PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

LØKENVEIEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

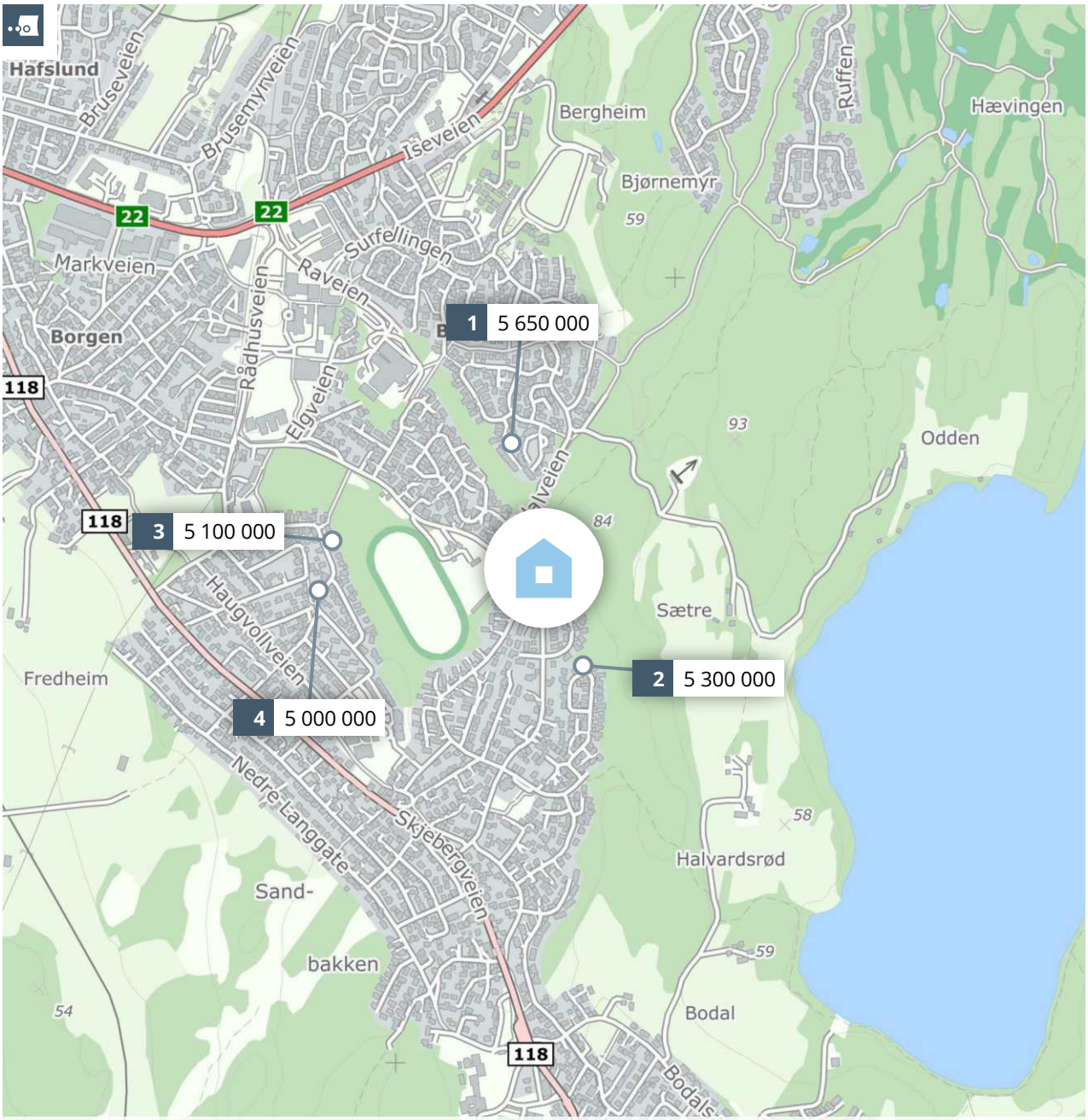
Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LØKENVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 17.04.2026

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: Ole Christian Arntsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Løkenveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 1041 BNR 221 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS NORDLITOPPEN

Verdivurdert til

5 950 000

-	5 950 000	30 670
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	194 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					809 m²	
Byggeår					1975	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stigbøylen 6 192 m² 1990 819 m² 5 sov	25.09.2024	4 990 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**29 427**
2 Nordlitoppen 37 227 m² 1982 1 335 m² 3 sov	31.12.2024	5 490 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**23 348**
3 Ordfører Juul-Olsens vei 20 288 m² 1987 750 m² 5 sov	06.10.2025	5 200 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**17 708**
4 Ordfører Juul-Olsens vei 23 248 m² 1985 1 359 m² 4 sov	06.01.2025	5 190 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**20 161**

Velkommen til Løkenveien 7 på Klavestadhaugen!

Her bor du i en rolig boliggate med minimal trafikk. Eiendommen ligger i sydvestvendt skråning med gode solforhold og fin utsikt. Dette er en flott familiebolig med utleiedel!

Inneholder:
1.etasje:
Entré, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, innglasset veranda
Underetasje:
Vaskerom, innredet kjellerrom*, boder
Hybel med: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad

Dobbel garasje

Boligen fremstår som lys, innbydende og moderne oppusset. Det er stort, flott kjøkken med masse plass og nytt gulv i stue/kjøkken.

Utenfor stuen er det en stor, solrik veranda.

I Løkenveien bor du med nærhet til skole og barnehage, samt flere butikker. Det er gode bussforbindelser og det er nærhet til flotte turområder.

