PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

KLINGENVEIEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

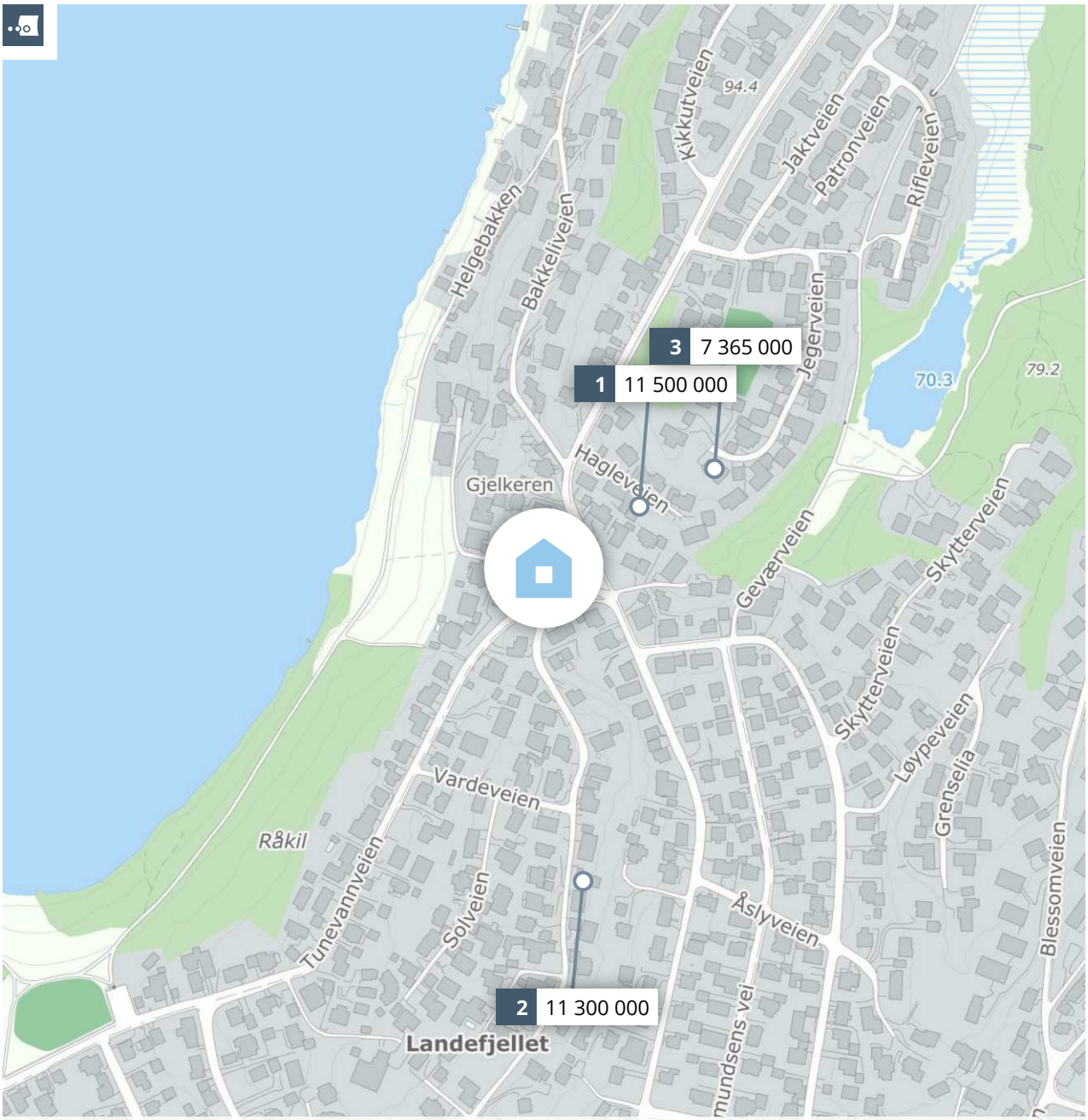
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KLINGENVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 18.05.2026

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: Odd Martin Heltorp.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Klingenveien 4, 1710 SARPSBORG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1997

GNR 2062 BNR 20 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS BAKKELI

Verdivurdert til

8 990 000

-	8 990 000	33 925
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	265 m²	69 m²	- m²	52 m²	- m²	- m²
Tomt					1 145 m²	
Byggeår					1997	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lundgårds vei 50 E 230 m² 2016 2 361 m² 5 sov	11.05.2023	11 500 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**50 000**
2 Lærer Nygårds vei 30 A 240 m² 2020 509 m² 5 sov	15.06.2022	10 900 000	**11 300 000**	0	11 300 000	**47 083**
3 Jegerveien 25 223 m² 1996 703 m² 4 sov	06.06.2024	7 500 000	**7 365 000**	0	7 365 000	**33 027**

Velkommen til Klingenveien 4, en velholdt enebolig med store boarealer på to etasjer. Her bor man i idylliske omgivelser ved Tunevannet, i gangavstand til skole, barnehage og fine turområder. Huset ligger flott til på en nydelig, inngjerdet hjørnetomt, med velstelt hage, ny redskapsbod og gode solforhold dagen lang. En stor, flislagt og dels overbygd veranda setter prikken over i-en.

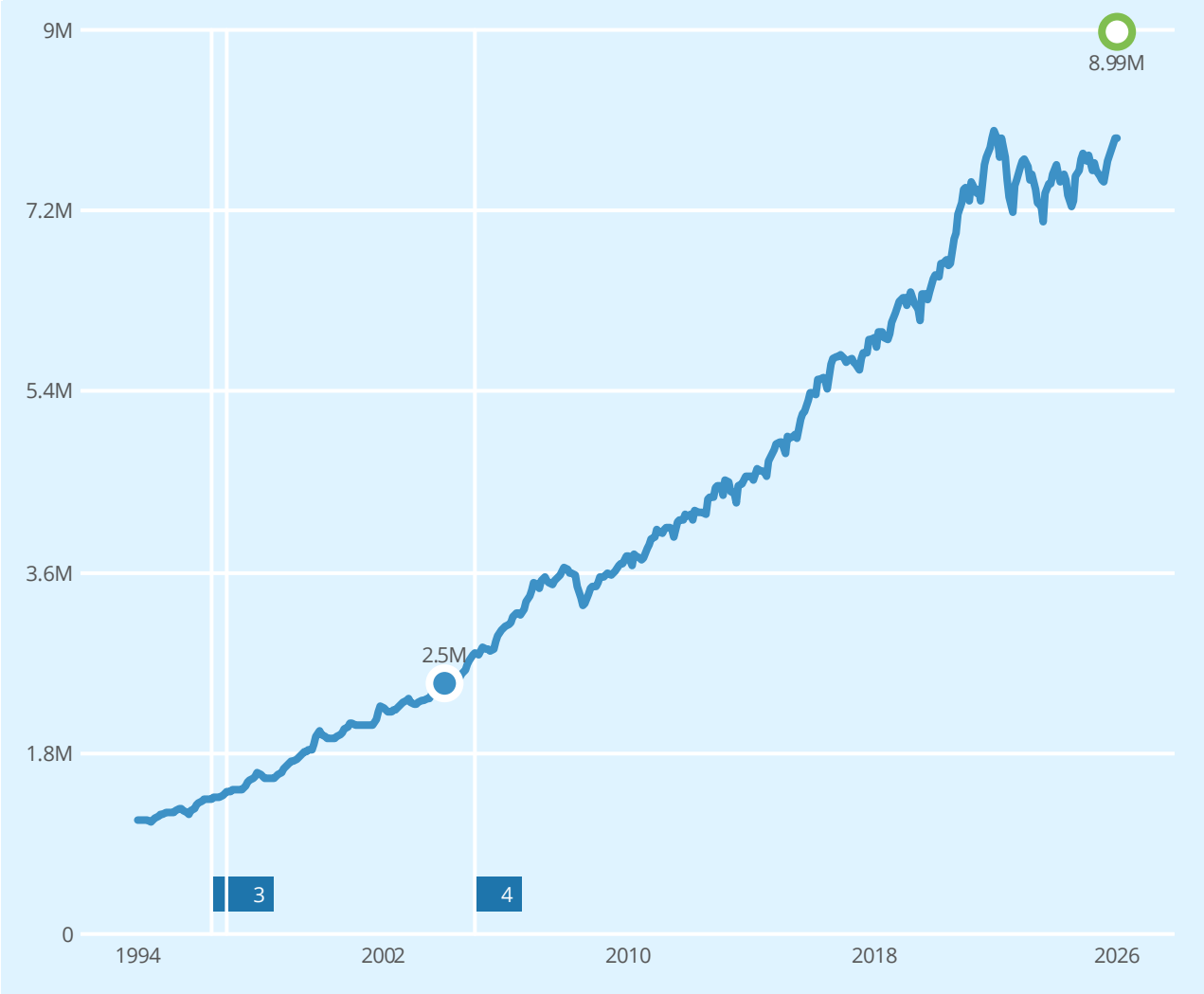
Som samlingssted har boligen en romslig stue med både hjørnepeis og varmepumpe. Det er god kontakt til kjøkkenet; stort og funksjonelt med mye oppbevaring, god arbeidsplass og dels integrerte hvitevarer – inkludert kjølehjørne. Bad i begge etasjer gir høy funksjonalitet, og boligen har kjølerom, loftstue, fire soverom og et vaskerom med egen utgang. Parkeringen er prima; i eller utenfor en dobbelgarasje.

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
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.06.2004		21.06.2004	-	2 500 000	-	2 500 000	5
10.04.1995		10.04.1995	-	275 000	-	275 000	6

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

6 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i BAKKELI grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

6.0M
5.8M
5 600 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
7
dager

Eneboliger solgt i BAKKELI grunnkrets siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

6.3M
6.1M
5 939 000 Prisantydning i snitt
5 791 000 Salgspris i snitt
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

35 419 BAKKELI grunnkrets i snitt siste 12 mnd
33 925 Klingenveien 4 Totalpris 8 990 000

26 451 SARPSBORG kommune i snitt siste 12 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260054

Selger 1 navn
Anne-Lise Finsrud Hatle

Gateadresse
Klingenveien 4

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1710

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: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 877377

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: 193260054

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dusjkabinett 1 og 2 etg, og baderomsinnredning 2 etg
Arbeid utført av	Ingar Langsholt A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vinteren 2024 sprukket vannrør inne i garasje, grunnet ikke stengt av utekranen. Det oppsto vann på gulvet i garasje og bod i garasje. Dette ble tørket opp, samt varme for tørking.
Arbeid utført av	Ingar Langsholt A/S

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I garasje og bod i garasje, er det fuktinnsig fra grunnmur.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Under soveromsvindu vestvegg; fukt i panel og vinduskarm.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sukkermaur på våren; vindfang og kjøkken.

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	Utbedrelse av sikringsskap, kjøkken og tilbygg år 2005.
Arbeid utført av	Aronsen Elektriske A/S

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260054

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Panel på østveggen er skiftet. Redskapsbod bygget samtidig. Rekkeverk på veranda og glassrekkverk år 2024. Påbygg; utvidet inngangsparti og del av stue (vest), samt 2 lagringsrom i 2 etg år 2005. Dette antas også utført av Byggteck service og montasje A/S.
Arbeid utført av	Byggteck service og montasje A/S

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se punkt Annet arbeid.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bruksendring i forbindelse med påbygg.

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: 193260054

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: 193260054

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Lise Finsrud Hatle	5d262baf1adb46d4dbc91 a53f8ac59bc702e92c3	19.04.2026 08:43:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260054

- → 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

Enebolig
Klingenveien 4
1710 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 30/04/2026

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:2062, Bnr: 20
Hjemmelshaver:	Anne-Lise Finsrud Hatle
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1144,7 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	34 621,28 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1997

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.04.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaringen. Boligen var bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Anne-Lise Finsrud Hatle
Tilstede under befaringen:	Anne-Lise Finsrud Hatle, Merete Finsrud Hatle, Merete Finsrud Hatle, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Lett skrående tomt som er delt i forskjellige nivåer. Asfalt i gårdsplass. Stor skiferlagt plass ved inngangspartiet og trapp i terreng til gårdsplassen. Store plenarealer og varierende beplanting på pent opparbeidet tomt. Støttemur etablert mot veien.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1997 og står på ringmur med støpt gulv mot grunnen. Garasjen har deler av grunnmuren under terreng, og etasjeskille/tak over garasje er utført med lettklinkerelementer. Yttervegger er antatt oppført i bindingsverk med ca. 15 cm isolasjon, men utførelse og isolasjonsmengde kan ikke verifiseres med sikkerhet. Veggene er kledd med liggende panel, og vegg mot øst opplyses å ha blitt kledd om i senere tid. Vinduer, takvinduer og vaskeromsdør har hovedsakelig 2-lags isolerglass i trekarmer fra 1996, mens enkelte vinduer i tilbygg og skyvedør til veranda har glass fra 2005. Ytterdør antas å være fra samme periode. Taket er utført som saltak i tre med varierende nivåer, vinkler og gradrenner, og er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår funksjonell, men med flere bygningsdeler som har slitasje og vedlikeholdsbehov som følge av alder, værpåkjenning og bruk. Dette gjelder særlig kledning, vinduer, taktekking, vindskier, veranda og deler av grunnmur og garasje/boder. Det er påvist vanninnsig og fuktpåvirkning ved garasjedelen, og verandaen over har forhold som tilsier behov for utbedringer. Våtrommene har en alder og utførelse som gjør at oppfølging, vedlikehold og enkelte fornyinger må påregnes. Rapporten må leses i sin helhet for å gi et komplett bilde av boligens tilstand og oppfølgingsbehov.

ANNET:

OPPVARMING:
-Det opplyses om elektrisk gulvvarme ytterste i tilbygget entré og tilbygget del til stuen i 1.etg.
-Det opplyses om elektrisk gulvvarme på bad i 2.etg.
-Det opplyses at øvrige rom i 1.etg har vannbåren gulvvarme.
-Elektriske ovner.
-Luft til luft varmepumpe i begge etasjer
-Vedfyring i lukket peis
-Det opplyses at det ligger varmekabler i deler av skiferlagt uteplass og trapp.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i begge etasjer.
-Brannslukkingsapparat plassert i stue i 2.etg.

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

1.etg:
ENTRÉ/GANG/TRAPP: panel, panel, fliser
KJØLEROM: hvite plater, hvite plater, hvite plater
MELLOMGANG: panel, panel, fliser
STUE/SOVEROM: tapet, panel, parkett
BAD: våtromstapet, panel, fliser
VASKEROM: tapet, panel, fliser
STUE: tapet/tegl, panel, parkett
KJØKKEN: panel/fliser, panel, parkett

1.etg:
STUE/TRAPP: panel, panel, furugulv
3 SOVEROM: panel/tapet, panel, furugulv
BAD: fliser, panel, fliser
GARDEROBE/BOD: panel, panel, laminat

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

KJØLEROM:
-Kjølerom er ren risikokonstruksjon med tanke på kondens- og fuktproblemer. Det ble ikke påvist symptomer på skader ved befaringen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver og medhjelpere opplyser om:

2004/2005:
- Innvendige overflater ble fornyet.
- Kjøkken ble fornyet.

