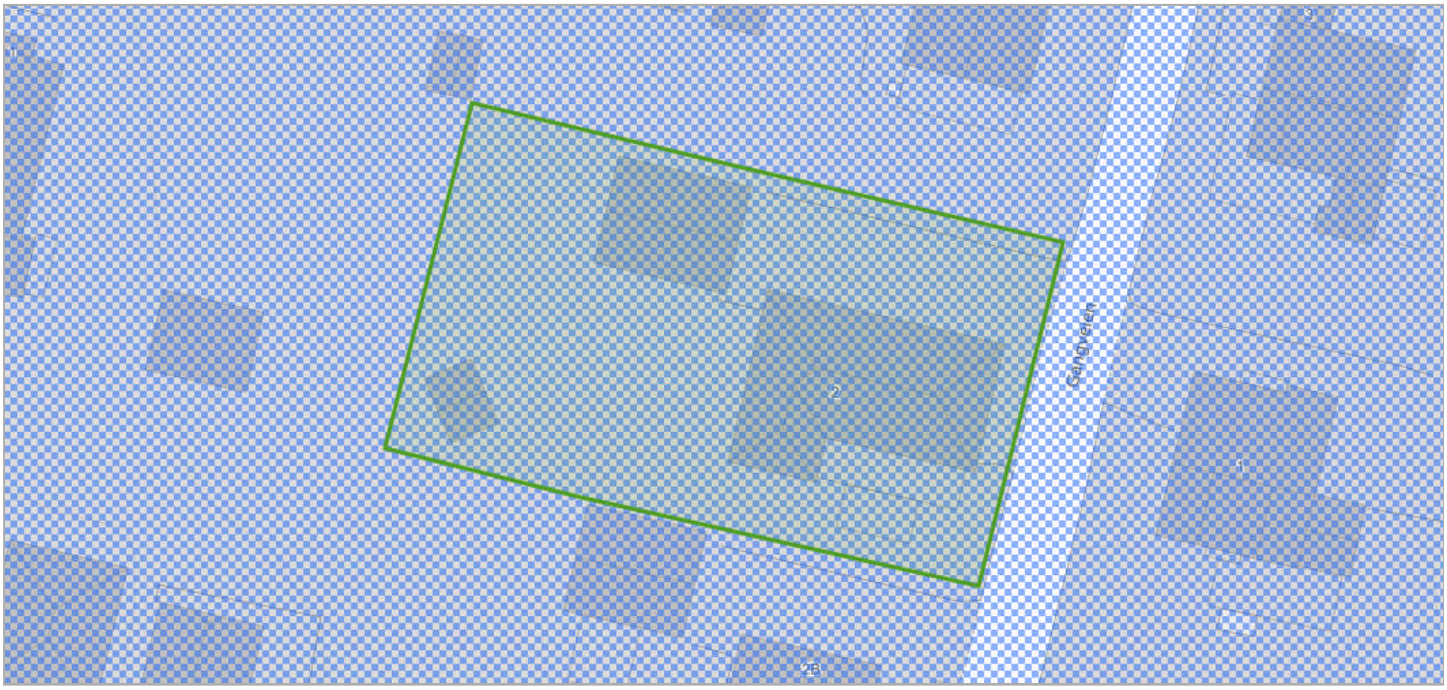
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	BS_Kulturmiljø_28