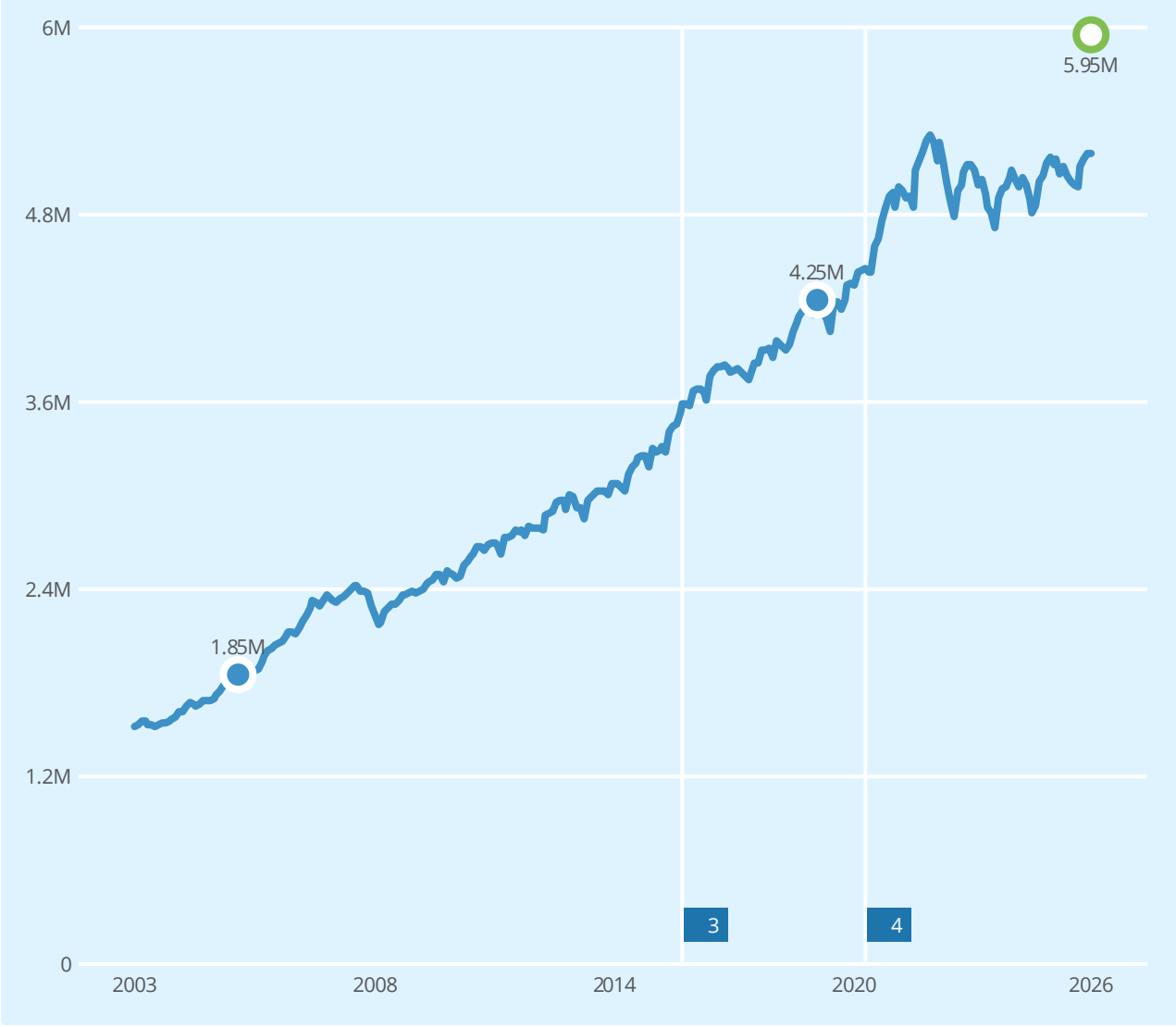
Kort fortalt:
- 3 soverom i hoveddel
- Hybel med egen inngang
- Stor stue/kjøkke
- Varmepumpe
- Garasje med elbillader
- Stor, skjermet hage

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

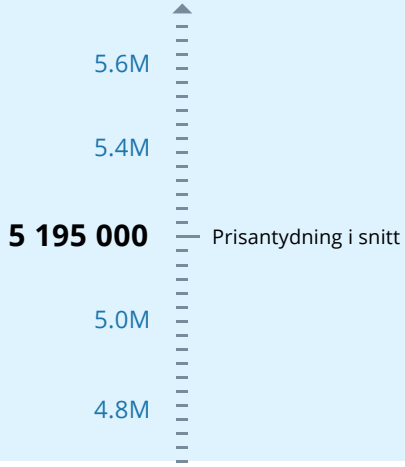
1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.08.2019	30.08.2019	10.12.2019	3 890 000	4 250 000	0	4 250 000	5
15.07.2005		15.07.2005	-	1 850 000	-	1 850 000	

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

Eneboliger til salgs i NORDLITOPPEN grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

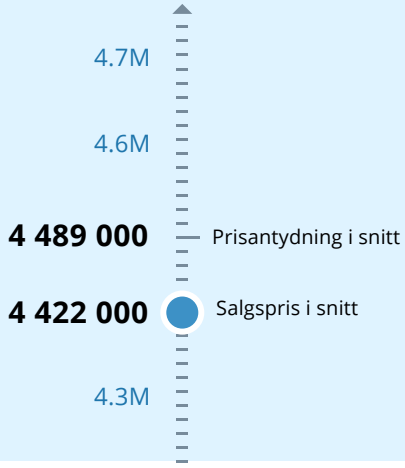


Annonsene har i snitt ligget ute i

40
dager

Eneboliger solgt i NORDLITOPPEN grunnkrets siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

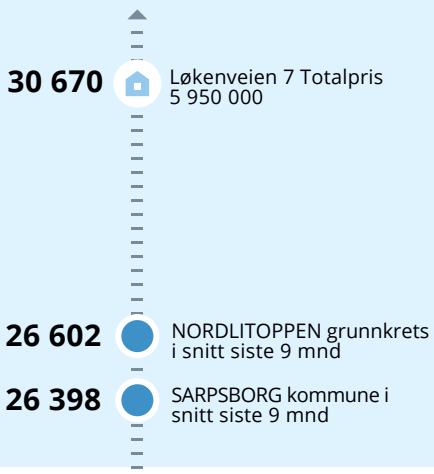


Solgt i snitt i løpet av

76
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig (med hybel/leilighet)
Løkenveien 7
1743 Borgenhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 17/04/2026

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:1041, Bnr: 221
Hjemmelshaver:	Kamilla Solberg og Alf Johannes Solberg
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	808,7 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	27014 - Lundsvei. Boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	37 467,40 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1975

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.04.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Begge boenheter var bebodd og møblert. En del lagring og mye møbler på lite areal i hybel.
Oppdragsgiver:	Kamilla Solberg og Alf Johannes Solberg
Tilstede under befaringen:	Alf Johannes Solberg, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med asfaltert gårdsplass. Større partier med belegningsstein langs boligen. Nivåforskjeller og bed avgrenset med murer. Plenarealer og varierende beplanting på pent opparbeidet tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og ligger dels under terreng. Vegger mellom hybel og hovedbolig er murte. Etasjeskille konstruert i tre. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Det opplyses at vegger på 2 soverom er tilleggsisolert med 5cm på innsiden. Yttervegger er kledd med stående panel. Vinduer i hybel med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2022/23. Vinduer og dør mot innglasset balkong med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2023/24.Ytterdør har 2-lags glass fra 2025 og sidefelt har 3-lags glass fra 2026. Øvrige vinduer og verandadør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall fra 2006-2012. Tette ytterdører i u.etg antatt fra samme periode. Innglasset balkong har enkle glass. Saltak konstruert i tre med w-takstoler og kaldt loft over 1.etg. Lukket skråtak over entré. Taket er tekket med betongtakstein. Prefabrikkert elementtak i plast over innglasset veranda.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i funksjonell stand har gjennomgått flere fornyinger de siste årene. Eldre kjøkken i hybel har tegn til fuktskader i gulv. Eldre og enkelt fornyet vaskerom med dusj kan ikke anses som et fuktsikkert våtrom. Det er ikke gjort tiltak med drenering etter byggeår og kledning er fra byggeår. Taktekking fra 2003 har noe slitasje. Stor og funksjonell veranda. Nyere bad i hybel fremstår i godt stand. Bad og kjøkken i 1.etasje har noen avvik og slitasje, men er funksjonelt og i forventet stand ut ifra alder. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme på bad i hybel
-Elektriske ovner
-Vedfyring i 2 lukkede vedovner
-2 luft til luft varmepumper
-Elektrisk gulvvarme entré, bad og toalettrom