Fra 2005:
- Tilbygg med større stue ble oppført.
- 2. etasje ble utvidet med to rom.
- Entré ble utvidet.
- Verandaer ble oppført/utvidet.
- Utearealer ble opparbeidet med steinlegging og hagearbeider.
- Bad i 2. etasje ble fornyet.
- Kjølerom ble etablert.

2021:
- Varmepumpe ble installert.

2023/2024:
- Yttervegg mot øst ble fornyet
- Redskapsbod ble oppført.
- Glassrekkverk ved veranda ble montert.

2025:
- Kjølerom ble oppgradert.

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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
1.Etasje	162			52
2.Etasje	103			
U.etasje		69		
SUM BYGNING	265	69		52
SUM BRA	334			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

BRA-i:

1.ETASJE: entré/gang/trapp, kjøkken, stue, mellomgang, soverom, bad, vaskerom, kjølerom.
2.ETASJE: stue/trapp, bad, 3 soverom, garderobe/bod.

BRA-e:

U.ETASJE: garasje, 2 boder.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,01-2,42 meter.
Takhøyde 2.etg: 0,90-2,42 meter.
Takhøyde u.etg: 2,43-2,44 meter.

-Det innerste innredede loftet har ikke takhøyde på 1,90 meter i minst 0,60 meter og arealet medregnes ikke BRA.
-Flislagt/skiferlagt areal ved inngang er ikke medregnet i TBA. Det er kun arealet over garasjen som er medregnet.

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er sammenføyet med boligen og bygningsdeler er vurdert med tilstandsgrader senere i rapporten.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

30/04/2026



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.

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

GRUNNMUR:
Original bolig står på ringmur og støpt gulv mot grunnen. Garasje har deler av muren under terreng.

Merknader:

-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.
-Noen lengre sprekker på langvegg mot nord og i overgang mot garasje indikerer eldre setninger. Utbedringer kan påregnes og områdene må holdes ved tilsyn for eventuelle nye sprekker som kan indikerer trykk mot muren.
-Grunnmursplast ligger dels under terreng og dette gir økt risiko for vanninntrenging. Mur i garasje/bod står på fjell i ett hjørne og her er det skjolder og saltutslag etter vanninntrenging. Stedvis også skjolder for øvrig. Dette indikerer redusert funksjon for drenering og utvendig fuktsikring og kan føre til ytterligere skader over tid. Tiltak kan påregnes.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er kryprom under del av bygget som kunne kan ses fra ventiler i garasjen. Det er ukjent hvor langt inn kryprommet går.

Merknader:

-Kryprom uten tilgang for inspeksjon har risiko for skader som ikke oppdages tidlig. Ut ifra vurdering for terrengforhold og drenering så er det risiko for vanninntrenging her.

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger skifer, jord og asfalt inntil bygget. Stedvis er det beplantning tett inntil bygget. Vann fra taknedløp ledes ut på terreng, og til rør i terreng ved garasje.

Merknader:

-Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren. Dette gjør at overflatevann i mindre grad ledes vekk fra bygget og gir økt fuktbelastning mot grunnmur og bygningsdeler under terreng. Dette kan medføre vanninntrenging, fuktskader og behov for tiltak på terreng, drenering og utvendig fuktsikring.
-Ved overgang mot garasje og veranda, der takvann ledes til rør i terreng, er muren sterkt misfarget på innsiden. Dette tyder på at vann blir tilført eller ikke ledes bort som forutsatt i dette området. Dette kan medføre videre fuktpåvirkning, skadeutvikling i mur og tilstøtende konstruksjoner og det er behov for nærmere undersøkelse og utbedring.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende panel. Vegg mot øst opplyses å ha blitt kledd om i 2023.

Merknader:

-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt på deler av vegger. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.
-Stedvis har trevirket sprekker og avflassing og er punktvis porøst ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. Vegg mot vest har størst slitasje. Utskiftinger kan påregnes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

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

Vinduer og takvinduer, samt dør på vaskerommet med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 1996. Enkelte vinduer i tilbyggene, samt skyvedør til veranda har 2-lags glass fra 2005 og ytterdør antas å være av samme alder. Tett dør og tette porter i garasje.

Merknader:

-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Dette gir risiko for råte over tid og vil gi behov for utskiftinger.
-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes og dørenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
-Det gjøres oppmerksom på at eldre takvinduer har økt risiko for vanninntrenging. Det ble ikke påvist tegn til dette her, men slike forhold oppstår ofte uten vesentlig forvarsel.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre i varierende nivåer. Taket har vinkler og gradrenner. Store deler av konstruksjoner er lukkede, men har inspeksjonsmulighet i kneloft og kryploft over del av 2.etg. Konstruksjoner i tilbygg har ikke inspeksjonsmulighet. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2 Vurdering må også ses i sammenheng med punkt 5.1

-Spalter i takutstikk indikerer normal løsning for ventilering.
-Takkonstruksjoner fremstår i hovedsak stabile og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

---

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Undertaket antas å være i fra 1996-2005

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket har undetaksbelegg, 11mm sløyfer, 30mm lekter og betongtakstein fra 1996 og 2005. Inspirert fra stige i takfot og fra bakkeplan. Høyde gjør at inspeksjon på tak krever sikringstiltak.

Merknader:

-Taktekking har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.
-Enkelte kuttede stein mot gradrenner er løse og enkelte stien ved takvinduer ligger ikke godt sammen. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Det er misfarging på trevirke rundt skorstein på loft og det er ikke godt tettet mellom tekking/undertak og skorstein. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede ved kraftig nedbør og snøsmelting.
-Deler vindskier mot vest har råte. Dette kan føre til ytterligere råte i vindski og bakenforliggende konstruksjon. Utskifting kan påregnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Lukkede konstruksjoner med inspeksjonsmulighet i kneloft og kryploft.

Merknader:

-Deler av luftespalter i lukket skåtak er blokkert. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.
-Det ble observert ekskrementer fra mus på loftet. Mus kan påføre skader konstruksjoner og utvendige tiltak for sikring mot inntrenging anbefales.
-I to av kneloft mot tilbygget mangler det litt isolasjon. Dette kan føre til varmetap i tilstøtende oppvarmet rom. Isolasjon og vindtetting bør monteres.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

VERANDA 52m²:
Flislagt og delvis overbygget veranda over garasjen. Konstruksjon av lettklinker-elementer.

-Dette virker å være en kompakt konstruksjon og vurdering av ventilering er ikke relevant.
-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Glassrekkverk har ikke forskriftsmessig høyde. Dette gir redusert personsikkerhet.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Det er ikke etablert fall på gulvet som leder vann bort fra verandaen. Vann som blir stående vil gi økt fuktbelastning og kan føre til frostskader, slitasje og videre skadeutvikling i fliser og underliggende konstruksjon. Flere fliser har allerede skader, og utbedringer må påregnes.
-Høyden på oppkanter ved vegger er liten, og bortledningen av vann er mangelfull. Dette gir økt risiko for at vann trenger inn mot kledning og bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktskader og behov for utbedringer.
-Det er råteskader i underliggende vegg ved garasjeportene. Forholdet må ses i sammenheng med mangelfull bortledning av vann fra verandaen og øvrige forhold ved terreng og tilstøtende konstruksjoner. Dette viser at vannbelastningen allerede har ført til skadeutvikling og at tiltak må påregnes.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Tapet på vegger og panel i taket.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning samt 2 skap over servant og høyskap på siden
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett

Merknader:

-Tapetet er stedvis løsnet fra veggen, enkelte skjøter er utette og det er ikke godt tettet ved gjennomføringer. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av rommet.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandige materialer. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette gir økt risiko for fuktskader på vindu og tilstøtende konstruksjoner.
-Innredningen har noen skjevheter og tegn til slitasje. Dette gir redusert brukskvalitet og redusert motstandsdyktighet mot fukt og vanlig belastning over tid. Gjenstående forventet brukstid anses som kort.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet og sokkelfliser nederst på vegger. Sluket er plassert under dusjkabinett.

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping i mønsteret, varierende fuger og sprang mellom fliser. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men viser også redusert utførelseskvalitet. Påbegynt oppsprekking i fuger ved sokkelfliser viser i tillegg slitasje og økt vedlikeholdsbehov.
-Topp slukrist ligger om lag 15 mm lavere enn gulv ved dør, men deler av gulvet er flatt. Bruks- og lekkasjevann som havner på gulvet vil derfor ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Dette kan medføre vannansamling, økt slitasje og økt risiko for fuktskader over tid. Dette gir også risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke tilstrekkelig sikring mot lekkasjer ut ved døren. Dersom vann renner ut av våtrommet, kan dette føre til fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner og medføre skadeutvikling.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1996

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

Plastsluk plassert under dusjkabinett som ikke kan flyttes mye pga monterte hjelpemidler.

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

---

Merknader:

-Tapetet er stedvis løsnet fra veggen, enkelte skjøter er utette og det er ikke godt tettet ved gjennomføringer. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon og må ses i sammenheng med badets samlede fuktsikring.
-Ved inspeksjon under slukrist kunne det ikke konstateres at membran eller mansjett er klemt mot sluket. Dette gir usikkerhet om overgangen mellom sluk og tettesjikt er utført tett og robust.
-Eventuell membran under flisene har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert eller nær passert. Eldre membraner gir økt risiko for svikt i tetthet og vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Dusjkabinettet kan bare flyttes i begrenset grad på grunn av monterte hjelpemidler. Dette reduserer muligheten for jevnlig rengjøring og kontroll av sluket og øker risikoen for at sluket tetter seg og at vann renner ut på gulvet.

7.2 Vaskerom 1.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Tapet på vegger og panel i taket.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

UTSTYR:
-Kum i stål med 1-greps blandebatteri
-Opplegg og plass til vaskemaskin
-Laminat benkeplate

Merknader:

-Vegger i våtsonen er ikke tette ved gjennomføringer, det er hull etter oppheng og tapetet er løsnet i hjørner. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av rommet. Forholdet må ses i sammenheng med rommets alder og forventet brukstid er passert.
-Laminatbenkeplaten har avskallinger og mangler laminering på enden. Dette gir redusert motstandsdyktighet mot vannsøl, rengjøring og vanlig bruk og øker risikoen for svelling og videre skadeutvikling.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet og sokkelfliser nederst på vegger. Sluk plassert under kum.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping i mønsteret, varierende fuger og sprang mellom fliser. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men viser også redusert utførelseskvalitet. En flis har større avskalling, noe som viser lokal skade og økt vedlikeholdsbehov.
-Det registreres bom under enkelte fliser. Dette tyder på manglende vedheft eller mangelfull limdekning og øker risikoen for at fliser sprekker eller løsner ved belastning.
-Topp slukrist ligger om lag 15 mm lavere enn gulv ved dør, men deler av gulvet er flatt. Bruks- og lekkasjevann som havner på gulvet vil derfor ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Dette kan medføre vannansamling, økt slitasje og økt risiko for fuktskader over tid. Dette gir også risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke tilstrekkelig sikring mot lekkasjer ut ved døren. Dersom vann renner ut av rommet, kan dette føre til fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1996

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås og klemring

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

---

Merknader:

-Vegger i våtsonen er ikke tette ved gjennomføringer, det er hull etter oppheng og tapetet er løsnet i hjørner. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon og viser at rommets fuktsikring har vesentlige svakheter.
-Det er ikke membran som er klemt under slukets klemring. Dette indikerer at det ikke er etablert en tett og robust overgang mellom sluk og gulvets tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Samlet utførelse og tilstand tilsier at vaskerommet ikke kan anses som et komplett og fuktsikkert våtrom. Rehabilitering må påregnes dersom rommet skal fungere som et fullverdig og robust våtrom.

7.3 Bad 2.etg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og panel i taket.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker svakt ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med 2 servanter og 1-greps blandebatterier
-Speil og belysning på overskap
-Dusjkabinett
-Badekar
-Gulvstående toalett

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping i mønsteret, varierende fuger og sprang mellom fliser. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men viser også redusert utførelseskvalitet. Stedvis oppsprekking i fuger og krakelering i flisglasuren tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandige materialer. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette gir økt risiko for fuktskader på vindu og tilstøtende konstruksjoner.
-Den ene servanten har påbegynt oppsprekking. Dette gir redusert motstandsdyktighet mot videre belastning og kan medføre lekkasje eller behov for utskifting over tid.
-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventilen. Kanal på loft er klemt sammen, og dette reduserer avtrekket fra rommet. Dette kan føre til høyere fuktbelastning, dårligere opptørking og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Dette kan også være medvirkende til påbegynt oppsprekking i malingen på takpanelet.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert under badekar og under dusjkabinett.

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping i mønsteret, varierende fuger og sprang mellom fliser. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men viser også redusert utførelseskvalitet.
-Topp slukrist ligger omtrent 10–15 mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke fall mot sluk fra alle steder der lekkasjer kan oppstå. Bruks- og lekkasjevann vil derfor ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Dette kan medføre vannansamling, økt slitasje og økt risiko for fuktskader over tid. Dette gir også risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke tilstrekkelig sikring mot lekkasjer ut ved døren. Dersom vann renner ut av våtsonen, kan dette føre til fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

2 Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

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

---

Merknader:

-Membranen er fra 2005 og har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert eller nær passert. Eldre membraner gir økt risiko for svikt i tetthet og vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Synlig membran i sluk og ved gjennomføring under servant er noe sprø. Dette er et typisk tegn på aldring og viser redusert elastisitet og robusthet i tettesjiktet.
-Samlet alder og tilstand tilsier at badets fuktsikring har kort gjenstående levetid og rehabilitering kan planlegges.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 1996

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

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

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

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

-Innredning med slette fronter
-Heltre benkeplate. Fliser på del av vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert oppvaskmaskin og kjølehjørne

Merknader:

-Kjøkkeninnredning har punktvis avflassing som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Svelling kan oppstå ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Stedvis har dette forekommet.

9. Rom under terreng

9.1 Garasje/boder

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Murpuss på vegger og lettklinker-elementer i tak.

Merknader:

-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur innerst mot boligen der det er synlig fjell. Dette kommer av innsig av vann og fuktopptrekk i muren. Utvendige tiltak med bortleding av vann og drenering kan begrense dette.
-Ved dør til garasjen er det større fuktskjolder og kledning utvendig her har råteskader. Tiltak med bortleding av vann og utvendig fuktsikring er nødvendig og kledning og murpuss må utbedres. Vurdering må ses i sammenheng med terrengforhold og veranda.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Betonggulv mot grunne.

Merknader:

-Gulvet har sprekker og avflassing som følge av den fuktbelastning som blir ved parkering av våte biler og lignende, samt at det er påvist innsig av vann som er medvirkende. Dette reduserer bruksmulighet med tanke på hva som kan lagres og oppbevares i rommene.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det bores ikke hull i murvegger. Garasjen har naturlig ventilasjon.