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	2

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

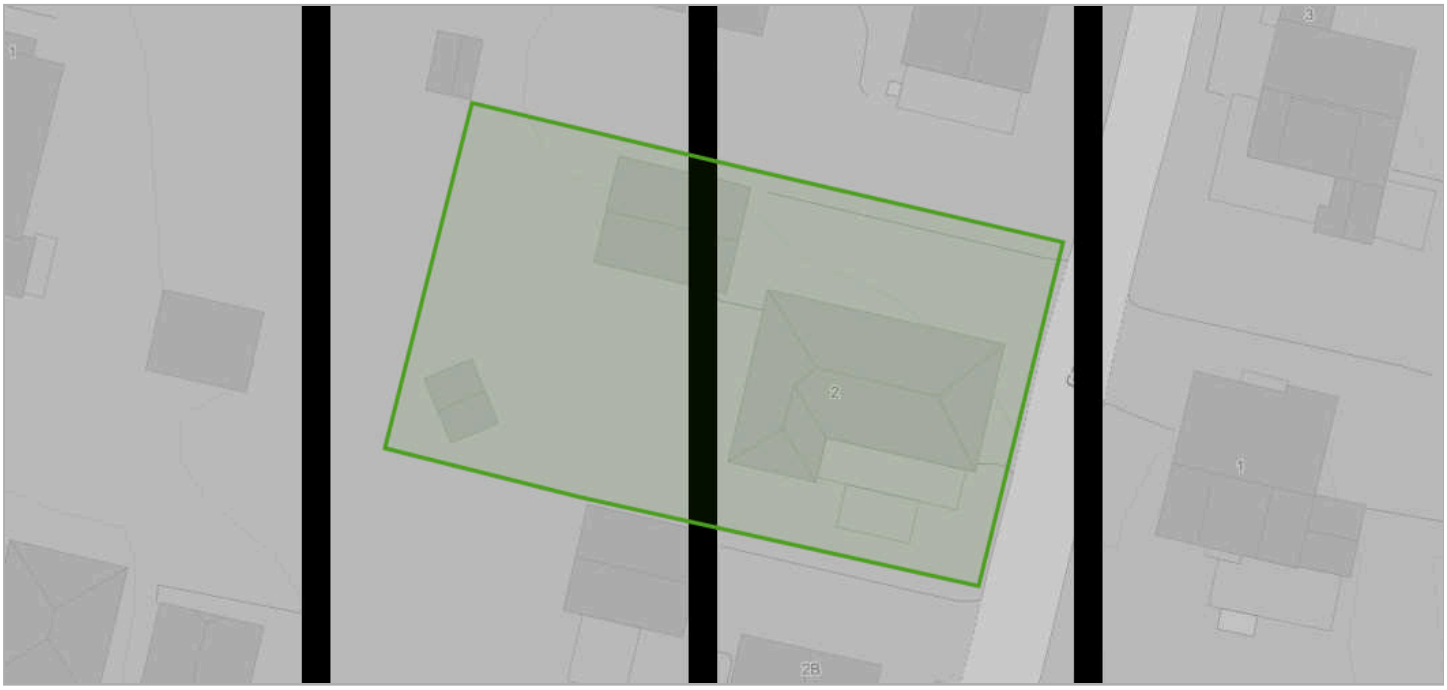
Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