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i begge etasjer og i hybel.
-Brannslukkingsapparat plassert i entré i begge boenheter.
-Vindu i kjellerstue har effektiv åpning som tilfredsstiller krav til rømningsvei men er er plassert for høyt opp på vegg.
-Det kan ikke forventes at bygningen er oppdelt i brannceller etter gjeldene krav i teknisk forskrift på befaringstidspunktet og dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for å belyse økt risiko for spredning ved eventuelle branner.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Hybel:
ENTRÉ 1,5m²: malt platekledning, takess, laminat
KJØKKEN 5,2m²: mdf-plater/fliser, takess, laminat
BAD 4,3m²: våtromsplater, takess, belegg
STUE 16,1m²: mdf-plater, takess, laminat
SOVEROM 6,3m²: mdf-plater, takess, laminat

U.etg:
TRAPPEGANG 2,5m²: mdf-plater, slett hvitmalt, laminat
VASKEROM 15,3m²: murpuss/fliser, malt panel, belegg
INNREDET ROM 17,7m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
BOD 8,9m²: murpuss, panel, belegg
BOD/INNGANG 6,6m²: murpuss, panel, belegg

1.etg:
ENTRÉ 7,2m²: malt platekledning/skifer, panel, fliser
STUE/KJØKKEN/TRAPP 62,1m²: malt platekledning, panel, laminat
TOALETTROM 1,2m²: fliser, panel, fliser
BAD 3,8m²: våtromsplater, mdf-panel, belegg
SOVEROM VED BAD 7,8m²: malt platekledning, panel, parkett
SOVEROM/KONTOR 9,6m²: malt platekledning, panel, laminat
SOVEROM VED STUE 9,9m²: mdf-plater/skifer, panel, parkett

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig funksjonelt, men med varierende alder og tilstand.
-Punktvis knirk i gulv.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men oppmålt og enkelt beskrevet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver som er faglært tømrer og tidligere salgsoppgave opplyser om:

2003:
- Takstein ble skiftet. Utført i regi av forrige eier.
2006:
- Skyvedør ble skiftet. Utført i regi av forrige eier.
2008:
- Sikringsskap ble fornyet.
2009/2010:
- Flere vinduer ble skiftet. Utført i regi av forrige eier.
- Luft-til-luft varmepumpe ble montert som egeninnsats. Utført i regi av forrige eier.
2012:
- Toalettrom ble fornyet. Utført i regi av forrige eier.
2013:
- Bad ble fornyet. Utført i regi av forrige eier.
2014:
- Ny veranda ble oppført. Utført i regi av forrige eier.
2015:
- Vinterhage og glassrekkverk ble etablert. Utført i regi av forrige eier.
- Belegningsstein og støttemur ble opparbeidet. Utført i regi av forrige eier.
2019:
- Vaskerom ble fornyet. Utført i regi av forrige eier.
- Varmtvannsbereder på vaskerom ble skiftet.
2020:
- Elbillader ble montert.
- Nedgravd oljetank ble sanert og tettet.
-Tilleggsisolering på loftet. Utført som faglært egeninnsats.
2021:
- Eltilsyn ble utført, og avvik ble lukket.
2022:
- Garasje ble fornyet og utvidet til dobbelgarasje. Utført som faglært egeninnsats.
- Det ble utført elektriske utvidelser i garasje.
2023:
- Bad i hybel ble renovert. Sluk og membran/tettesjikt ble fornyet ved renovering av bad i hybel. Dokumentasjon fra Rørtec AS og Malermester Holøs AS fremvist.
- Vinduer og inngangsdør i hybel ble skiftet. Utført som faglært egeninnsats.
2024:
- Det ble utført elektriske fornyinger i kjeller og utvendig anlegg.
-Innredet et rom i kjeller. Påforing av vegger mot terreng og plating av alle vegger. Lagt gulv og lagt ny himling. Utført som faglært egeninnsats.
2025:
- El-anlegget i hovedetasjen ble fornyet med nye tilførsler til soverom og smartbelysning i hele boligen.
- Ny verandadør og glassfelt mot vinterhage ble montert. Utført som faglært egeninnsats.
-Det er oppført nye vegger mellom alle soverom i 1.etg og isolert med 10 cm trefiber isolasjon for bedre lydisolering. Det er også etterisolert 5 cm på yttervegger i 2 soverom. Utført som faglært egeninnsats.
2026:
- Ny hovedinngangsdør ble montert. Utført som faglært egeninnsats.
- Kjøkkenkum og armatur ble skiftet som egeninnsats.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Hybel u.etg	36			
U.etg hovedbolig	52			
1.etg	106		15	35
SUM BYGNING	194		15	35
SUM BRA	209			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		42		
SUM BYGNING		42		
SUM BRA	42			

©mstr.no

BRA-i:

HYBEL U.ETG: entré, kjøkken, bad, stue, soverom.
U.ETG HOVEDBOLIG: trappegang, vaskerom, innredet rom, bod, bod/inngang.
1.ETASJE: entré, stue/kjøkken/trapp, toalettrom, bad, 3 soverom.

BRA-b: inngalsset del av veranda.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde hybel: 2,33-2,37 meter.
Takhøyde u.etg: 2,25-2,48 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,39-2,43 meter.

-Innglasset del av veranda er ikke helt lukket da gulv og takutstikk dels er åpne. Arealet er allikevel vurdert som BRA-b.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Støpt gulv mot grunnen. Støpt sokkel og betonggriser under under vegger. Det opplyses at gulvet er isolert med 10cm EPS.
-Vegger i uisolert bindingsverk som er kledd med stående panel utvendig.
-Vinduer med 2-lags glass, tett dør og 2 leddporter med automatiske åpnere.
-Pulttak konstruert i tre og tekket med korrugerte stålplater.
-Garasjen er sammenføyet med garasje på naboeiendommen.

©mstr.no

www.bmtf.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

17/04/2026



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

GRUNNMUR:
Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og ligger dels under terreng.

Merknader:

-Grunnmur fremstår stabil, men mangler puss flere steder øverst mot etasjeskille og vegg og ved hjørne under veranda mangler en bit av lettklinkerblokk. Forholdene gir risiko for varmetap og kondensproblemer i disse områdene og utbedringer kan planlegges.
-Det er ikke gjort tiltak med drenering etter byggeår og dette øker risikoen for fuktproblemer i muren og rom under terreng. Dagens bruk av kjeller tilsier at det anbefales å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Det er ikke tegn til at det er krypkjeller under deler av boligen. Tegninger av tilbygget entré viser kryprom, men det virker ikke som om dette er bygget.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger belegningsstein og jord inntil muren. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen.