Merknader:

-Søk med fuktindikator viser høyere verdier i områder med skjolder og misfarging enn ved antatt tørre referansepunkter.
-Garasjen og boder er begrenset ventiler ut ifra bruken og fuktbelastning. Det bør vurderes installering av mekanisk avtrekk og avfukter for å redusere fuktbelastingen i rommene.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1997-2005

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør. Plastrør (rør-i-rør) på bad i 2.etg. Avløpsrør i plast.

-Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom i 2.etg.

Merknader:

-Det er ikke benyttet veggbokser eller endetetting på vannrør ved tilkoblinger på badet i 2. etasje. Ved en eventuell lekkasje vil vann ikke ledes kontrollert tilbake til fordelerskap og videre til våtrom og sluk. Dette gir økt risiko for skjulte fuktskader i nærliggende konstruksjoner og innredninger.
-Kursene i rørskapet er ikke merket. Dette gjør feilsøking og senere utskiftinger vanskeligere ved eventuelle skader eller lekkasjer.
-Eldre kobberrør ligger dels skjult i konstruksjoner. Dette gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og utbedring kan kreve åpning av konstruksjoner. Dette kan medføre framtidige utbedringskostnader og følgeskader.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1996

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1996. Plassert på vaskerom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

-Varmtvannsberederen er fra 1996 og har passert forventet brukstid. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje, nedsatt funksjon og svakere energieffektivitet. Utskifting kan planlegges.

TG 2 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren gulvvarme i store deler av 1.etasje. Elektrisk oppvarmet.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Kursene ved fordelingen til den vannbårne gulvvarmen er ikke merket. Dette gjør feilsøking, regulering og eventuelle utskiftinger vanskeligere ved feil eller lekkasjer i anlegget. Det bør utarbeides en oversikt.

TG 2 10.4 Varmesentraler

VANNBÅREN VARME:
Elektrisk oppvarmet vannbåren gulvvarme.

LUFT TIL LUFT VARMEPUMPER:
Det er montert 2 luft til luft varmepumper som er merket med produksjonsår 2021.

Merknader:

VANNBÅREN VARME:
-Det foreligger ikke dokumentasjon for utført service på anlegget de siste 2 årene og i en godkjent tilstandsrapport så skal dette gis TG-2. Det anbefales at fagkyndig rørlegger utfører service for anlegget da dette er vesentlig for å opprettholde normal driftsfunksjon og forventet brukstid.

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer og yttervegger. Det er en avtrekksvifte i kneloft som trekker fra våtrommene. Bryter til viften er montert i kneloftet.

Merknader:

-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekket på badet i 2. etasje. Flere kanaler på loftet er klemt sammen, og dette reduserer luftgjennomstrømningen. Dette kan medføre høyere fuktbelastning, dårligere opptørking og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.
-Alder på viften, samt manglende rengjøring av denne og kanalene, kan også være medvirkende til redusert funksjon. Service, rengjøring og utbedring av kanaler må påregnes for å bedre ventilasjonen.
-Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 22.1.2009

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1997

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer av varierende alder. 25 kurser inkludert hovedsikring. Hovedsakelig skjult anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn på anlegg: 22.1.2009
-Finner ingen utestående pålegg.

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.
-Sikringsskapet er ikke helt tett. Ved eventuell varmgang eller lysbue, vil et tett skap hindre at flammer og gnister sprer seg til nærliggende konstruksjoner og tetting bør utføres med egnet materiale.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er del av soverommet i 1.etasje en bod. Endring fra bod til soverom krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
-I enden av tilbygget i stuen er det opprinnelig tegnet karnapp. Fasadeendring er søknadspliktig.
-Det finnes ikke plantegning for garasjen.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for påbygg og tilbygg til enebolig. Datert 08.11.2005

SIKKERHET:
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
-Avstand mellom enkelte spiler i innvendig trapp er større en 10cm og oppfyller ikke tekniske krav. Dette gir redusert sikkerhetsnivå.
-2.etg har ikke vinduer som tilfredsstiller krav til alternativ rømningsvei. Effektiv åpning i bredden er for liten.

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
	-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. -Noen lengre sprekker på langvegg mot nord og i overgang mot garasje indikerer eldre setninger. Utbedringer kan påregnes og områdene må holdes ved tilsyn for eventuelle nye sprekker som kan indikerer trykk mot muren. -Grunnmursplast ligger dels under terreng og dette gir økt risiko for vanninntrenging. Mur i garasje/bod står på fjell i ett hjørne og her er det skjolder og saltutslag etter vanninntrenging. Stedvis også skjolder for øvrig. Dette indikerer redusert funksjon for drenering og utvendig fuktsikring og kan føre til ytterligere skader over tid. Tiltak kan påregnes.
1.2	Krypekjeller
	-Kryprom uten tilgang for inspeksjon har risiko for skader som ikke oppdages tidlig. Ut ifra vurdering for terrengforhold og drenering så er det risiko for vanninntrenging her.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt på deler av vegger. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes. -Stedvis har trevirket sprekker og avflassing og er punktvis porøst ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. Vegg mot vest har størst slitasje. Utskiftinger kan påregnes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Dette gir risiko for råte over tid og vil gi behov for utskiftinger. -Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes og dørenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging. -Det gjøres oppmerksom på at eldre takvinduer har økt risiko for vanninntrenging. Det ble ikke påvist tegn til dette her, men slike forhold oppstår ofte uten vesentlig forvarsel.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taktekking har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges. -Enkelte kuttede stein mot gradrenner er løse og enkelte stien ved takvinduer ligger ikke godt sammen. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Det er misfarging på trevirke rundt skorstein på loft og det er ikke godt tettet mellom tekking/undertak og skorstein. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede ved kraftig nedbør og snøsmelting. -Deler vindskier mot vest har råte. Dette kan føre til ytterligere råte i vindski og bakenforliggende konstruksjon. Utskifting kan påregnes.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Deler av luftespalter i lukket skåtak er blokkert. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur. -Det ble observert ekskrementer fra mus på loftet. Mus kan påføre skader konstruksjoner og utvendige tiltak for sikring mot inntrenging anbefales. -I to av kneloft mot tilbygget mangler det litt isolasjon. Dette kan føre til varmetap i tilstøtende oppvarmet rom. Isolasjon og vindtetting bør monteres.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Tapetet er stedvis løsnet fra veggen, enkelte skjøter er utette og det er ikke godt tettet ved gjennomføringer. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av rommet. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandige materialer. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette gir økt risiko for fuktskader på vindu og tilstøtende konstruksjoner. -Innredningen har noen skjevheter og tegn til slitasje. Dette gir redusert brukskvalitet og redusert motstandsdyktighet mot fukt og vanlig belastning over tid. Gjenstående forventet brukstid anses som kort.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping i mønsteret, varierende fuger og sprang mellom fliser. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men viser også redusert utførelseskvalitet. Påbegynt oppsprekking i fuger ved sokkelfliser viser i tillegg slitasje og økt vedlikeholdsbehov. -Topp slukrist ligger om lag 15 mm lavere enn gulv ved dør, men deler av gulvet er flatt. Bruks- og lekkasjevann som havner på gulvet vil derfor ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Dette kan medføre vannansamling, økt slitasje og økt risiko for fuktskader over tid. Dette gir også risiko for å skli på gulvet. -Det er ikke tilstrekkelig sikring mot lekkasjer ut ved døren. Dersom vann renner ut av våtrommet, kan dette føre til fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner og medføre skadeutvikling.
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Tapetet er stedvis løsnet fra veggen, enkelte skjøter er utette og det er ikke godt tettet ved gjennomføringer. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon og må ses i sammenheng med badets samlede fuktsikring. -Ved inspeksjon under slukrist kunne det ikke konstateres at membran eller mansjett er klemt mot sluket. Dette gir usikkerhet om overgangen mellom sluk og tettesjikt er utført tett og robust. -Eventuell membran under flisene har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert eller nær passert. Eldre membraner gir økt risiko for svikt i tetthet og vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Dusjkabinettet kan bare flyttes i begrenset grad på grunn av monterte hjelpemidler. Dette reduserer muligheten for jevnlig rengjøring og kontroll av sluket og øker risikoen for at sluket tetter seg og at vann renner ut på gulvet.
7.2.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	-Vegger i våtsonen er ikke tette ved gjennomføringer, det er hull etter oppheng og tapetet er løsnet i hjørner. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av rommet. Forholdet må ses i sammenheng med rommets alder og forventet brukstid er passert. -Laminatbenkeplaten har avskallinger og mangler laminering på enden. Dette gir redusert motstandsdyktighet mot vannsøl, rengjøring og vanlig bruk og øker risikoen for svelling og videre skadeutvikling.
7.2.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping i mønsteret, varierende fuger og sprang mellom fliser. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men viser også redusert utførelseskvalitet. En flis har større avskalling, noe som viser lokal skade og økt vedlikeholdsbehov. -Det registreres bom under enkelte fliser. Dette tyder på manglende vedheft eller mangelfull limdekning og øker risikoen for at fliser sprekker eller løsner ved belastning. -Topp slukrist ligger om lag 15 mm lavere enn gulv ved dør, men deler av gulvet er flatt. Bruks- og lekkasjevann som havner på gulvet vil derfor ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Dette kan medføre vannansamling, økt slitasje og økt risiko for fuktskader over tid. Dette gir også risiko for å skli på gulvet. -Det er ikke tilstrekkelig sikring mot lekkasjer ut ved døren. Dersom vann renner ut av rommet, kan dette føre til fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.
7.3.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping i mønsteret, varierende fuger og sprang mellom fliser. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men viser også redusert utførelseskvalitet. Stedvis oppsprekking i fuger og krakelering i flisglasuren tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandige materialer. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette gir økt risiko for fuktskader på vindu og tilstøtende konstruksjoner. -Den ene servanten har påbegynt oppsprekking. Dette gir redusert motstandsdyktighet mot videre belastning og kan medføre lekkasje eller behov for utskifting over tid. -Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventilen. Kanal på loft er klemt sammen, og dette reduserer avtrekket fra rommet. Dette kan føre til høyere fuktbelastning, dårligere opptørking og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Dette kan også være medvirkende til påbegynt oppsprekking i malingen på takpanelet.
7.3.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping i mønsteret, varierende fuger og sprang mellom fliser. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men viser også redusert utførelseskvalitet. -Topp slukrist ligger omtrent 10–15 mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke fall mot sluk fra alle steder der lekkasjer kan oppstå. Bruks- og lekkasjevann vil derfor ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Dette kan medføre vannansamling, økt slitasje og økt risiko for fuktskader over tid. Dette gir også risiko for å skli på gulvet. -Det er ikke tilstrekkelig sikring mot lekkasjer ut ved døren. Dersom vann renner ut av våtsonen, kan dette føre til fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.
7.3.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Membranen er fra 2005 og har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert eller nær passert. Eldre membraner gir økt risiko for svikt i tetthet og vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Synlig membran i sluk og ved gjennomføring under servant er noe sprø. Dette er et typisk tegn på aldring og viser redusert elastisitet og robusthet i tettesjiktet. -Samlet alder og tilstand tilsier at badets fuktsikring har kort gjenstående levetid og rehabilitering kan planlegges.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning har punktvis avflassing som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Svelling kan oppstå ved vannsøl, vasking eller lignende. -Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Stedvis har dette forekommet.
9.1.2	Garasje/boder Gulvets overflate
	-Gulvet har sprekker og avflassing som følge av den fuktbelastning som blir ved parkering av våte biler og lignende, samt at det er påvist innsig av vann som er medvirkende. Dette reduserer bruksmulighet med tanke på hva som kan lagres og oppbevares i rommene.
9.1.3	Garasje/boder Fuktmåling og ventilasjon
	-Søk med fuktindikator viser høyere verdier i områder med skjolder og misfarging enn ved antatt tørre referansepunkter. -Garasjen og boder er begrenset ventiler ut ifra bruken og fuktbelastning. Det bør vurderes installering av mekanisk avtrekk og avfukter for å redusere fuktbelastingen i rommene.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det er ikke benyttet veggbokser eller endetetting på vannrør ved tilkoblinger på badet i 2. etasje. Ved en eventuell lekkasje vil vann ikke ledes kontrollert tilbake til fordelerskap og videre til våtrom og sluk. Dette gir økt risiko for skjulte fuktskader i nærliggende konstruksjoner og innredninger. -Kursene i rørskapet er ikke merket. Dette gjør feilsøking og senere utskiftinger vanskeligere ved eventuelle skader eller lekkasjer. -Eldre kobberrør ligger dels skjult i konstruksjoner. Dette gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og utbedring kan kreve åpning av konstruksjoner. Dette kan medføre framtidige utbedringskostnader og følgeskader.
10.2	Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Varmtvannsberederen er fra 1996 og har passert forventet brukstid. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje, nedsatt funksjon og svakere energieffektivitet. Utskifting kan planlegges.
10.3	Vannbåren varme
	-Kursene ved fordelingen til den vannbårne gulvvarmen er ikke merket. Dette gjør feilsøking, regulering og eventuelle utskiftinger vanskeligere ved feil eller lekkasjer i anlegget. Det bør utarbeides en oversikt.
10.4	Varmesentraler
	VANNBÅREN VARME: -Det foreligger ikke dokumentasjon for utført service på anlegget de siste 2 årene og i en godkjent tilstandsrapport så skal dette gis TG-2. Det anbefales at fagkyndig rørlegger utfører service for anlegget da dette er vesentlig for å opprettholde normal driftsfunksjon og forventet brukstid. LUFT TIL LUFT VARMEPUMPER: -Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert.
10.5	Ventilasjon
	-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekket på badet i 2. etasje. Flere kanaler på loftet er klemt sammen, og dette reduserer luftgjennomstrømningen. Dette kan medføre høyere fuktbelastning, dårligere opptørking og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. -Alder på viften, samt manglende rengjøring av denne og kanalene, kan også være medvirkende til redusert funksjon. Service, rengjøring og utbedring av kanaler må påregnes for å bedre ventilasjonen. -Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren. Dette gjør at overflatevann i mindre grad ledes vekk fra bygget og gir økt fuktbelastning mot grunnmur og bygningsdeler under terreng. Dette kan medføre vanninntrenging, fuktskader og behov for tiltak på terreng, drenering og utvendig fuktsikring. -Ved overgang mot garasje og veranda, der takvann ledes til rør i terreng, er muren sterkt misfarget på innsiden. Dette tyder på at vann blir tilført eller ikke ledes bort som forutsatt i dette området. Dette kan medføre videre fuktpåvirkning, skadeutvikling i mur og tilstøtende konstruksjoner og det er behov for nærmere undersøkelse og utbedring.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Det er ikke etablert fall på gulvet som leder vann bort fra verandaen. Vann som blir stående vil gi økt fuktbelastning og kan føre til frostskader, slitasje og videre skadeutvikling i fliser og underliggende konstruksjon. Flere fliser har allerede skader, og utbedringer må påregnes. -Høyden på oppkanter ved vegger er liten, og bortledningen av vann er mangelfull. Dette gir økt risiko for at vann trenger inn mot kledning og bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktskader og behov for utbedringer. -Det er råteskader i underliggende vegg ved garasjeportene. Forholdet må ses i sammenheng med mangelfull bortledning av vann fra verandaen og øvrige forhold ved terreng og tilstøtende konstruksjoner. Dette viser at vannbelastningen allerede har ført til skadeutvikling og at tiltak må påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Vegger i våtsonen er ikke tette ved gjennomføringer, det er hull etter oppheng og tapetet er løsnet i hjørner. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon og viser at rommets fuktsikring har vesentlige svakheter. -Det er ikke membran som er klemt under slukets klemring. Dette indikerer at det ikke er etablert en tett og robust overgang mellom sluk og gulvets tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Samlet utførelse og tilstand tilsier at vaskerommet ikke kan anses som et komplett og fuktsikkert våtrom. Rehabilitering må påregnes dersom rommet skal fungere som et fullverdig og robust våtrom.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Garasje/boder Veggenes og himlingens overflater
	-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur innerst mot boligen der det er synlig fjell. Dette kommer av innsig av vann og fuktopptrekk i muren. Utvendige tiltak med bortleding av vann og drenering kan begrense dette. -Ved dør til garasjen er det større fuktskjolder og kledning utvendig her har råteskader. Tiltak med bortleding av vann og utvendig fuktsikring er nødvendig og kledning og murpuss må utbedres. Vurdering må ses i sammenheng med terrengforhold og veranda.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Klingenveien 4