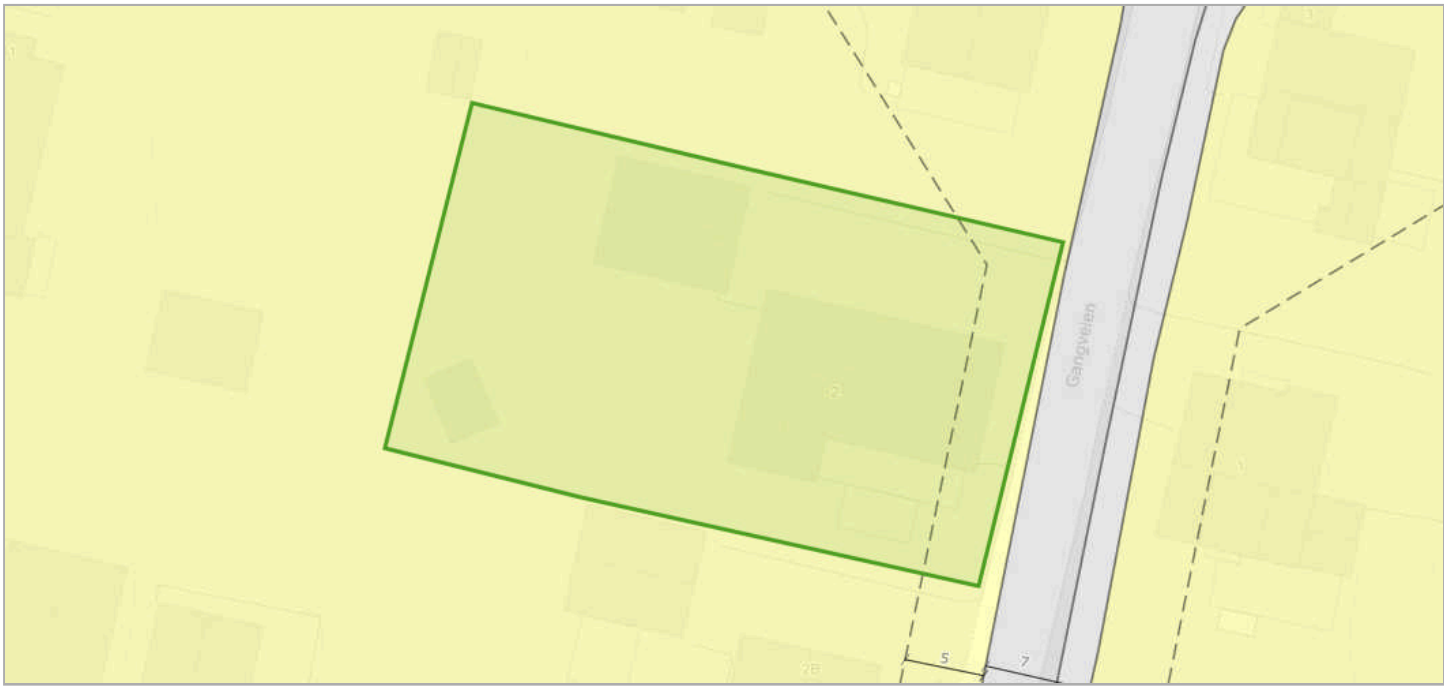
Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Objekter

Planid	Plannavn
26006	Østre linje - Torggata

REGULERINGSPLAN

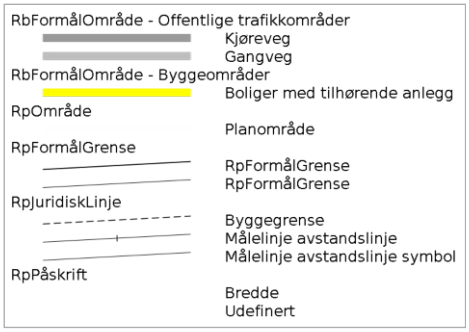
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

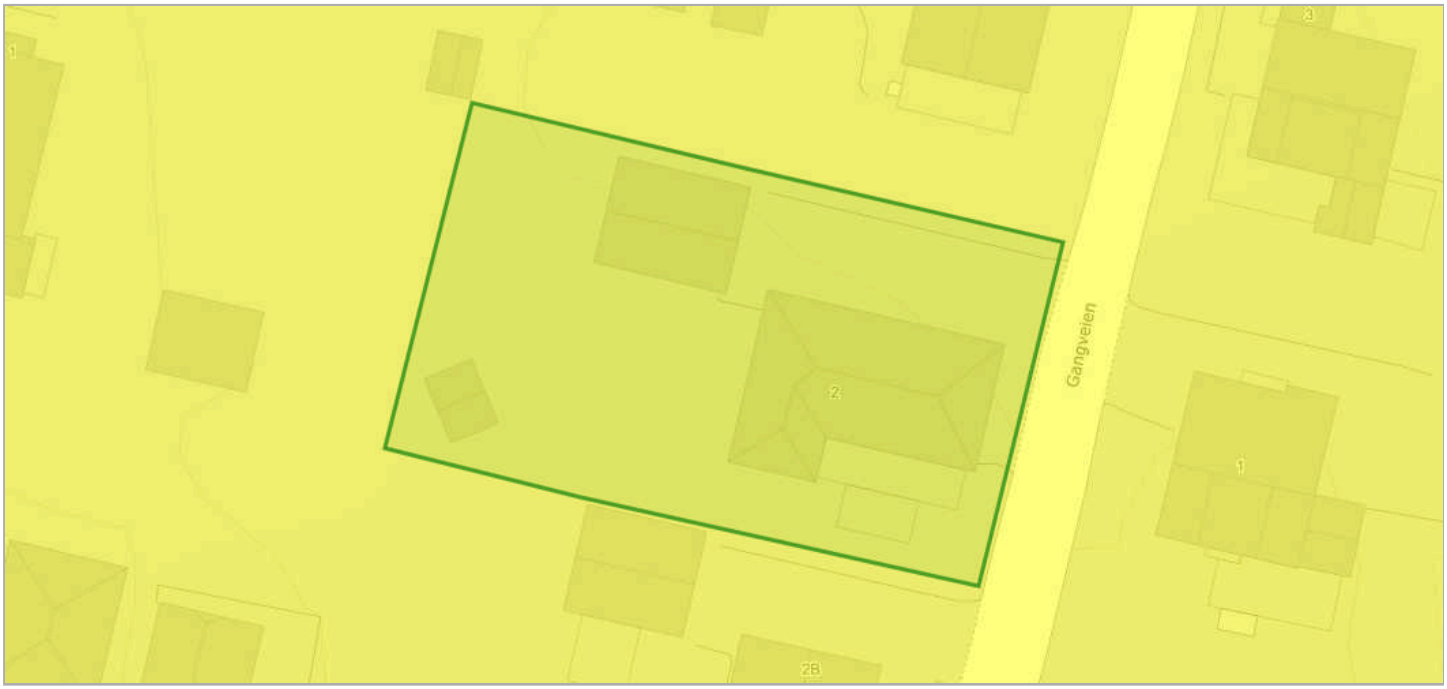
PlanID	Plannavn	Link
26006	Østre linje - Torggata	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=26006)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
-	(110) Boliger	-