Merknader:

-Langs deler av bygget så faller ikke terreng tilstrekkelig bort fra muren. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Det opplyses at vegger på 2 soverom er tilleggsisolert med 5cm på innsiden. Yttervegger er kledd med stående panel.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Det er tegn til at det er etablert lufting bak kledning, men punktvis er lufting blokker nederst på vegger. Forholdene reduserer opptørkingsevne og drenering bak kledning og kan føre til lokale skader i lukket konstruksjon.
-I overgang mur og vegg/etasjeskille så er det stedvis utettheter. Dette kan føre til varmetap og kondensproblemer over tid.
-Stedvis har trevirket sprekker og er porøst ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer i hybel med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2022/23. Vinduer og dør mot innglasset balkong med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2023/24.Ytterdør har 2-lags glass fra 2025 og sidefelt har 3-lags glass fra 2026. Øvrige vinduer og verandadør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall fra 2006-2012. Tette ytterdører i u.etg antatt fra samme periode. Innglasset balkong har enkle glass.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av dører
-Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer.

Merknader:

-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann og under vinduer i mur er det kun fuget. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Dør til bod i u.etg har ikke beslag eller fuge og dør til hybel har kun fuge. Terreng ligger nære terskler. Vinduer i kjellerstue er også montert nære tilfylt terreng. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Det er punktvis utett mellom utvendig omramming og karm på skyvedør på veranda og ved enkelte vinduer. Dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med w-takstoler og kaldt loft over 1.etg. Lukket skråtak over entré. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2

-Spalter i takutstikk og tegn til normal løsning for ventilering.
-Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

Merknader:

-Lukket skåtak over entré har ikke god inspeksjonsmulighet og større risiko for eventuelle skjulte skader.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2003

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak av sutakplater, sløyfer og lekter, samt betongtakstein. Inspisert fra tak ved takstige og skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.
-Deler av undertaksplater ved skorstein har misfarging som indikerer tidvis vanninntrengning. Eier opplyser å festet en mønepanne ved skorstein som utbedring. På loft er det synlig åpent mellom skorstein og undertak og risiko for vanninntrenging er til stede.
-Det ble påvist stedvise sprekker i undertaksplater som reduserer tetthet og gir risiko for vanninntrenging.
-Beslag på skorstein har avflassing som gir risiko for rust og utettheter og videre vanninntrenging. Det er skjolder etter vanninntrenging ved skorstein på loft. Det er ikke godt tettet i overgang mot undertak.
-Flere mønepanner er ikke festet. Risiko for nedfall fra tak og vanninntrengning.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige. Loftet er etterisolert og det ligger plater og bord som gjør det mulig å bevege seg på deler av loftet.

Merknader:

-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

VERANDA 35m² og INNGLASSET VERANDA 15m²:
Konstruksjonen er innfestet i bygget og anlagt på pilarer mot støpte fundamenter.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann. Kontroll av fallforhold og avrenning på plater under bjelkelaget kunne ikke utføres.
-Rekkverket er forskriftsmessig utformet.

Merknader:

-Tetthet i tak over innglassing kunne ikke kontrolleres godt. Dette kontrolleres best ved regnvær. Det er ikke uvanlig at slike tak får lokale utettheter over tid.

7. Våtrom

7.1 Bad hybel

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Våtromsplater på vegger og takess i himling. Overflater fremstår i ok stand.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert under dusjkabinett.

-Topp slukrist ligger 23mm lavere enn gulv ved dør og gulvet faller mot sluk med fallforhold tilnærmet 1:100. Krav om at bruksvann og lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivaretatt.
-Belegg fremstår helt og i ok stand.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt belegg.

-Belegg på gulv og våtromsplater på vegger som tettesjikt fremstår funksjonelt.
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer. Dette er en kompakt konstruksjon og hullboring og fuktmåling sier derfor lite om badet tetthet og tilstand.

Merknader:

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Malt murpuss og fliser på vegger. Malt panel i taket.
-Naturlig ventilasjon.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri. Overskap med speilfronter
-Dusjkabinett
-Opplegg og plass til vaskemaskin
-Gulvstående toalett

Merknader:

-Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning i rommet. Dette kan medføre redusert opptørking og økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.
-Benkeplaten over vaskemaskin og tørketrommel er ikke laminert på endene. Dette gir økt risiko for svelling og skader ved vannsøl, rengjøring eller vanlig bruk. Dette kan medføre lokale utbedringer eller behov for utskifting av platen.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:

-Belegget er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner og oppbrett. Dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Dette kan medføre skjulte fuktskader og framtidige utbedringsbehov.
-Belegget har sluppet fra gulvet flere steder. Dette tyder på fuktpåvirkning i underlaget og gir risiko for at flere deler av belegget løsner over tid. Dette kan medføre redusert tetthet og økt fare for fuktskader i konstruksjonen.
-Gulvet har lokalt fall mot sluket ved dusjsonen, men faller ikke mot sluk fra alle steder der vann kan havne på gulvet. Vann som blir liggende på gulvet gir økt slitasje og øker risikoen for å skli. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for rehabilitering.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre sluk med klemring/sprutdemper og vannlås.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Tilstøtende konstruksjoner er av mur og hullboring ble derfor ikke utført.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Vegger i våtsoner er ikke vanntette. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av rommet. Dette kan medføre skjulte fuktskader og behov for omfattende utbedringer.
-Belegget er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner og oppbrett. Sammen med at belegget har løsnet fra gulvet gir dette økt risiko for oppsprekking og vanninntrenging i konstruksjonen. Dette kan medføre redusert tetthet og framtidige fuktskader.
-Det mangler skruer i klemringen i sluket. Dette reduserer tettheten i overgangen mellom sluk og belegg og øker risikoen for lekkasjevann til bakenforliggende konstruksjon. Dette kan medføre skjulte skader og behov for rehabilitering.
-Samlet utførelse og tilstand tilsier at vaskerommet ikke kan anses som et komplett fuktsikkert våtrom. Rehabilitering kan påregnes for å oppnå en mer robust og trygg løsning.

7.3 Bad 1.etg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

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

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap
-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone

Merknader:

-Deler av fuge i bunn av våtromsplater er ikke tett og enkelte skjøter virker ikke å være godt sammen. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon og skader på plater er til stede.
-Det har dryppet fra vannlås under servant og ført til lokal svelling i innredning. Skader kan eskalere over tid ved ytterligere fuktpåkjenning.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert i dusjhjørne.