Nabolaget Lande/Bakkeli - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	9 min 0.8 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	14 min 1.3 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	5 min 2.1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	6 min 2.7 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	10 min 7.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tunevannveien 50 Linje 135	1 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

BARNEHAGER

Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 0.8 km
Sarpsborg Doremi barnehage (0-5 år... 75 barn	12 min 1.1 km
Storeper barnehage (0-5 år) 129 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lande Senter	15 min
Coop Extra Kurland	16 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lande Senter	15 min
Boots apotek Lande	15 min
Sarpsborg Vinmonopol	6 min

SPORT

Lækkert balløkke	7 min
Valaskjold lekeplass	12 min
SATS Tunejordet	21 min
Actic Sarpsborg	4 min

«Det er et stille og rolig nabolag, med store fine hus, god utsikt, samt mange hyggelige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

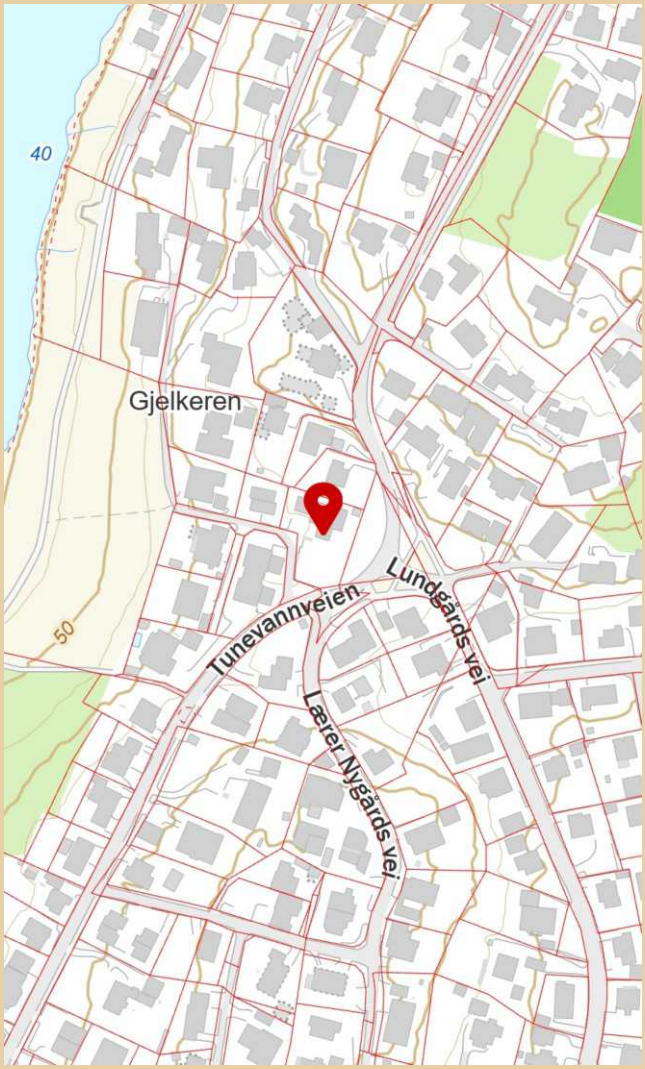
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 90/100

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 2026

Klingenveien 4

Nabolaget Lande/Bakkeli - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	9 min 0.8 km
Childrens Intern. School Sarpsborg ... 267 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	14 min 1.3 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	5 min 2.1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	6 min 2.7 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	10 min 7.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tunevannveien 50 Linje 135	1 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

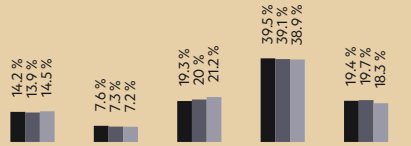
BARNEHAGER

Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 0.8 km
Sarpsborg Doremi barnehage (0-5 år) 75 barn	12 min 1.1 km
Storeper barnehage (0-5 år) 129 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lande Senter	15 min
Coop Extra Kurland	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lande/Bakkeli	1 854	787
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Lækkert balløkke	7 min
Valaskjold lekeplass	12 min
SATS Tunejordet	21 min
Actic Sarpsborg	4 min

«Det er et stille og rolig nabolag, med store fine hus, god utsikt, samt mange hyggelige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

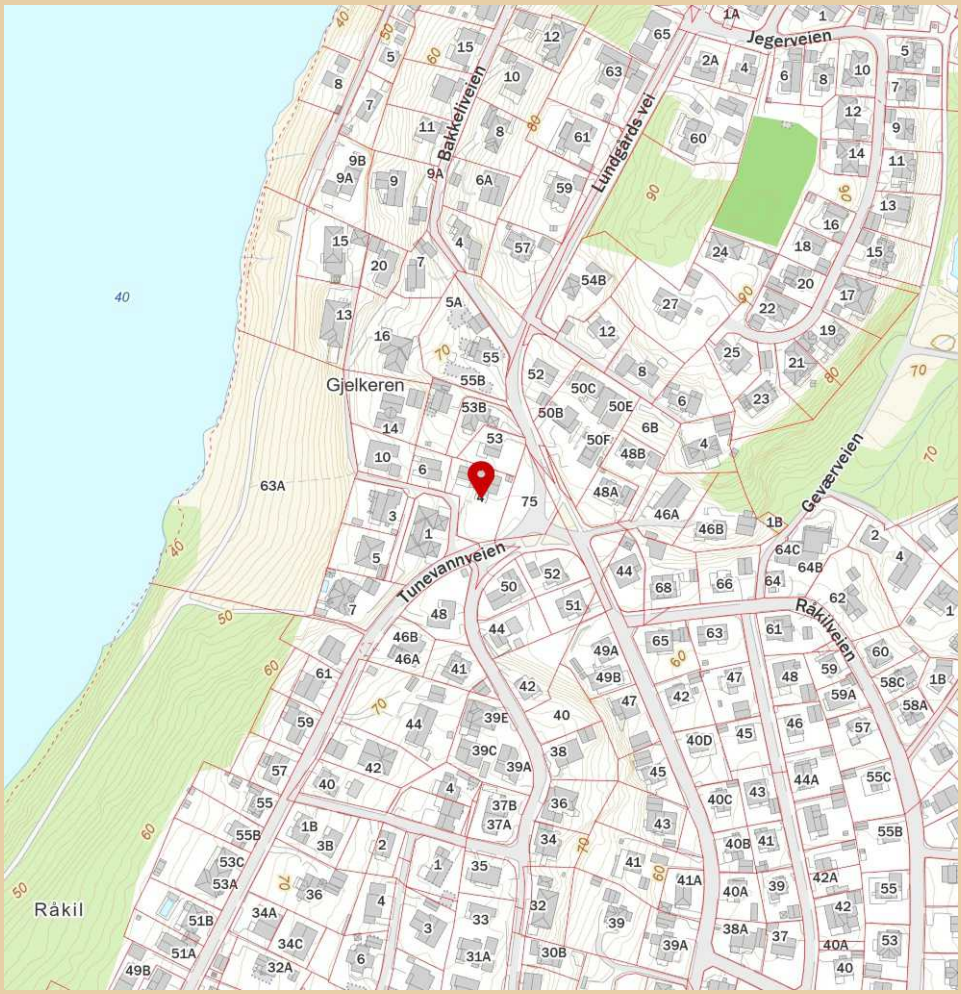
Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Gateparkering
Lett 90/100



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 2026

Klingenveien 4

Nabolaget Lande/Bakkeli - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	9 min 0.8 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	14 min 1.3 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	5 min 2.1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	6 min 2.7 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	10 min 7.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tunevannveien 50 Linje 135	1 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

BARNEHAGER

Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 0.8 km
Sarpsborg Doremi barnehage (0-5 år... 75 barn	12 min 1.1 km
Storeper barnehage (0-5 år) 129 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lande Senter	15 min
Coop Extra Kurland	16 min

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 2026

VARER/TJENESTER

Lande Senter	15 min
Boots apotek Lande	15 min
Sarpsborg Vinmonopol	6 min

SPORT

Lækkert balløkke	7 min
Valaskjold lekeplass	12 min
SATS Tunejordet	21 min
Actic Sarpsborg	4 min

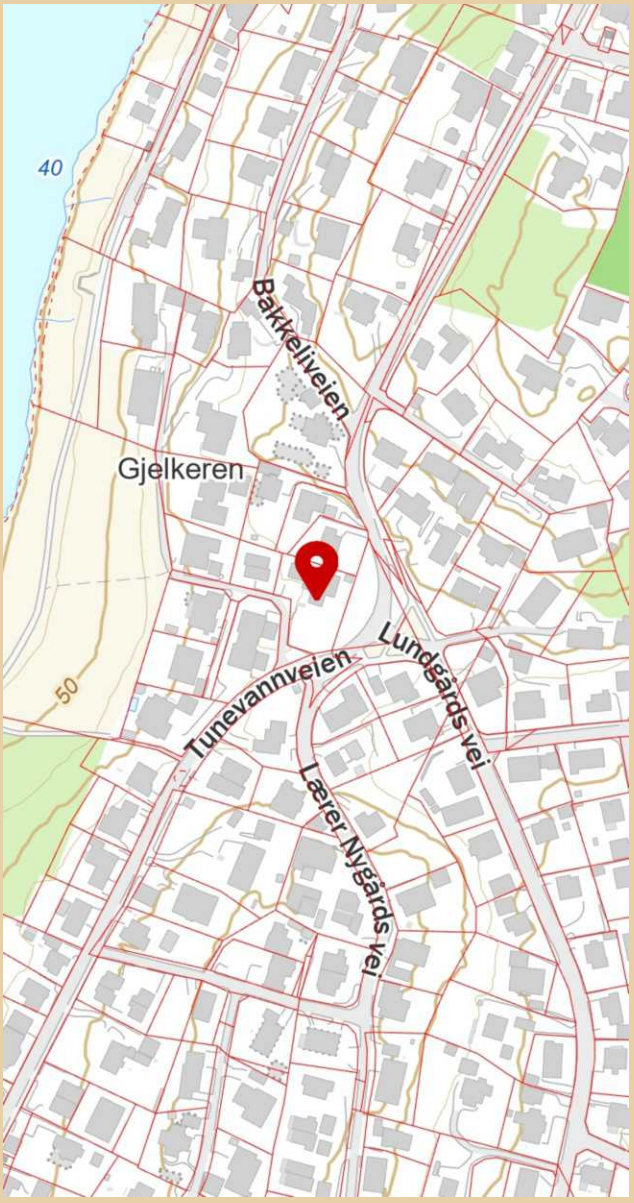
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 90/100

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 2026

enova

Energiattest



Adresse **Klingenveien 4, 1710 SARPSBORG**	
Dato for energimerking **19.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283438**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18276089**
Gårdsnummer **2062**	Bruksnummer **20**
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 **1997**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **296,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **296,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **163,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **167,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **52 876 kWh**



Klingenveien 4, 1710 SARPSBORG

Detaljering

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

Klingenveien 4, 1710 SARPSBORG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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.

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

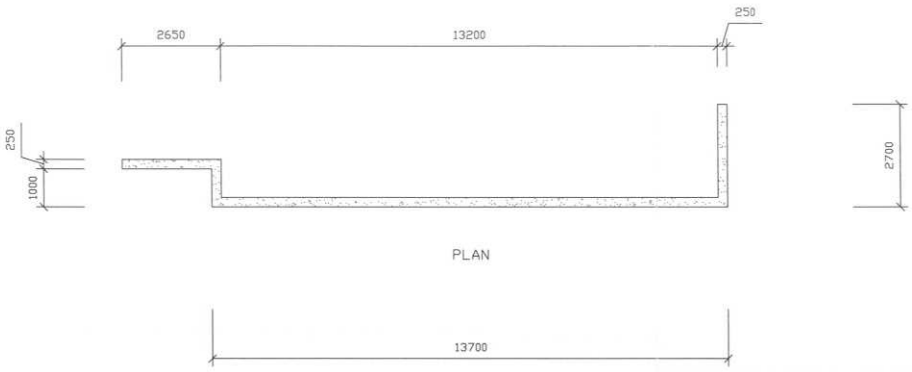
Spørsmål om energiattesten

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

E-1



PLAN

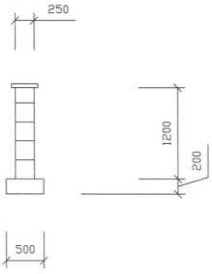
Målestokk på Plan er 1:100

Høyde på forstøtningsmur blir 1200mm.

Muren blir utført på samme måte som annen eksisterende mur på tomt.

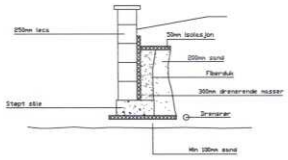
Muren blir pusset, og får skifer på toppen.

Muren skal være plassert der, gjerde står på vedlagte bilder.