VERNEVERDIVURDERING

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor bygninger og/eller bygningsmiljø er vurdert som verneverdig.

Tegnforklaring

Områder med verneverdi

Objekter

Faktaark
Faktaark (pdf) (http://web40.sarpsborg.com/Data/0105/Verneverdi/Verneverdivurdering2007.pdf)

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1047/193
Adresse: Gangveien 2
Dato: 02.02.2026
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.

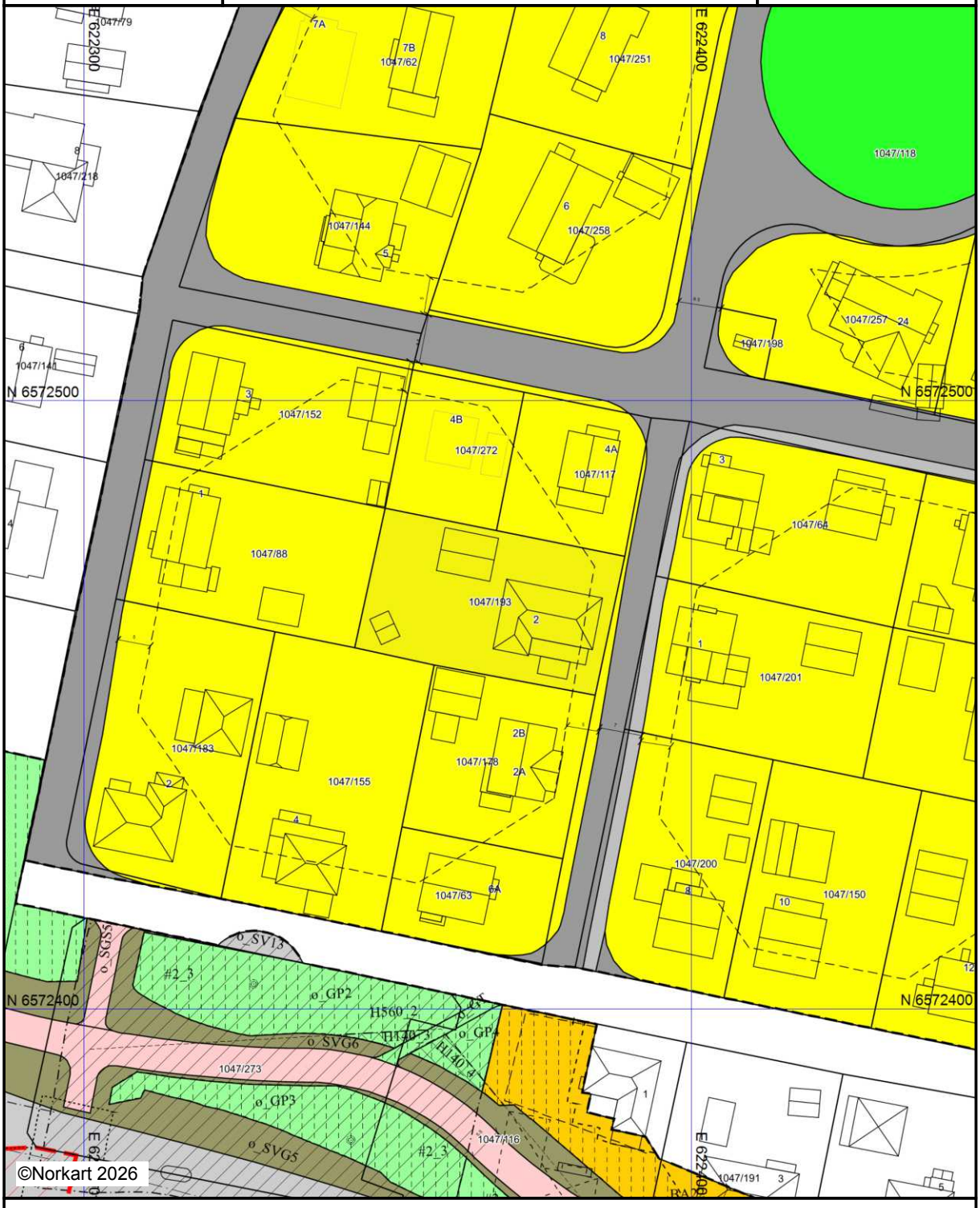
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1047/193