Merknader:

-Ved spyling i dusjområdet så blir det liggende noe vann. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på gulvet, samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er punktvis knirk i undergulv. Årsak er ukjent, men antas å være relatert til alder og tidligere bevegelse i konstruksjonen som følge av tørk og krymp.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt belegg

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer. Veggen er kompakt og undersøkelsen sier lite om badets tilstand.
-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
-Det ble søkt med fuktindikator på overflater i våtsoner. Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

Merknader:

-Deler av fuge i bunn av våtromsplater er ikke tett og enkelte skjøter virker ikke å være godt sammen. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon og skader på plater er til stede.
-Det er en improvisert løsning for tetting ved rør under innredning. Dette fremstår tett på befolkningen, men kan være er område med risiko for oppsprekking og vanninntrengning over tid. Bør holdes ved tilsyn.
-Sluket er eldre enn belegget. Alder og type sluk er mindre sikkert mot vanninntrenging enn for et nyere sluk med flere skurer i klemring.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken hybel

TG 3 8.1 Kjøkken hybel

Vanninstallasjonen er fra 1975

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
I området ved oppvaskmaskinen ble det ved fuktsøk indikert for høyere verdier enn ved antatt tørre steder.

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

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

TG-2:
-Eldre innredning med nyere fronter har slitasje og redusert motstandsdyktighet mot vann. Det mangler fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Dette gir økt risiko for svelling og videre skader ved vannsøl, rengjøring eller vanlig bruk.
TG-3:
-I området ved oppvaskmaskinen ble det målt høyere fuktverdier enn ved antatt tørre steder. Fotlisten har avflassing, og bunn av veggplatene bak skap under kum har svellet. Dette viser at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning og at skader fortsatt kan være til stede.
-Det opplyses om tidligere lekkasje fra bereder, og forholdet virker ikke til å ha tørket tilstrekkelig ut. Dette kan medføre skjulte skader i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes.

8.2 Kjøkken

TG 2 8.2 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra 1975

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. Profilerte fronter med glass på flere overskap.
-Laminat benkeplate og benkeplate av stein.
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Integrert kaffemaskin, micro, dampovn, tallerkenvarmer, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser og kjøleskuff

---

Merknader:

-Platetopp har noen avskallinger i ytterkanter som øker risikoen for ytterligere oppsprekking.
-Det opplyses at vanntilførselen til blandebatteri er utført på egeninnsats. Røranlegg utført av ufaglærte gir økt risiko for lekkasjer.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Murpuss og varierende plater på vegger. Panel, slett hvitmalt og takess i himlinger. Det opplyses at det innredede rommet ble innredet i 2024.

Merknader:

-Punkter med saltutslag nederst på vegger og å høyere opp på vegg ved hjørner. Må ses i sammenheng med eldre drenering og utvendig fuktsikring.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Laminat, belegg og betong.

Merknader:

-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
-Det virker å ligge flere lag med gulv i deler av rommene. Dette gir risiko for innkapsling av fukt. Det er knirk og fjæring i laminatgulv i hybel.
-Belegg har sluppet fra gulv flere steder. Kan komme av fuktopptrekk

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Det er påforede vegger i kjellerstue og det ble boret hull her.

Merknader:

-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne.
-Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen.
-Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier i ytterkant av hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i kobberrør. Bad i hybel har plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast.

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

Merknader:

-Det ble ikke lokalisert egen stoppekran i hybel. Dette kan hindre hurtig avstenging og skadebegrensning ved eventuelle lekkasjer.
-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. Korrosjon på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
-Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder.
-Rør-i-rør til bad i hybel ligger ikke i komplett system og eventuelt lekaksjevann vil ikke ledes kontrollert til våtrom/sluk. Lekkasjer ut på kjøkken kan oppstå.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det kan heller ikke forventes at sisternen er plassert i vanntett hulrom. Forholdene gir risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018 og 2010

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

HOVEDBOLIG:
Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2018 i hovedbolig. Plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt. Det er en bulk i tanken, men undertegnede har tidligere fått bekreftet fra produsenten at dette kun er estetisk og ikke påvirker funksjon og levetid.

HYBEL:
Varmtvannsbereder i hybel er plassert i kjøkkenbenk. Det opplyses at denne er fra 2010. Det kunne ikke kontrolleres om skapbunn under bereder er forsterket. Det ble ikke påvist tegn til svikt i skapbunn.

Merknader:

-Varmtvannsbereder på kjøkken i hybel er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

OLJETANK:
Det opplyses at det finnes en nedgravd oljetank og det er fremvist tillatelse fra kommunen for at denne kan saneres og bli liggende. Det opplyses at dette er utført, men det foreligger ingen dokumentasjon.

VARMEPUMPER:
En luft til luft varmepumpe fra 2008 og en fra 2011.

Merknader:

OLJETANK:
-Det bør fremskaffes dokumentasjon for sanering/rengjøring av tanken.

VARMEPUMPER:
-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og redusert effektivitet og funksjon kan påregnes.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger. Avtrekksvifter montert på 2 bad og toalettrom. Naturlig ventilasjon på vaskerom.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i stue i hybelen og i to soverom i 1. etasje. Stuen i 1. etasje har også begrenset tilluft. Dette gir redusert ventilasjonsfunksjon og gjør at åpning av vinduer tidvis er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling.
-Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rommet. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.
-Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt. Dette kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert bokomfort.
-Fleksibel kanal fra vifte på bad i hybelen har bulker. Dette kan redusere avtrekket og øke risikoen for utettheter i kanalen over tid. Det anbefales å erstatte kanalen med en mer robust og godt festet løsning.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 28.05.2021

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1975

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 28.05.2021 og det foreligger dokumentasjon på utbedring av avvik og at avvikene er lukket hos DLE. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet

-Nyere sikringsskap og automatsikringer i hovedbolig. 20 kurser inkludert hovedsikring.
-Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer i hybel. 7 kurser inkludert hovedsikring.
-Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.
-Varmtvannsberedere har fast tilkobling til anleggene.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Utbedring av feil og mangler etter avviksrapport. Utført av Storm Elektro Sarpsborg AS, datert 18.06.2021.
-Elektroarbeider i garasje. Utført av Storm Elektro Sarpsborg AS, datert 18.11.2022
-Elektroarbeider bad og kjøkken. Utført av Storm Elektro Sarpsborg AS, datert 30.08.2023
-Inst av Easee lader og inst i garasje. Utført av Lyn Elektro AS, datert 16.12.2020.
-El.anlegg i kjellerstue. Utført av Storm Elektro Sarpsborg AS, datert 25.04.2024
-Montering av lys og stikk i soverom og bad. Utført av Storm Elektro Sarpsborg AS, datert 12.08.2024

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.
-Det gjøres oppmerksom på at kontroll utført av Det lokale el-tilsyn utføres som stikkprøve og er ikke en komplett kontroll av hele anlegget. Generelt anbefales det utvidet kontroll av eldre anlegg, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning ofte endres.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Veranda er bygget større enn hva som er vist på tegningene og innglasset del er ikke vist på tegninger. Tiltakene kan være søknadspliktige.
-Innredet rom i u.etg i hovedboligen er opprinnelig bod. Endingen krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg, boligbygg m/ hybelleilighet. Datert 09.04.1975.
-Det foreligger byggetillatelse for tilbygg som gjelder entré. Datert 28.04.1982.
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.
-Ferdigattest er gitt - Løkenveien 7, tilbygg til garasje. Datert 30.09.2024.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
-Innvendige trapper og utvendige trapper har ikke rekkverk og håndløpere som oppfyller krav til fallsikring og dette gir redusert personsikkerhet.
-Det er ikke fremvist radonmåling. Alle som leier ut bolig i Norge har plikt til å måle radon og dokumentere at nivåene er under tiltaksgrensen på 200 Bq/m3. Måling bør utføres.