SNITT

Målestokk på Snitt er 1:50



DETALJ

Ingen målestokk på detalj

Tiltak:	Forstøtningsmur
Eiendom:	Gnr: 2062 Bnr: 20
Dato: 04.07.08	

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 15.04.2026 17:52

Eiendom 3105-2062/20

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Klingenveien 4	1710 Sarpsborg

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Hatle Anne-Lise Finsrud Klingenveien 4 1710 Sarpsborg	060247	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 15.04.2026 10:30

Eiendom 3105-2062/20 Lande

Bruksnavn	Lande				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	07.12.1849	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	1124,8 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	2062	Beregnet areal	1144,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	20	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Klingenveien 4	1710 Sarpsborg	Bakkeli	Kurland	Tune

Forretninger (12)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
07.12.1849	Skylddeling	3105-2062/20	Mottaker	29118
		3105-2062/5	Avgiver	-29118
06.10.1908	Skylddeling	3105-2062/42	Mottaker	2056
		3105-2062/20	Avgiver	-2056
09.02.1912	Skylddeling	3105-2062/43	Mottaker	3246
		3105-2062/20	Avgiver	-3246
26.03.1915	Skylddeling	3105-2062/48	Mottaker	3598
		3105-2062/47	Mottaker	1718
		3105-2062/20	Avgiver	-3598
		3105-2062/20	Avgiver	-1718
29.07.1921	Skylddeling	3105-2062/20	Avgiver	-16934
		3105-2062/55	Mottaker	16934
02.06.1959	Skylddeling	3105-2062/20	Avgiver	-16
		0105-2062/252	Mottaker	16
23.10.1968	Kartforretning	3105-2062/20	Mottaker	1550
23.12.1988	Kart- og delingsforretning	3105-2062/20	Avgiver	-425,2
		3105-2062/638	Mottaker	425,2
01.01.2020	Omnummerering	3105-2062/20	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-2062/20	Mottaker	0
16.05.2024	Annen forretningstype	3105-2062/20	Avgiver	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Enebolig

Bygningsnr	7040784			Sefrak	Ja
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	58/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1820	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	58/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	58	4	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	58/0	0/0	58/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	7041144			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.06.1936	Areal, annet (bruk/brutto)	30/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	30/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	30/0	30/0

Bygg 3 av 3: Enebolig

Bygningsnr	18276089			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	10.11.1996	Areal, bolig (bruk/brutto)	296/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1997	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	296/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	296	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	149/0	0/0	149/0
H02	Hovedetasje	0	88/0	0/0	88/0
U01	Underetasje	0	59/0	0/0	59/0

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

Utskriftsdato: 15.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2062	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Klingenveien 4, 1710 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- 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** 1 145 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 655 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_Veg **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 1 115 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Landskap_07 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Delareal	29 m^2
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare

Delareal	1 145 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	1 145 m^2
KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	23030
Navn	Bakkeli nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.05.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1407/23030%20Bestemmelser%2C%20revidert%2007.04.1992.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Anlegg for lek **Feltnavn** Løkke

Sarpsborg kommune

Byggtec AS
Ringgata 80
1723 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	2005/00658/9/MGJ E: L42 &18	08/11/2005

Ferdigattest - gnr 2062 bnr 20 - Tunevannveien 73

Tiltak:

Ferdigattest gis for påbygg og tilbygg til enebolig

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av "Anmodning om ferdigattest", kontrollerklæring(er) med mer, mottatt 27.10.2005

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

I følge kontrollerklæring fra Byggtec as er det ikke registrert mangler.

Gunnar Bøhaugen
Byggesaksbehandler
Seksjon byutvikling

Kopi : Tiltakshaver, Avgiftsregister, Feiervesenet

Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com

Ferdigmelding

MOTTATT
27 OKT. 2005
POST/ARKIV

Kommunens saksnr.	Side
	1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	2062	20				
	Adresse: Tunevannveien 73			Postnr. 1710	Poststed SARPSBORG	

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: Snarest

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

SARPSBORG KOMMUNE
SENTRALARKIV

J.enh.: Forv	Arkivdel: Bygg	Saksbeh.: ~~LHO~~ MGJ
Saksnr.: 200500658		Jp.nr.: 8
Arkiv E: L42&18		J.dato: 27 10 05
O:		Prosj. / Kass

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		Ikke relevant
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☒ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Byggtec AS

Dato: 24/10 05 — Underskrift: Bjørn-Egil Bergstrøm

Gjentas med blokkbokstaver: BJØRN-EGIL BERGSTRØM

© NBR nr. 5167 Juli-2003

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr	Kommunens saksnr
G- 2	

Til kommune
Sarpsborg

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggeste

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	Bygningsnr	Bolignr
2062	20				

Adresse	Postnr.	Poststed
Tunevannveien 73	1710	SARPSBORG

Foretak

Foretak	Organisasjonsnr
Byggtec AS	979494149 MVA

Adresse	Postnr	Poststed
Ringgt. 80	1723	Sarpsborg

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
		Bjørn Egil Bergstrøm	95048555

Ansvarlig kontrollerendes fagområder knyttet til tiltaket

Kontroll av prosjektering, tlkl.1

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
	01.02.05		

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Prosjektert iht. sjekklister for prosjektering for bolig, tlkl.1

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
24/10-05	Bjørn Egil Bergstrøm	BJØRN EGIL BERGSTRØM

© NBR nr 5149 Juli-2003

Kontrollplan for utførelse

Tiltakshaver:		Ansvarlig søker
Christian Hatle		Byggetec AS
Tiltak/prosjekt	Kontrollansvarlig: Bjørn-Egil Bugstad	Godkjent av kommunen:
Gnr: 2062 Bnr: 20 Seksjnr:	Se ansvarsoppgave med tiltaksprofil	

Kravsområde		Kontrollpunkt	Grunnlag	Kontroll			Kommentar
				Ansvarlig utførende	Dokumentasjon	Sign	
Fundament gr.mur/pipe		Plassering	Rammetillatelse		Målebrev		
Hus over grunnmur							
Bygnings-utforming		Sokkelhøyde	Rammetillatelse		Sjekkliste	B.S.B	
		Barnesikring på vinduer	NBI 220.210		Sjekkliste	B.S.B	
		Utforming av rekkverk	NS 3232		Sjekkliste	B.S.B	
		Fall mot sluk	NBI 527.204		Sjekkliste	B.S.B	
		Tetthet i våtrom	NBI 527.204		Sjekkliste	B.S.B	
		Lufting av tak	Rammetillatelse		Sjekkliste	B.S.B	
		Sikring mot snøras fra tak	Snøfangere		Sjekkliste	B.S.B.	
Sikkerhet mot brann		Røykvarsler			Sjekkliste	B.S.B	Er fra tidligere
		Brannslukningsutstyr			Sjekkliste	B.S.B	— " — " —
Konstruksjons-sikkerhet		Takkonstruksjon	Beregn. etter		Sjekkliste	B.S.B	Løsninger blir vist på bjelkelagsplan
		Utvekslingsbjelker	NS3479 og 3470		Sjekkliste	B.S.B	og evt. takplan
		Stabilitet			Sjekkliste	B.S.B	
		Sammensatte søyler			Sjekkliste	B.S.B	
		Graving			Sjekkliste	B.S.B	Kontroll av koordinater, koter.
		Betong - fundament	Rammetillatelse		Sjekkliste	B.S.B.	Kontroll av hver bygningsdel av betong

Kravsområde			Kontrollpunkt	Grunnlag	Kontroll			Kommentar
					Ansvarlig utførende	Dokumentasjon	Sign	
Energibruk			Varmeisolasjon	REN/Teknisk §8-21		Sjekkliste	BTB	Ihht plantegninger med detaljer,
			Tetthet	NBI 471.015		Sjekkliste	BTB	beskrivelser og varmetapsberegning
			Kuldebroer	REN/Teknisk 8-22			BTB	
Innemiljø			Drensledning	NBI 514.221		Sjekkliste	BTB	
			Fuksikring av kjellervegg	NBI 514.221		Sjekkliste	BTB	
			Fuktinnhold i materialer	REN/Teknisk §8-37				
			Avgassing av materialer	REN/Teknisk §8-33				
			Avtrekk fra kjøkken og våtrom	NBI 520.706		Sjekkliste	BTB	
Graving			Rett plassering	Målebrev, situasjonskart		Sjekkliste		
Sanitær			Vannforsyning			Sjekkliste rørlegger		Tilstrekkelig og sikker vannforsyning
			Avløpsvann			Sjekkliste rørlegger		I samsvar med forurensningsloven
								kommunalt anlegg
			WC			Sjekkliste rørlegger		
Ventilasjon			Generelle krav til ventilasjon	TEK § 8.34.1, 2		Sjekkliste ventilasjon	BTB	Anlegget tilfredsstiller generelle krav
								Balansert ventilasjon
Maler			Overflate - brannsikker	TEK §7.24.2		Sjekkliste maler	BTB	Overflaten skal ikke avgi giftige gasser ved brann
			Overflate - forurensning	TEK §7.33.2		Sjekkliste maler	BTB	Ikke avgi forurensn. i kjente skadelige kons.
			Fall mot sluk	TEK §8.37.3		Sjekkliste maler		
			Fuktbestandige overflater	TEK §8.37.3		Sjekkliste maler		Der vann blir staende, skal det være
								fuktbestandige overflater

Følgende dokumentasjon er benyttet til kontroll:
Sjekklister

Dato: 24/10-05 Sign: Bjørn Egil Bergsaker

Kontrollplan for prosjektering

Tiltakshaver: Christian Hatle	Ansvarlig søker: Bygglet AS
Tiltak/prosjekt: Tilbygg	Kontrollansvarlig: Bjørn-Egil Bergsholm
Gnr: 2062 Bnr: 20 Seksjnr:	Godkjent av kommunen:

Kravsområde	Kravspunkt	§ i TEK 97	Kontrollpunkt	Grunnlag	Av hva	Dokumentasjon	Sign		Kommentar
Hus over grunnmur									
Måleregler	Etasjeantall	§4-1	Antall etasjer	TEK / PBL	Snitt	Tegningskontroll	√	BSB	
	Høyde	§4-2	Gesimshøyde	TEK / PBL	Snitt	Tegningskontroll	√	BSB	Gesimshøyde mindre enn 8 m
		§4-2	Mønehøyde	TEK / PBL	Snitt	Tegningskontroll	√	BSB	Mønehøyde mindre enn 9 m
	Avstand	§4-3	Avstand til nabobygg	TEK / PBL	Situasjonsplan	Tegningskontroll	√	BSB	Avstand til nabogrense større enn 4 m
	Planløsning		Lysforhold,	PBL § 74	Tegninger plan	Tegningskontroll	√	BSB	Det er tatt hensyn til lysforholdene
	Utseende		Fasader, estetikk	PBL § 74	Tegninger fasader	Tegningskontroll	√	BSB	Det er tatt rimelige skjønnhetshensyn
Produkter til byggverk	Egenskaper	§5-11	HMS	TEK	Materialbeskrivelse				Det benyttes kun preaksepterte løsn.
Personlig og materiell sikkerhet	Brann	§7-2	Sikkerhet ved brann	TEK / PBL	Tegninger	Sjekkliste brann	√	BSB	Det er tatt hensyn til at bygningen er
		§7-23	Bæreevne	TEK / PBL		Sjekkliste brann	√	BSB	mest mulig sikker med hensyn på
									brann.
		§7-25	Brannslukkningsutstyr	TEK / PBL		Sjekkliste brann	√	BSB	Skal installeres
		§7-26	Brannspredning	TEK / PBL		Sjekkliste brann	√	BSB	
		§7-27	Rømning	TEK / PBL		Sjekkliste brann	√	BSB	Dør/vindu
Plassering og bæreevne									
			Vindlast	TEK / PBL	Statiske beregninger/sit.kart	Sjekkliste statiske ber.	√	BSB	
			Snølast	TEK / PBL	Statiske beregninger/sit.kart	Sjekkliste statiske ber.	√	BSB	I statiske beregninger er det tatt
			Egenlast	TEK / PBL	Statiske beregninger	Sjekkliste statiske ber.	√	BSB	hensyn til vind, snø og egenlast ved
			Dimensjoner	TEK / PBL	Statiske beregninger	Sjekkliste statiske ber.	√	BSB	beregning av dimensjoner

Kravsområde	Kravspunkt	§ i TEK 97	Kontrollpunkt	Grunnlag	Av hva	Dokumentasjon	Sign	Kommentar
Sikkerhet i bruk		§7-4	Planløsning	TEK / PBL	Tegninger	Tegningskontroll	BTB	Det er tatt hensyn til at bygget skal
			Gulv	TEK / PBL	Tegninger	Tegningskontroll	BTB	være funksjonelt og samtidig være
			Interntrapp	TEK / PBL	Tegninger	Tegningskontroll	BTB	sikker i bruk.
			Balkongrekkverk	TEK / PBL	Tegninger	Tegningskontroll	BTB	.
			romhøyde	TEK / PBL	Tegninger	Tegningskontroll	BTB	
Miljø og helse	Energi	§8-2	U-verdier	TEK / PBL	Energiberegninger/detaljer	Miljø-/helsekontroll	BTB	
			Tetthet/tilslutn./dør,vind	TEK / PBL	Energiberegninger/detaljer	Miljø-/helsekontroll	BTB	
	Innemiljø	§8-3	Luftkvalitet	TEK / PBL	Preaksepterte løsninger	NBI / detaljer	BTB	
		§8-35	Lys	TEK / PBL	Tegninger	Miljø-/helsekontroll	BTB	
	Ytre miljø	§8-5	Energiforh, plassering	TEK / PBL	Situasjonskart	Miljø-/helsekontroll	BTB	
Installasjoner	Varmeanlegg	§9-21	Feieluke, adkomst feier	TEK	Tegninger	Tegningskontroll		
			Røykkanal	TEK	Tegninger	Tegningskontroll		
	Ventilasjonsanl.	§9-3	Ventilasjon-	TEK	Tegninger	Tegningskontroll		Balansert ventilasjon
	Sanitæranlegg	§9-5	Sanitæranlegg					Rørleggers ansvar
Brukbarhet	Uteareal	§10-2						
			Adkomst til bygning	TEK	Situasjonsplan	Tegningskontroll	BTB	
	Planløsning/	§10-3	Boder	TEK	Tegninger	Tegningskontroll	BTB	Mer enn 8 m2 bodareal

Følgende dokumentasjon er benyttet til kontroll:
Tegningskontroll
Sjekkliste brann
sjekkliste statiske beregninger

Dato: 24/10-05 Sign: Bjørn Tøil Berget

Utskriftsdato: 15.04.2026

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.**	2062	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Klingenveien 4, 1710 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23287666	631	17.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	118

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: 15.04.2026

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.**	2062	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26874177	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	18276089	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Klingenveien 4, 1710 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	4	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul 80 Kombi

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
06.06.2023	Tilsyn	06.06.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26874177

BruksenhetId	26761425	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7040784	**Bruksenhetsnummer**	H0101

Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26761425.

BruksenhetId	26874227	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	18276089	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Klingenveien 4, 1710 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26874227.

BruksenhetId	26874226	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	18276089	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Klingenveien 4, 1710 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26874226.