Adresse: Gangveien 2
Utskriftsdato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring



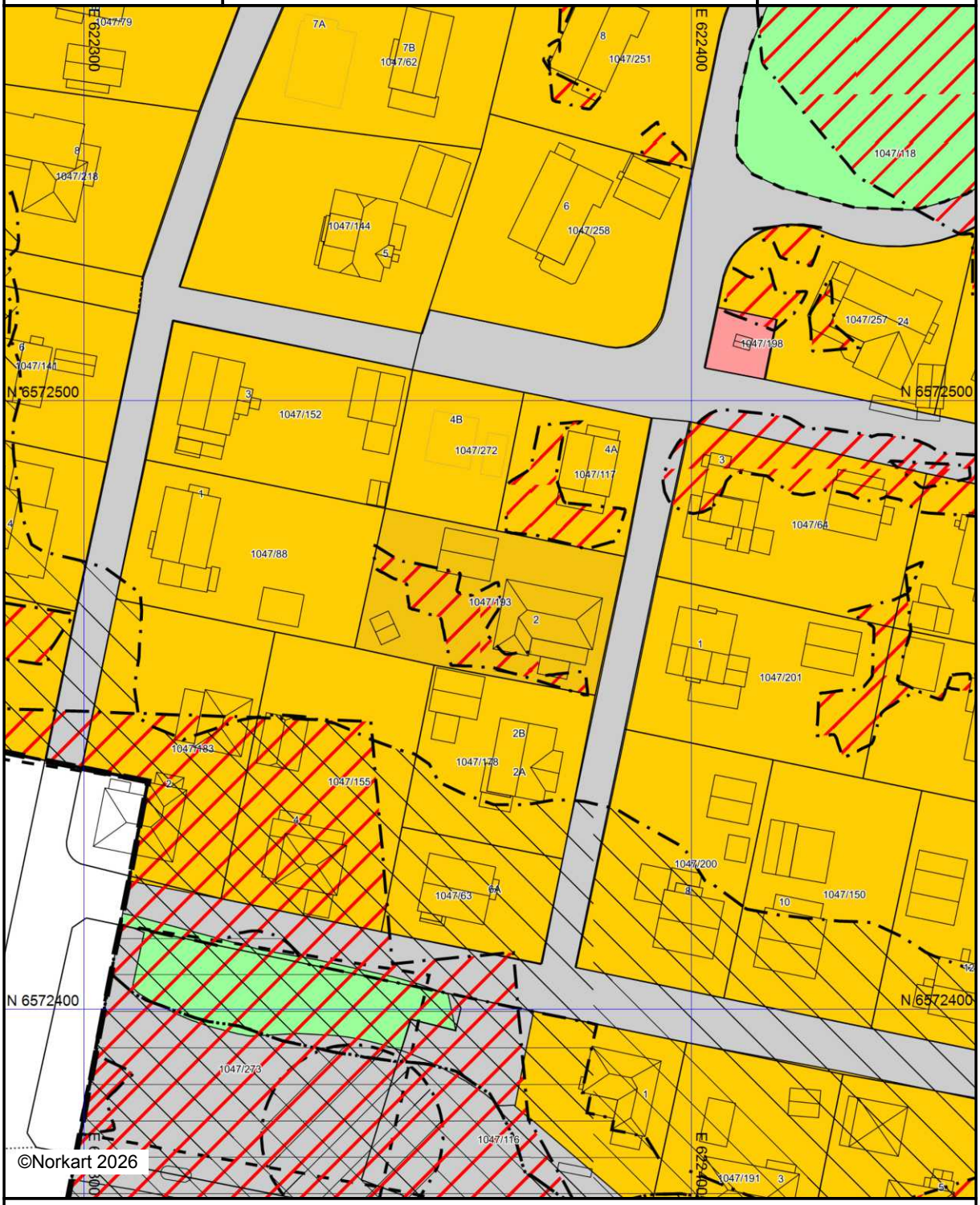
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1047/193
Adresse: Gangveien 2
Utskriftsdato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Detaljeringgrense
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Bestemmelsegrense
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - fremtidig
Veg - nåværende
Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål