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 mangler puss flere steder øverst mot etasjeskille og vegg og ved hjørne under veranda mangler en bit av lettklinkerblokk. Forholdene gir risiko for varmetap og kondensproblemer i disse områdene og utbedringer kan planlegges. -Det er ikke gjort tiltak med drenering etter byggeår og dette øker risikoen for fuktproblemer i muren og rom under terreng. Dagens bruk av kjeller tilsier at det anbefales å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring.
1.3	Terrengforhold
	-Langs deler av bygget så faller ikke terreng tilstrekkelig bort fra muren. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. -Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.
2.1	Yttervegger
	-Det er tegn til at det er etablert lufting bak kledning, men punktvis er lufting blokker nederst på vegger. Forholdene reduserer opptørkingsevne og drenering bak kledning og kan føre til lokale skader i lukket konstruksjon. -I overgang mur og vegg/etasjeskille så er det stedvis utettheter. Dette kan føre til varmetap og kondensproblemer over tid. -Stedvis har trevirket sprekker og er porøst ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann og under vinduer i mur er det kun fuget. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Dør til bod i u.etg har ikke beslag eller fuge og dør til hybel har kun fuge. Terreng ligger nære terskler. Vinduer i kjellerstue er også montert nære tilfylt terreng. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Det er punktvis utett mellom utvendig omramming og karm på skyvedør på veranda og ved enkelte vinduer. Dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges. -Deler av undertaksplater ved skorstein har misfarging som indikerer tidvis vanninntrengning. Eier opplyser å festet en mønepanne ved skorstein som utbedring. På loft er det synlig åpent mellom skorstein og undertak og risiko for vanninntrenging er til stede. -Det ble påvist stedvise sprekker i undertaksplater som reduserer tetthet og gir risiko for vanninntrenging. -Beslag på skorstein har avflassing som gir risiko for rust og utettheter og videre vanninntrenging. Det er skjolder etter vanninntrenging ved skorstein på loft. Det er ikke godt tettet i overgang mot undertak. -Flere mønepanner er ikke festet. Risiko for nedfall fra tak og vanninntrengning.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning i rommet. Dette kan medføre redusert opptørking og økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. -Benkeplaten over vaskemaskin og tørketrommel er ikke laminert på endene. Dette gir økt risiko for svelling og skader ved vannsøl, rengjøring eller vanlig bruk. Dette kan medføre lokale utbedringer eller behov for utskifting av platen.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	-Belegget er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner og oppbrett. Dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Dette kan medføre skjulte fuktskader og framtidige utbedringsbehov. -Belegget har sluppet fra gulvet flere steder. Dette tyder på fuktpåvirkning i underlaget og gir risiko for at flere deler av belegget løsner over tid. Dette kan medføre redusert tetthet og økt fare for fuktskader i konstruksjonen. -Gulvet har lokalt fall mot sluket ved dusjsonen, men faller ikke mot sluk fra alle steder der vann kan havne på gulvet. Vann som blir liggende på gulvet gir økt slitasje og øker risikoen for å skli. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for rehabilitering.
7.3.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Deler av fuge i bunn av våtromsplater er ikke tett og enkelte skjøter virker ikke å være godt sammen. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon og skader på plater er til stede. -Det har dryppet fra vannlås under servant og ført til lokal svelling i innredning. Skader kan eskalere over tid ved ytterligere fuktpåkjenning.
7.3.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Ved spyling i dusjområdet så blir det liggende noe vann. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på gulvet, samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er punktvis knirk i undergulv. Årsak er ukjent, men antas å være relatert til alder og tidligere bevegelse i konstruksjonen som følge av tørk og krymp.
7.3.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Deler av fuge i bunn av våtromsplater er ikke tett og enkelte skjøter virker ikke å være godt sammen. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon og skader på plater er til stede. -Det er en improvisert løsning for tetting ved rør under innredning. Dette fremstår tett på befolkningen, men kan være er område med risiko for oppsprekking og vanninntrengning over tid. Bør holdes ved tilsyn. -Sluket er eldre enn belegget. Alder og type sluk er mindre sikkert mot vanninntrenging enn for et nyere sluk med flere skurer i klemring.
8.2	Kjøkken Kjøkken
	-Platetopp har noen avskallinger i ytterkanter som øker risikoen for ytterligere oppsprekking. -Det opplyses at vanntilførselen til blandebatteri er utført på egeninnsats. Røranlegg utført av ufaglærte gir økt risiko for lekkasjer.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	-Punkter med saltutslag nederst på vegger og å høyere opp på vegg ved hjørner. Må ses i sammenheng med eldre drenering og utvendig fuktsikring.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. -Det virker å ligge flere lag med gulv i deler av rommene. Dette gir risiko for innkapsling av fukt. Det er knirk og fjæring i laminatgulv i hybel. -Belegg har sluppet fra gulv flere steder. Kan komme av fuktopptrekk
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne. -Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen. -Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier i ytterkant av hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det ble ikke lokalisert egen stoppekran i hybel. Dette kan hindre hurtig avstenging og skadebegrensning ved eventuelle lekkasjer. -Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. Korrosjon på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer. -Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder. -Rør-i-rør til bad i hybel ligger ikke i komplett system og eventuelt lekaksjevann vil ikke ledes kontrollert til våtrom/sluk. Lekkasjer ut på kjøkken kan oppstå. -Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Innebygget toalettsisterne har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det kan heller ikke forventes at sisternen er plassert i vanntett hulrom. Forholdene gir risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsbereder på kjøkken i hybel er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.
10.4	Varmesentraler
	OLJETANK: -Det bør fremskaffes dokumentasjon for sanering/rengjøring av tanken. VARMEPUMPER: -Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og redusert effektivitet og funksjon kan påregnes.
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i stue i hybelen og i to soverom i 1. etasje. Stuen i 1. etasje har også begrenset tilluft. Dette gir redusert ventilasjonsfunksjon og gjør at åpning av vinduer tidvis er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. -Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rommet. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. -Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt. Dette kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert bokomfort. -Fleksibel kanal fra vifte på bad i hybelen har bulker. Dette kan redusere avtrekket og øke risikoen for utettheter i kanalen over tid. Det anbefales å erstatte kanalen med en mer robust og godt festet løsning.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Vegger i våtsoner er ikke vanntette. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av rommet. Dette kan medføre skjulte fuktskader og behov for omfattende utbedringer. -Belegget er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner og oppbrett. Sammen med at belegget har løsnet fra gulvet gir dette økt risiko for oppsprekking og vanninntrenging i konstruksjonen. Dette kan medføre redusert tetthet og framtidige fuktskader. -Det mangler skruer i klemringen i sluket. Dette reduserer tettheten i overgangen mellom sluk og belegg og øker risikoen for lekkasjevann til bakenforliggende konstruksjon. Dette kan medføre skjulte skader og behov for rehabilitering. -Samlet utførelse og tilstand tilsier at vaskerommet ikke kan anses som et komplett fuktsikkert våtrom. Rehabilitering kan påregnes for å oppnå en mer robust og trygg løsning.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.1	Kjøkken hybel Kjøkken hybel
	-I området ved oppvaskmaskinen ble det målt høyere fuktverdier enn ved antatt tørre steder. Fotlisten har avflassing, og bunn av veggplatene bak skap under kum har svellet. Dette viser at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning og at skader fortsatt kan være til stede. -Det opplyses om tidligere lekkasje fra bereder, og forholdet virker ikke til å ha tørket tilstrekkelig ut. Dette kan medføre skjulte skader i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Nærmere undersøkelser og utbedringer må påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260062