BruksenhetId	26761546	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	7041144	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26761546.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

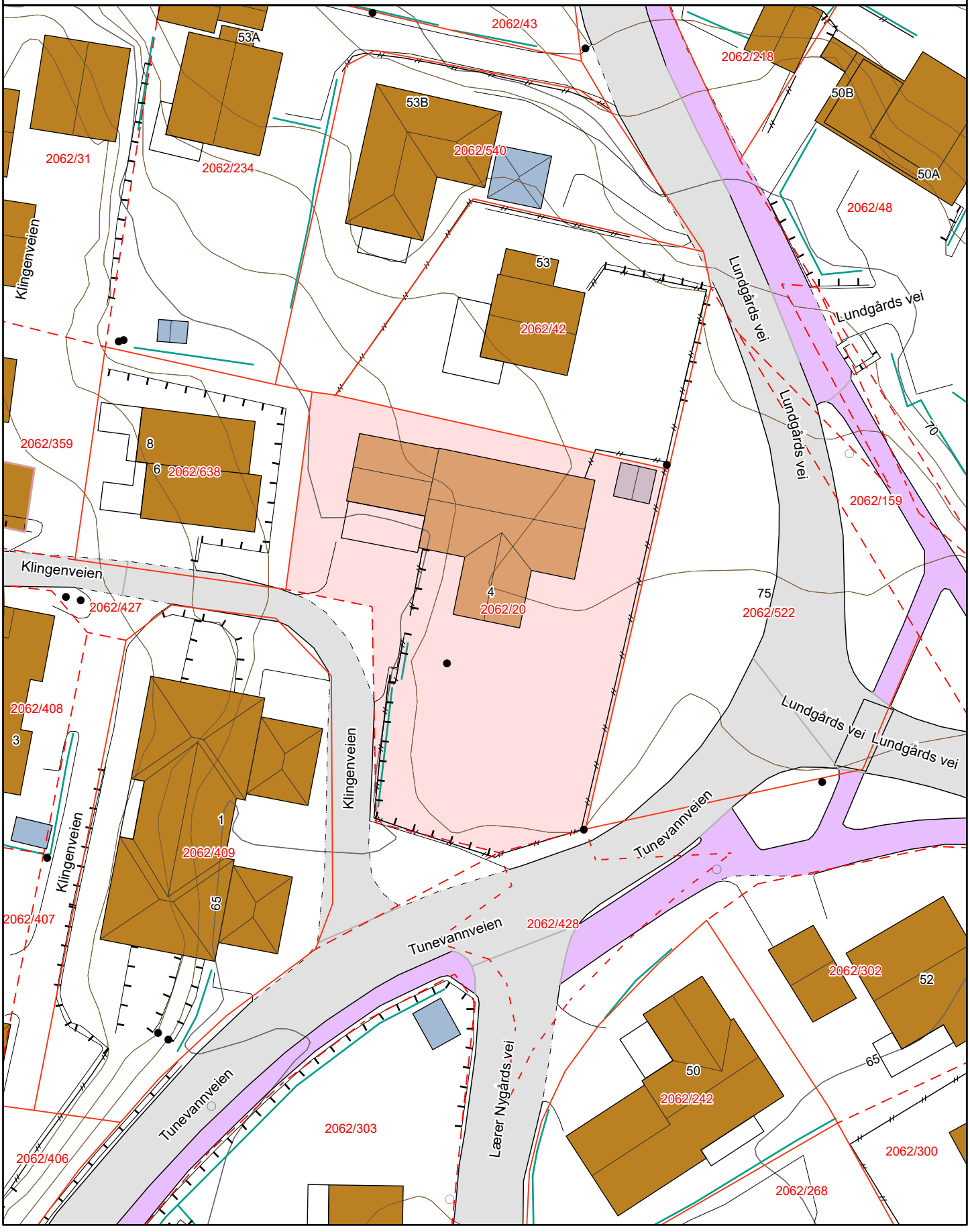
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart

Adresse: **Klingenveien 4, 1710 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/2062/20/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1145 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.04.2026

N



Matrikkelkart

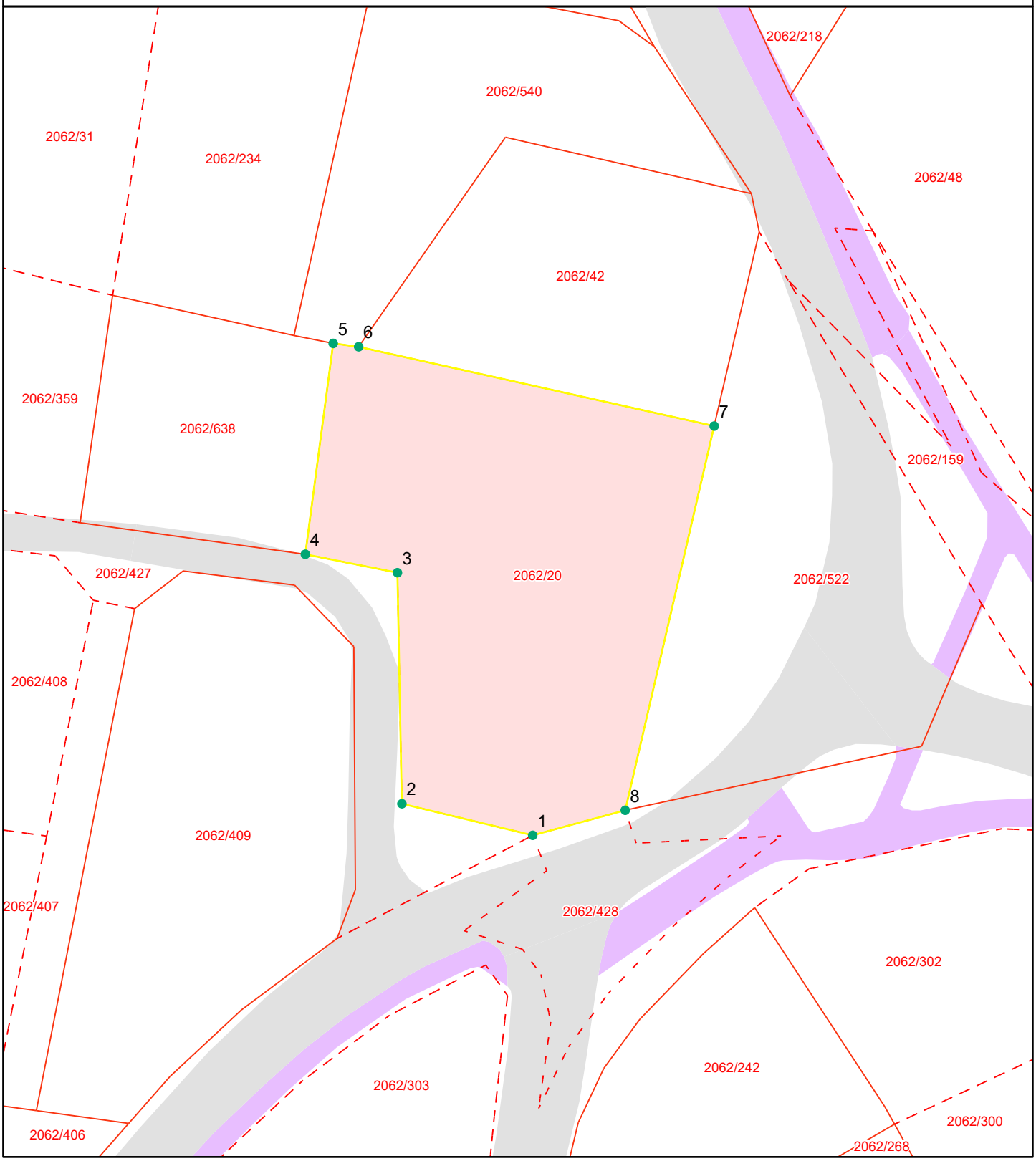
Adresse: **Klingenveien 4, 1710 Sarpsborg**
Gnr/bnr: **3105/2062/20/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1145 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.04.2026

N

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

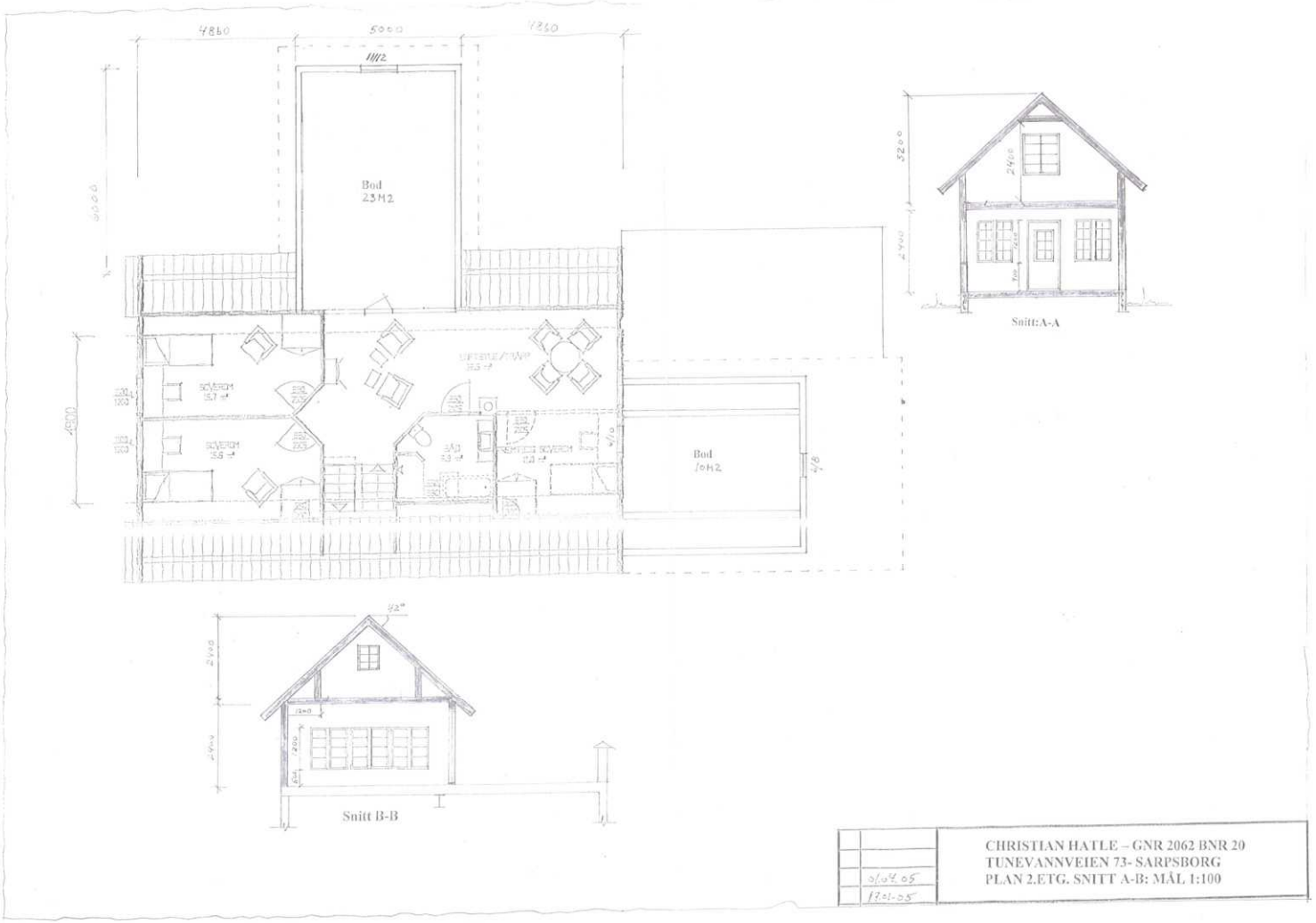
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



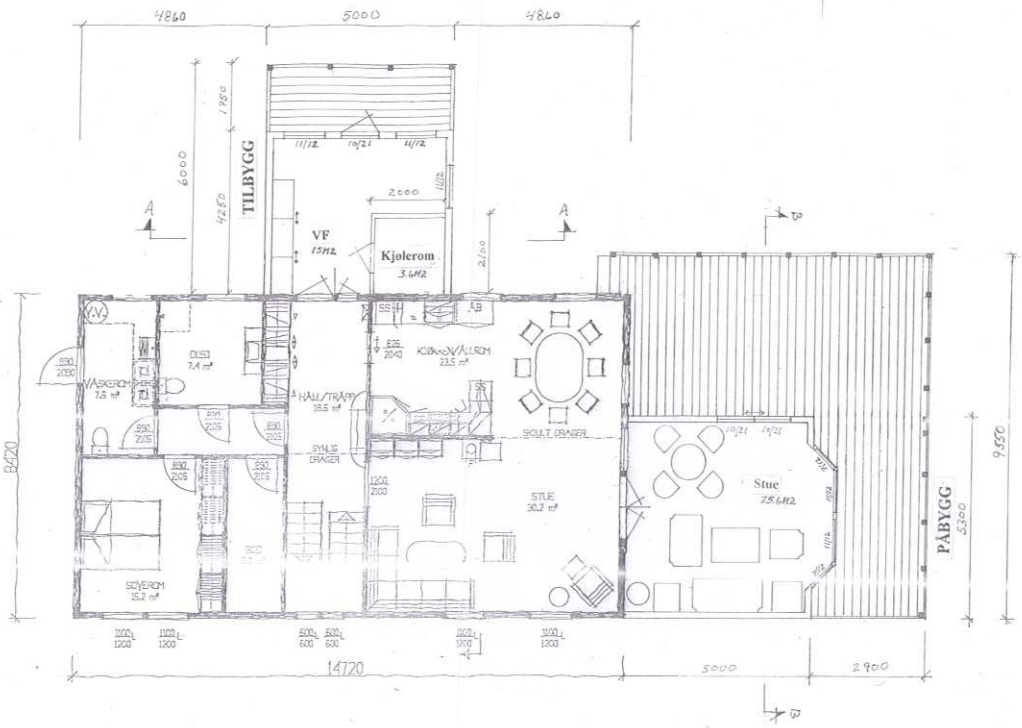
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1145 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6575260.15	619528.5	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	12.42	0
2	6575263.06	619516.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	21.3	0
3	6575284.35	619516.02	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	8.67	0
4	6575286.05	619507.52	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	19.61	0
5	6575305.48	619510.09	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	2.37	0
6	6575305.17	619512.44	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	33.63	0
7	6575297.86	619545.25	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	36.36	0
8	6575262.46	619537.04	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	8.85	0