Utskriftsdato: 02.02.2026

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.**	1047	**Bruksnr.**	193	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gangveien 2, 1738 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
77655925	804	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	127

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.02.2026

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.**	1047	**Bruksnr.**	193	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26700918	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6347045	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Gangveien 2, 1738 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	7	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Nordpeis AS	Nordpeis N 21

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
08.02.2023	Tilsyn	12.09.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Røykløp 1. Type: Tegl. Produsent: Standard. Modell: 1/1-Stein
Beskrivelse	Innkledd

Informasjon for bruksenhetId 26700918

BruksenhetId	26719845	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	6365426	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Gangveien 2, 1738 BORGENHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26719845.

BruksenhetId	26700962	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	6347045	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Gangveien 2, 1738 BORGENHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26700962.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	948.9
Etablert dato	04.10.2004	Historisk oppgitt areal	940
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	04.09.2024 01.11.2024	24/15687 OPPM-24/1161		1047/88, 1047/117, 1047/118, 1047/152, 1047/193, 1048/679
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	04.09.2024 01.11.2024	24/15687 OPPM-24/01161	Tinglyst 08.11.2024	1047/117 (-434,5), 1047/272 (434,5) 1047/88, 1047/118, 1047/152, 1047/193, 1048/679
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1047/193
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1047/193
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.10.2004	J 288/04		3003-1047/10 (-940), 1047/193 (940)
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	04.10.2004			0105-1047/10/26, 1047/193

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6572466.9	622366.84		Ja	948.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØDEGAARD HELENE LUND F061295*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GANGVEIEN 2 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)
ØDEGAARD HENRIK LUND F250793*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GANGVEIEN 2 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gangveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1738 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1305 Vollberg	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6347045		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.09.1945
2	6347045	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	20.02.1985
3	6365426		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1988

1: Bygning 6347045: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.09.1945

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	191
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	191
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.09.1945	15.10.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gangveien 2	H0101	1047/193	191	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	119	0	119	0	0	0
K01	0	72	0	72	0	0	0