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alf Johannes Solberg	Kamilla Solberg

Gateadresse
Løkenveien 7

Poststed	Postnr
KLAVESTADHAUGEN	1743

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Watercircles Forsikring

Polise/avtalenr.: 101034310

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: 193260062

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	I vårt eierskap har vi kun renovert ett våtrom. Bad i hybel ble renovert i 2023. Vann og avløp utført av Rørtec, gulvbelegg utført av Malemester Holøs. Baderomsplater utført av faglært egeninnsats. Nåværende eier er utdannet tømrer. Forrige eier opplyste om følgende i sin egenerklæring: Bad 2013: gulvbelegg (Fargerike), rørleggerarbeid vennetjeneste, våtromsplater egeninnsats Toalett 2012: faglært vennetjenester rørleggerarbeid og flislegging. Vaskerom 2019: faglært vennetjeneste gulvbelegg og rørleggerarbeid
Arbeid utført av	Rørtec. Malemester Holøs og Fargerike.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluk om membran (nytt gulvbelegg) ble byttet ved renovering av bad i hybel 2023. Rørtec og Malemester Holøs. Fargerike byttet gulvbelegg på bad i 2013.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ved fornyelse av kjøkken i hybel i 2023 oppsto det en lekkasje fra bunnpropp på varmtvannsbereder, plassert under kjøkkenbenk. Tiltak ble iverksatt i form av tørking med vifte og utlufting. Takstmann har i forbindelse med tilstandsrapport målt forhøyede fuktverdier i bunn av kjøkkenskap og under vaskemaskin, og gitt dette TG3. Det henvises til rapporten for tekniske detaljer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I 2022/23 ble det observert et mindre fuktinnsig ved pipe som følge av at en mønestein lå ute av posisjon. Mønesteinen ble umiddelbart rettet og festet på nytt, og undertaket (suttak) ble kontrollert for eventuelle skader. Forholdet er vurdert og beskrevet av takstmann i tilstandsrapporten.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert med nytt sikringsskap i 2008 (Sarpsborg Elinstallasjon), el-billader i 2020 (Lyn Elektro), og omfattende utvidelser i regi av Storm Elektro i garasje (2022), utleieleilighet (2023/2024) og kjeller/ute (2024). I 2025 utførte Storm Elektro Sarpsborg en totalrenovering av el-anlegget i hovedetasjen med nye tilførsler til soverom og Plejd smartbelysning i hele boligen. Dokumentasjon på el-arbeider og løpende el-kontroller utført av Storm Elektro foreligger. Av andre tekniske installasjoner er luft-til-luft varmepumpe montert i 2010 (egeninnsats forrige eier, bemerket avvik på kondensdrenering), samt nye varmtvannsberedere installert i 2019 (vaskerom) og 2023 (hybel). Østfold høytrykk sanerte og tettet gammel oljetank under inngangsparti på bestilling fra forrige eier. Dette etter godkjenning fra Sarpsborg Kommune.
Arbeid utført av	Sarpsborg Elinstallasjon, Lyn Elektro, Storm Elektro og Østfold Høytrykk.

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 193260062

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsyn utført i 2021, avvik lukket av Storm Elektro. Østfold Høytrykk sanerte og tettet oljetank under inngangsparti i 2020 på bestilling og godkjent søknad fra forrige eier.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbillader monter av Lyn elektro i 2020.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Varmepumpe fra ca. 2010 antas montert som egeninnsats av tidligere eier, og det foreligger bemerkning på løsning for kondensdrenering. Utskifting av kjøkkenkum og armatur i 2026 er utført som egeninnsats av nåværende eier.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeid utført av tidligere eiere omfatter ny veranda 2014 (Sarpsborg Bygg/Boj/Syvertsen), vinduer 2009/2010, skyvedør 2006, vinterhage/glassrekkverk 2015, takstein 2003 og belegningsstein/støttemur 2015. Nåværende eier (faglært tømrer) har utført totalrenovering og utvidelse av garasje til dobbel i 2022, samt bytte av vinduer og inngangsdør i hybel i 2023. Videre er det montert ny verandadør og glassfelt mot vinterhage i 2025, og ny hovedinngangsdør i 2026. Alt byggteknisk arbeid i nåværende eierperiode er utført som faglært egeninnsats.

Arbeid utført av: Sarpsborg Bygg, Boj Norge, Syvertsen bygg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligen selges med godkjent utleiedel på 39 m2. Utleiedelen har egen strømmåler.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedelen er registrert hos kommunen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjellerstuen er innredet av tidligere eier og pusset opp av eksisterende eier. Da rommene er beskrevet som matbod og hobbyrom på de originale tegningene, er det usikkert om det er søkt om formell bruksendring til kommunen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eier mottok følgende informasjon fra kommunen 15.04.25. Bystyret vedtok i møte 27. februar 2025, sak nr 13/25 å oppheve 37 eldre reguleringsplaner. Din eiendom gnr 1041 bnr 221 inngår i en reguleringsplan som Sarpsborg kommune har vedtatt opphevet. Eiendommen berøres av følgende reguleringsplan: PlanID Plannavn Vedtatt dato 27005 Myrvoll 27.02.2025 En mer utførlig beskrivelse av vedtaket ligger på kommunens nettsider http://www.sarpsborg.com/kunngjoringer. Har du spørsmål til dette arbeidet kan du sende en e-post til Eivor Bjørnarsdotter Bø eller Viktor Talgø Syvertsen på eivor-bjoernarsdotter.boe@sarpsborg.com eller viktor-talgo.syvertsen@sarpsborg.com. Du kan også ringe Sarpsborg kommune på tlf 69 10 80 00. Eier har ikke undersøkt denne endringen ytterligere. Viser også til Dokumentnummer Dato PLAN-24/00044-60 08.11.2024. Kamperhaug utvikling har til hensikt å utvikle Kala Travbane til boligområdet. Det har ikke kommet ytterligere informasjon siden 2024. Eier kjenner ikke til når eller om dette kommer til å bli gjennomført.