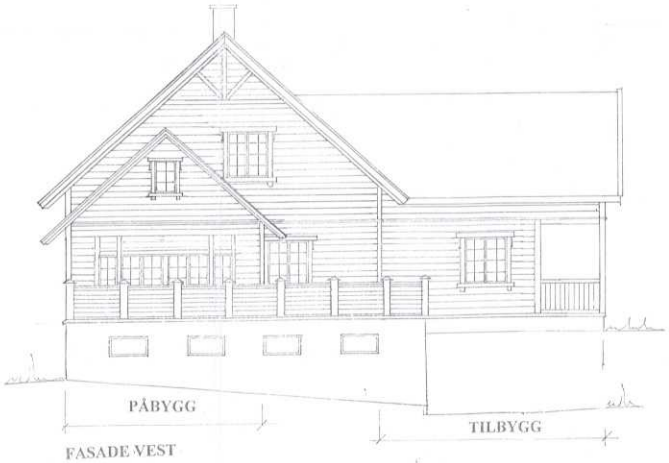


	CHRISTIAN HATLE – GNR 2062 BNR 20 TUNEVANNVEIEN 73- SARPSBORG PLAN 2.ETG. SNITT A-B: MÅL 1:100
31.04.05	
17.01.05	



	CHRISTIAN HATLE – GNR 2062 BNR 20 TUNEVANNVEIEN 73- SARPSBORG PLAN 1. ETG: MÅL 1:100
0604.05	
1801-05	

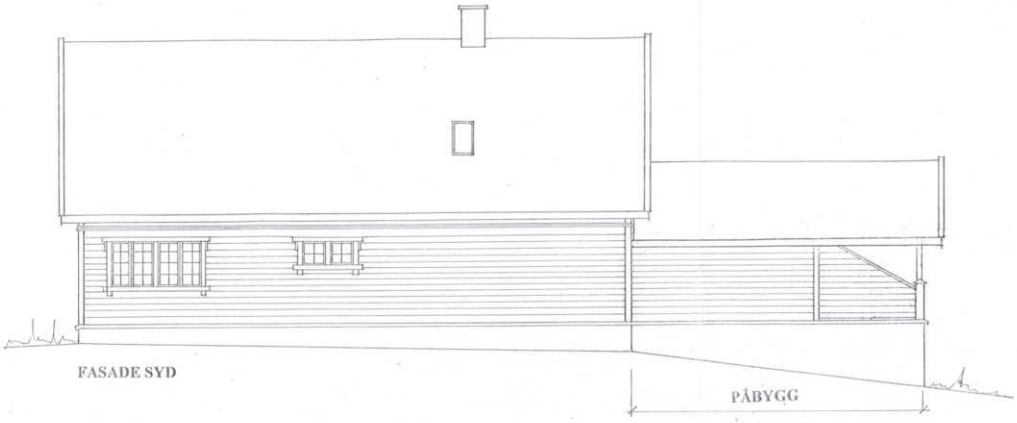




FASADE VEST

CHRISTIAN HATLE – GNR 2062 BNR 20
TUNEVANNVEIEN 73- SARPSBORG
FASADER: MÅL 1:100

17-01-05



FASADE SYD



FASADE NORD

01.04.05	
17.06.05	

CHRISTIAN HATLE – GNR 2062 BNR 20
TUNEVANNVEIEN 73- SARPSBORG
FASADER: MÅL 1:100

1:

FASADE MOT SØR



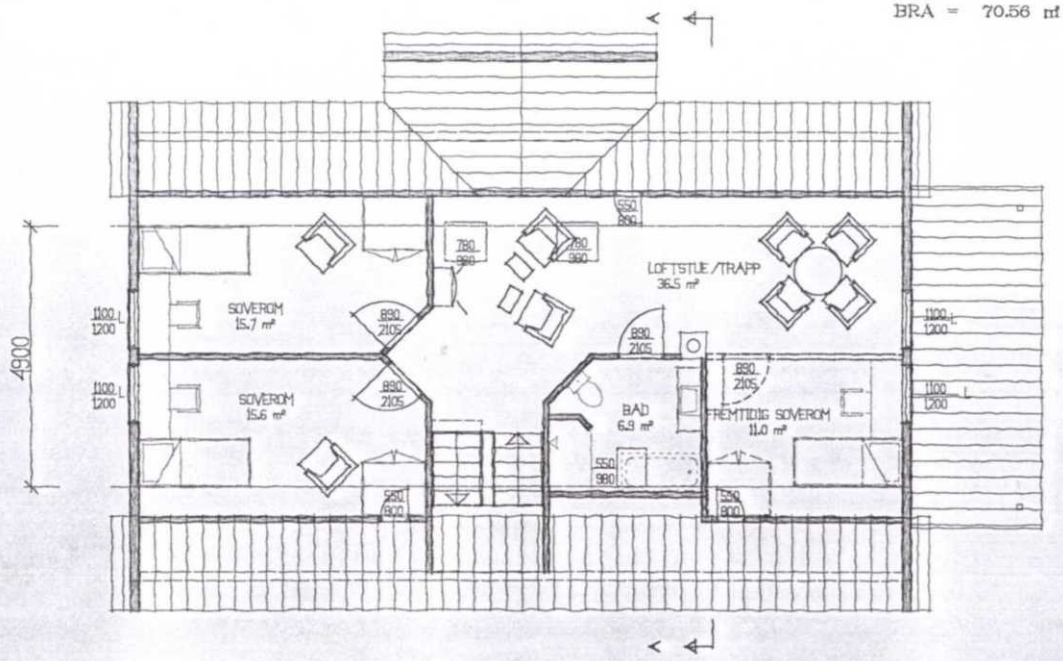
Stig Eriksen
Grankollen 13
1747 Skjeberg

77

LOFTPLAN

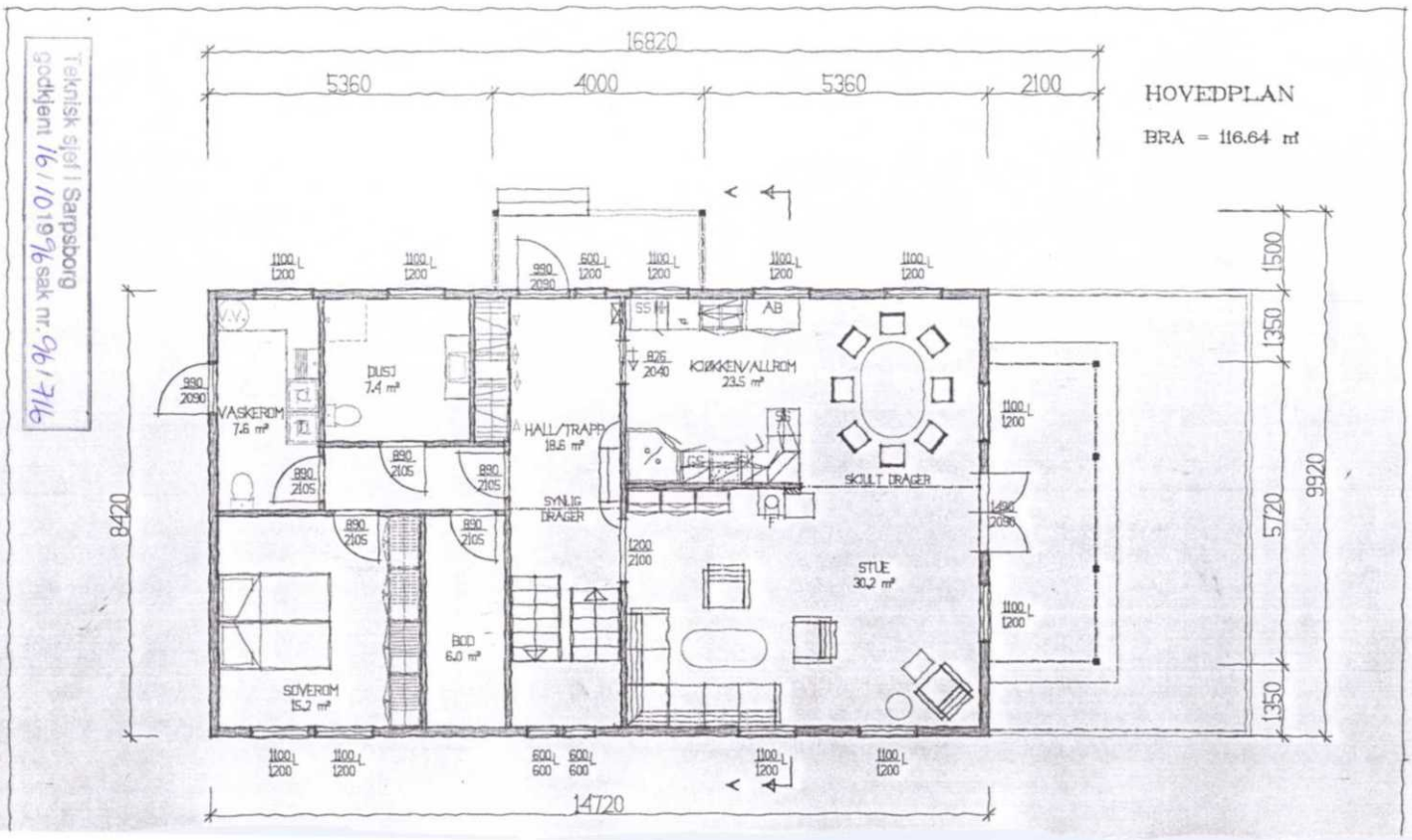
BRA = 70.56 m²

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 16/10 1996 sak nr. 96/716

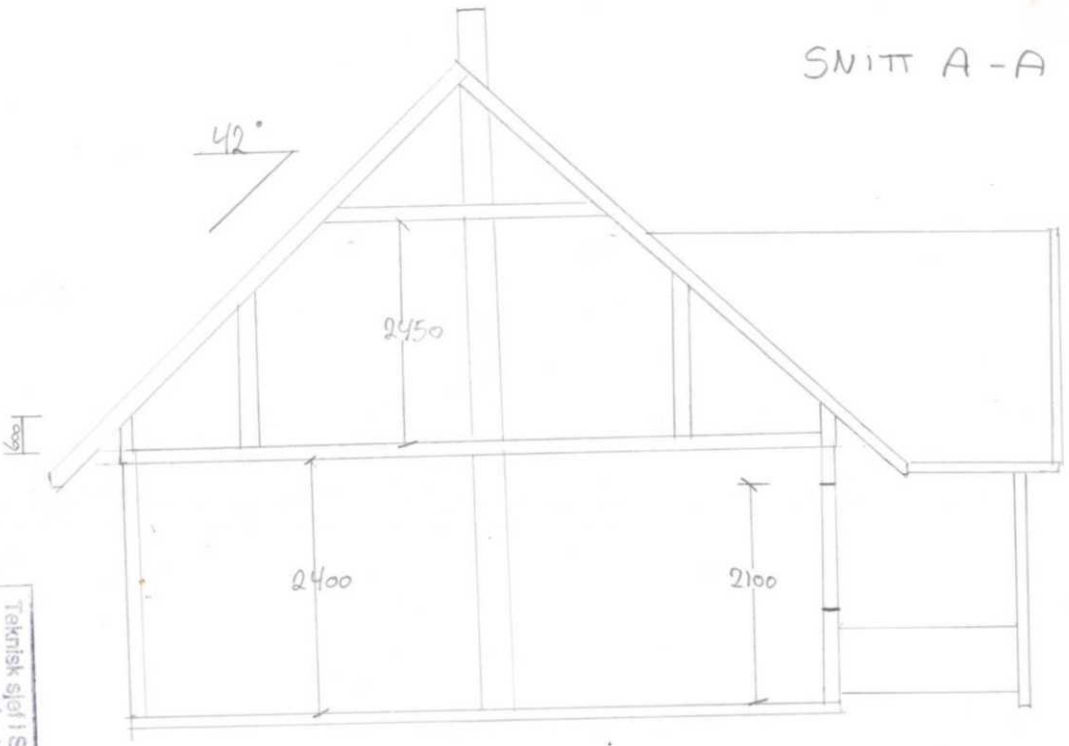


117

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 16/10 1996 sak nr. 96/716



SNITT A-A



Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 16/10 1996 sak nr. 96/716

Stig Eriksen
Grankollen 13
1747 Skjeberg

FASADE MOT NORD



Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 16 / 10 1996 sak nr. 96/716

Stig Eriksen
Grankollen 13
1747 Skjeberg

FASADE MOT ØST



Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 16/10 1996 sak nr. 96/716

Stig Eriksen
Grankollen 13
1747 Skjeberg

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 6/10 1996 sak nr. 96/716

FASADE MOT SYD



Stig Eriksen
Grankollen 13
1747 Skjeberg

FASADE MOT Vest



Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 16/10 1996 sak nr. 96/716

Stig Eriksen
Grankollen 13
1747 Skjeberg

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2062/20
Adresse: Klingenveien 4
Dato: 15.04.2026
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



©Norkart 2026

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.

Utskriftsdato: 15.04.2026

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.**	2062	**Bruksnr.**	20	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Klingenveien 4, 1710 SARPSBORG								

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	8 014,48 kr
Eiendomsskatt	14 400,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	4 749,57 kr
Vann	5 459,45 kr
Sum	**33 189,75 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	670,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1890.00	1/1	0 %	1 890,00 kr	472,50 kr
Papirbeholder 180- 190 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	300,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	59 m3	26.94	1/1	0 %	1 589,31 kr	1 589,31 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	59 m3	44.92	1/1	0 %	2 650,57 kr	2 650,57 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt Bolig	0%	4000100 o/oo	3.60	1/1	0 %	14 400,00 kr	3 600,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	147,50 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	442,50 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	765,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-62.5 m3	26.94	1/1	0 %	-1 683,60 kr	-1 683,60 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-62.5 m3	41.70	1/1	0 %	-2 807,81 kr	-2 807,80 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	127 m3	24.32	1/1	0 %	3 088,96 kr	772,24 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	127 m3	46.66	1/1	0 %	5 925,25 kr	1 481,31 kr
Forbruk vann i fjor	15%	59 m3	24.78	1/1	0 %	1 462,17 kr	1 462,17 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	59 m3	41.33	1/1	0 %	2 438,53 kr	2 438,53 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-62.5 m3	24.78	1/1	0 %	-1 548,91 kr	-1 548,91 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-62.5 m3	41.33	1/1	0 %	-2 583,19 kr	-2 583,18 kr
					Sum	**34 621,28 kr**	**8 293,14 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.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2062/20		
Utskriftsdato	15.04.2026	**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