2: Bygningsendring 6347045-1: Tilbygg, Tatt i bruk 20.02.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	47
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	47
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Igangsettingstillatelse	07.09.1984	07.09.1984	
Tatt i bruk	20.02.1985	20.02.1985	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Gangveien 2	-	1047/193	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	47	0	47	0	0	0

3: Bygning 6365426: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.12.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	46
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.07.1988	19.07.1988	
Igangsettingstillatelse	01.10.1988	01.10.1988	
Tatt i bruk	15.12.1988	15.12.1988	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Gangveien 2	-	1047/193	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	46	46	0	0	0

Gangveien 2

Nabolaget Borgenhaugen-Hafslund - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Hafslundsøy barneskole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	4 min 2.4 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	5 min 2.3 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	4 min 0.3 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	6 min 2.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hafslund skole i Hafslunds gate Linje 12, 14, 131, 133, 633, 640	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

BARNEHAGER

Baneveien barnehage (0-5 år) 80 barn	10 min 0.8 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	12 min 0.9 km
Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 63 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Iseveien	14 min
Kiwi Borgenhaugen	17 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	8 min
Apotek 1 Iseveien	14 min
Sarpsborg Vinmonopol	8 min

SPORT

Hafslund barne- og ungdomsskole	5 min
Mobakken idrettsplass	9 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	12 min
Spenst Skjebergsenteret	20 min

«Trygt og godt for barn å vokse opp da alle kjenner alle og bryr seg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

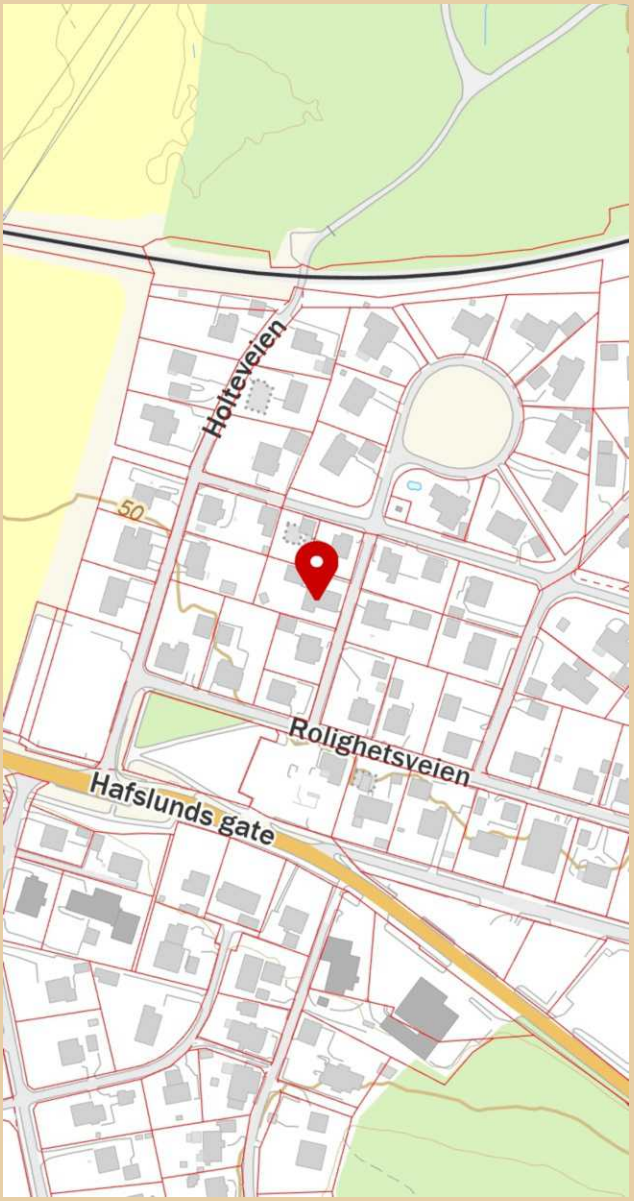
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Gateparkering
Lett 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gangveien 2, 1738 Borgenhaugen
Gnr. 1047, Bnr. 193, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260016

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Amalie Buvarp

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

E-post: amalie.buvarp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