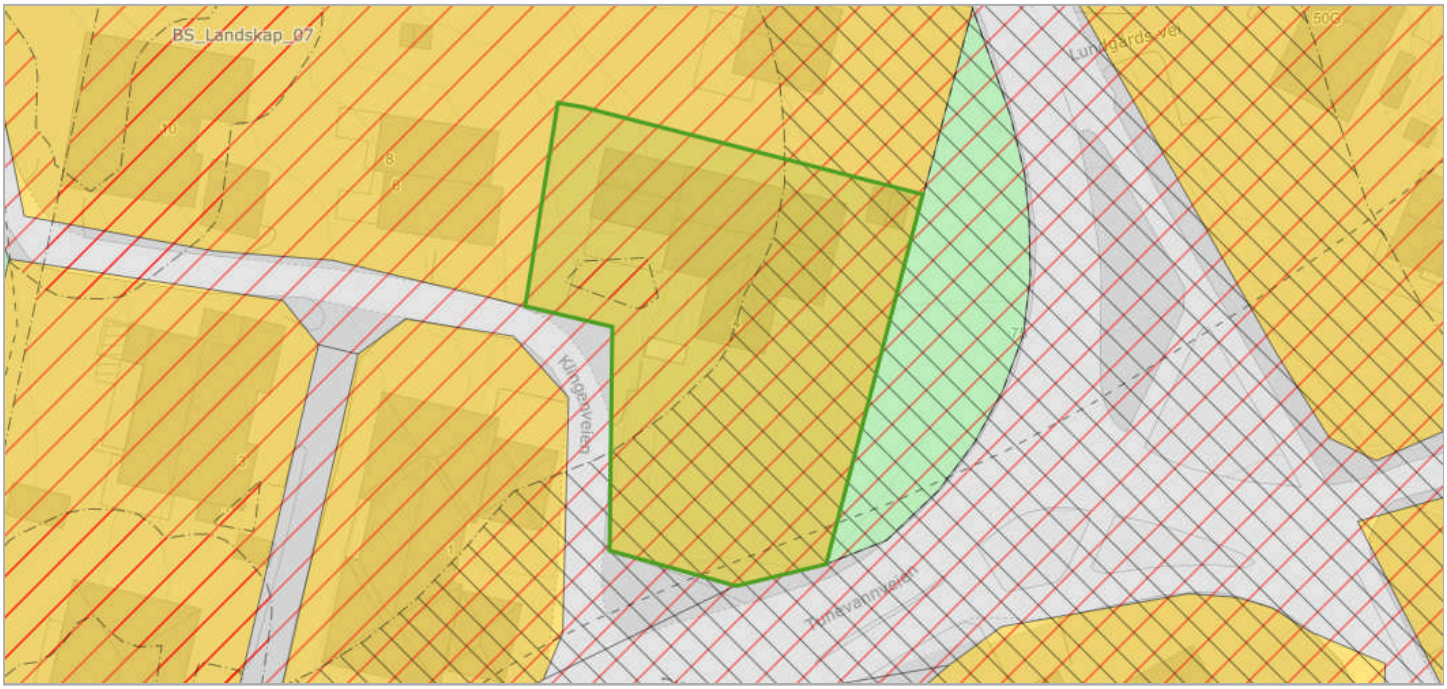
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN
- Kulturminner - SEFRAK
- Oppheving av reguleringsplaner

12 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

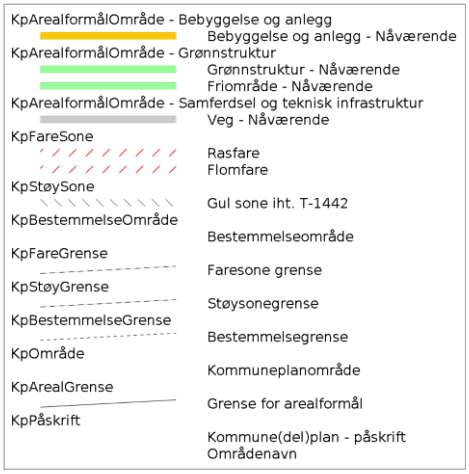
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



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
(1) Nåværende	(3002) Blå/grønnstruktur

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	BS_Landskap_07
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn

(320) Flomfare	H320_Lavpunkt
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	14.04.2026



Om datasettet

På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven.

Tegnforklaring

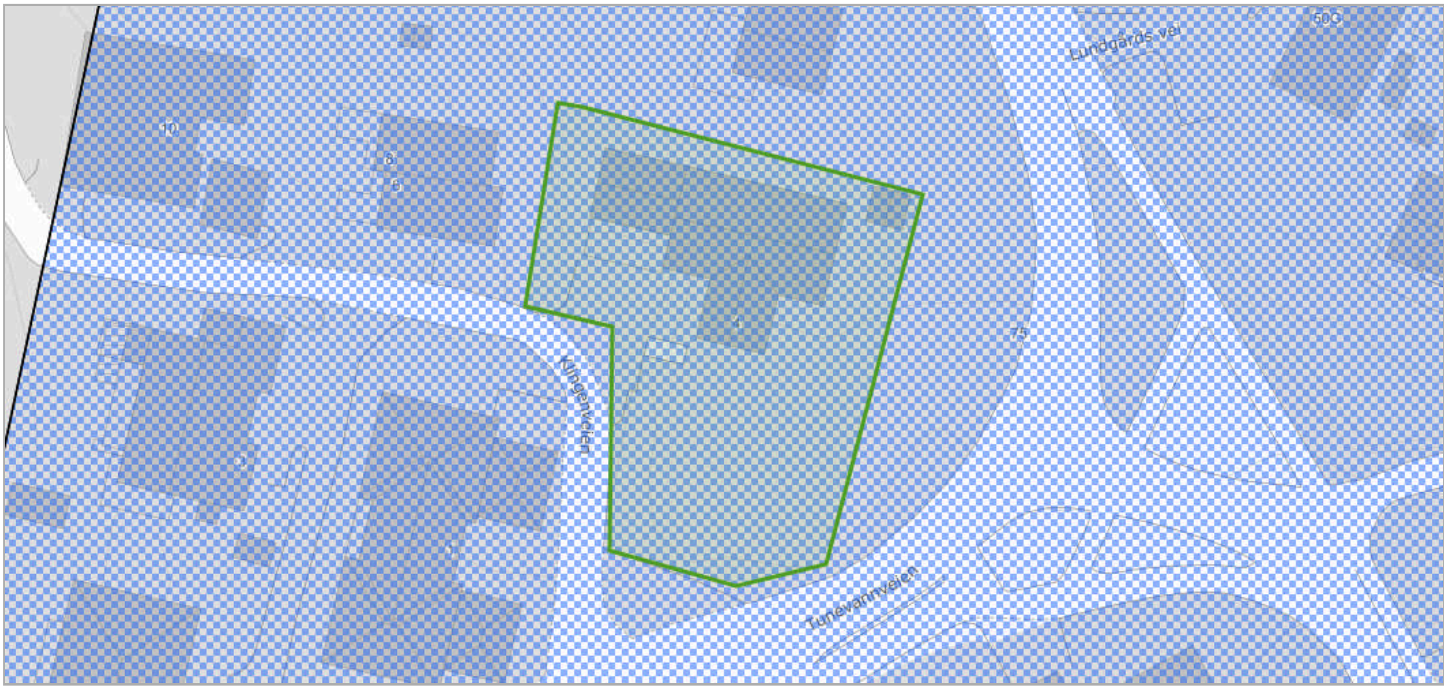
Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0130-0208-005	VÅNINGSHUS, LANDE	Ruin eller fjernet objekt

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

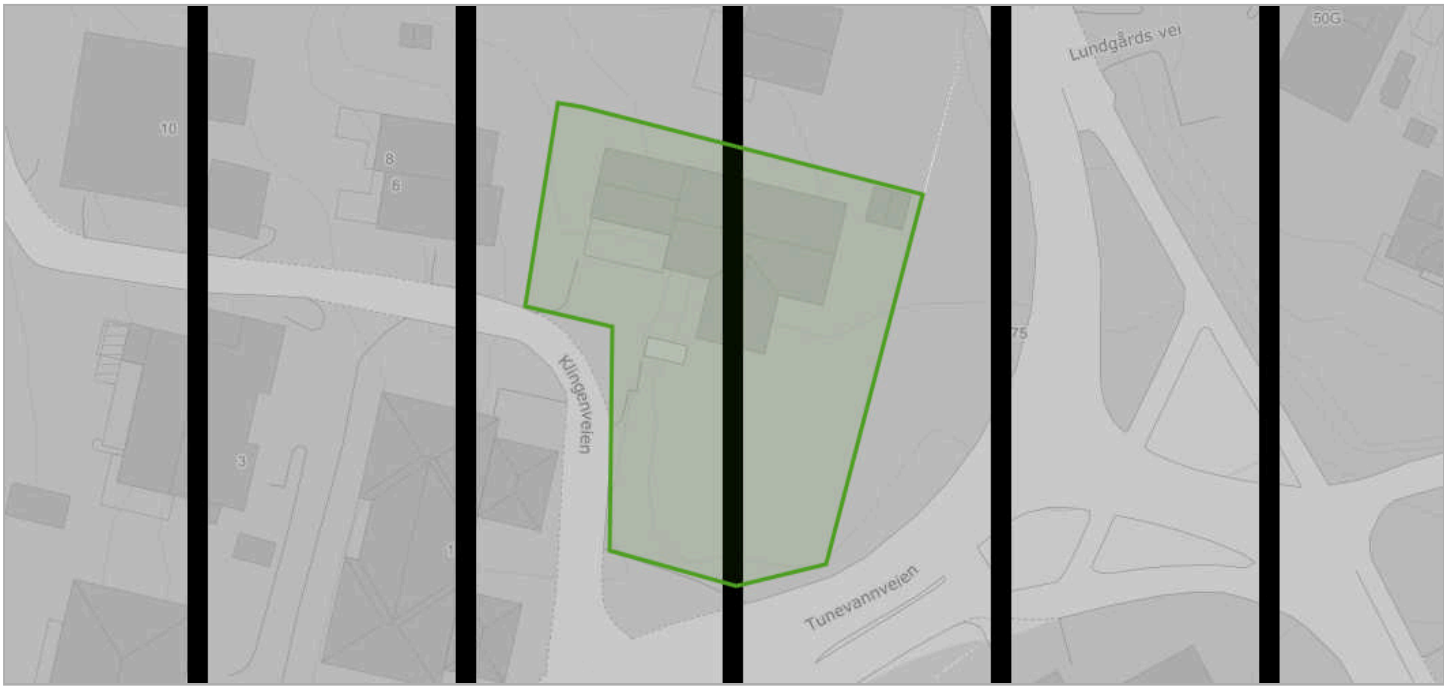
- Stor
- Stort sett fraværende

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
23011	Bakkeli sør
23030	Bakkeli nord

REGULERINGSPLAN

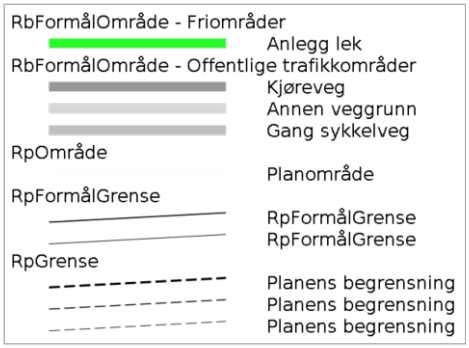
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
23030	Bakkeli nord	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=23030)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Løkke	(430) Anlegg for lek	-
Kjørevei	(310) Kjørevei	-

FRA HUSE TIL GRENSA 14. FASADE MOT
FRA VEI MOT GARASJE (FALL PÅ CA 60cm)
GARASJE HØYDE 2.40m. LELA. RUNDT HULE.
DØR 79x210.
VINDUER 59x119 2 STK.
2 STK PORTER 2.60m x 2.20m

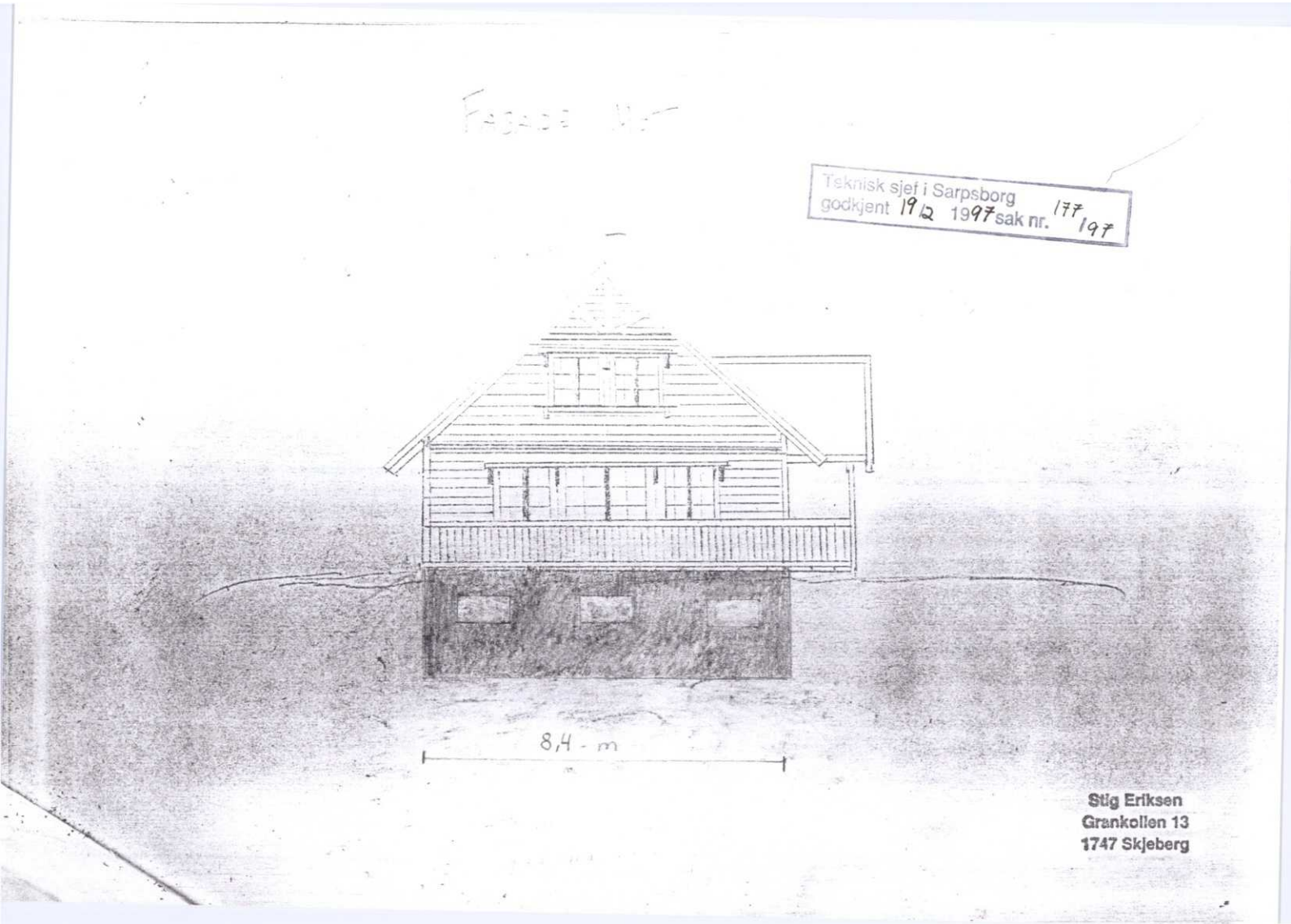


Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 19/2 1997 sak nr. 177/197

Stig Eriksen
Grankollen 13
1747 Skjeberg

Fasade Nr

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 19/2 1997 sak nr. 177/97



Stig Eriksen
Grankollen 13
1747 Skjeberg

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:
Klingenveien 4, 1710 Sarpsborg
Gnr. 2062, Bnr. 20, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260054

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Odd Martin Heltorp

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 975 89 844

E-post: odd-martin.heltorp@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.