Document reference: 193260062

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier opplyste om følgende: "Det har blitt utført måling, men vi husker ikke verdien. Målingen viste at det ikke burde igangsettes tiltak, men det ble anbefalt å ha lufteluker i underetasje åpne"

21.1 Radonmåling

År: 2007

Verdi: 00

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ikke funnet ferdigattest for veranda/vinterhage fra 2014 eller dokumentasjon på bruksendring av kjellerstue, da dette ble utført av tidligere eier.

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: 193260062

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: 193260062

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alf Johannes Solberg	2aab2dff082a9c53cfb57a172dd5dc56bc03fb95	16.04.2026 10:49:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kamilla Solberg	25b835a8340fff02401cb2625e2cb3f5195a0cd2	16.04.2026 11:13:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260062

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

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse	
Løkenveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282987**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145873614**
Gårdsnummer **1041**	Bruksnummer **221**
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 **1975**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **209,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **178,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
158,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
162,23 kWh/m²	**30 614 kWh**

Løkenveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Detaljering

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

Løkenveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

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

Sarpsborg kommune

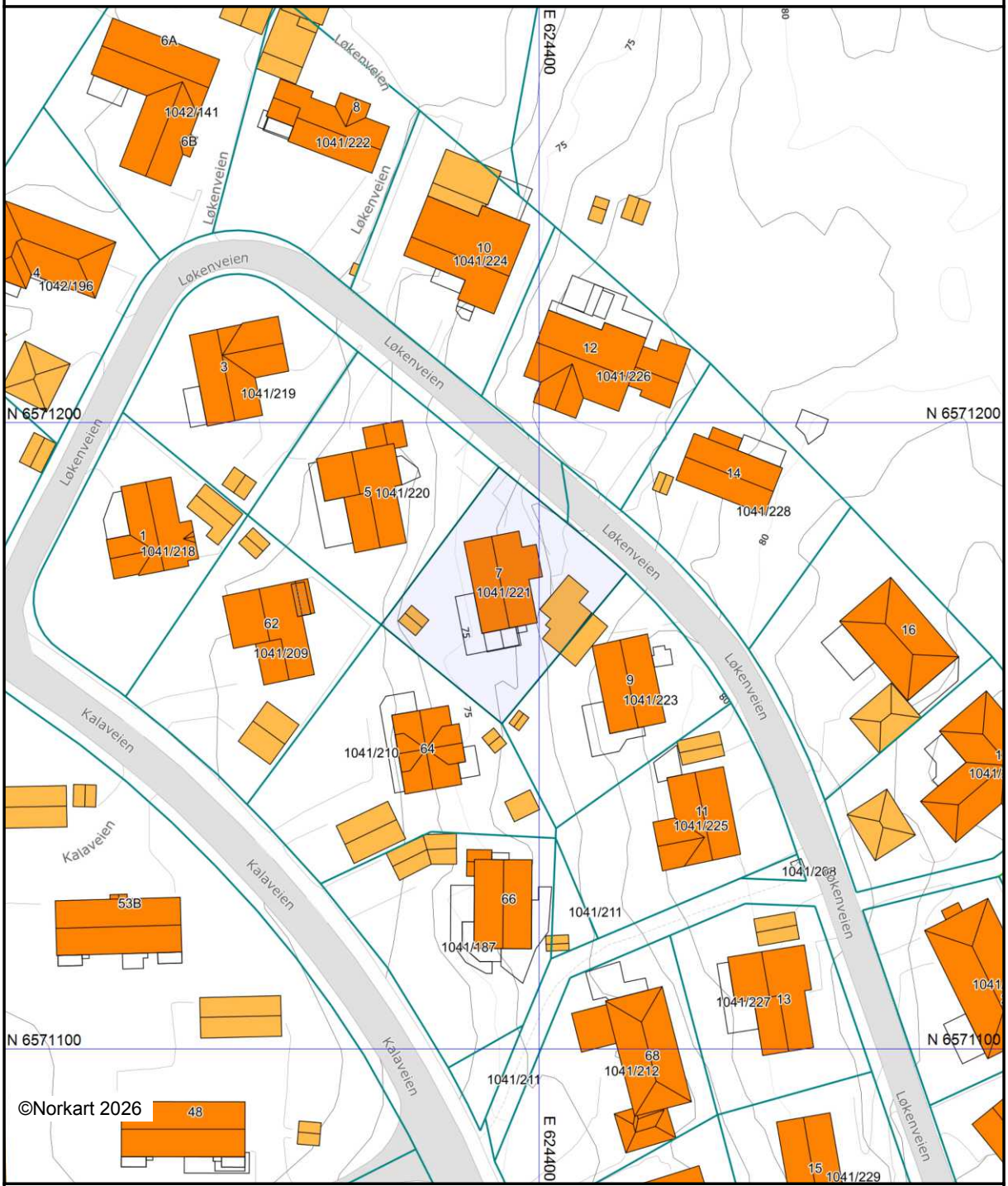
Grunnkart

Eiendom: 1041/221
Adresse: Løkenveien 7
Dato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LØKENVEGEN 7	Beregnet areal	808.7
Etablert dato	04.09.1974	Historisk oppgitt areal	809
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1041/221
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1041/221
Skylddeling Skylddeling	04.09.1974			1041/203 (-809), 1041/221 (809)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571172.46	624394.66	0	Ja	808.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLBERG KAMILLA F080293*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LØKENVEIEN 7 1743 KLAVESTADHAUGEN	Bosatt (B)
SOLBERG ALF JOHANNES F170993*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LØKENVEIEN 7 1743 KLAVESTADHAUGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Løkenveien 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1743 KLAVESTADHAUGEN	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1312 Nordlitoppen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145873614		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	15.04.1975
2	145873614	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.05.2016

3	145873606		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1975
4	145873606	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	30.09.2024

1: Bygning 145873614: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 15.04.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	206
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	206
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	15
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	15
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	15
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.04.1975	06.06.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Løkenveien 7	H0101	1041/221	167	5	1	1	Kjøkken
Bolig	Løkenveien 7	U0101	1041/221	39	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	113	0	113	15	0	15
U01	1	93	0	93	0	0	0

2: Bygningsendring 145873614-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.05.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	15
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	15
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	15
Avløp		Bebygd areal	15
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.05.2016	20.05.2016	
Igangsettingstillatelse	01.05.2016	20.05.2016	
Tatt i bruk	01.05.2016	20.05.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Løkenveien 7	H0101	1041/221	15	1	0	0	

Etasjer

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

3: Bygning 145873606: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.12.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	39,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	39,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	23,5
Vannforsyning		BTA Totalt	23,5
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.12.1975	06.06.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1041/221	-	-	-	-	-
Unummerert	Løkenveien 7	-	1041/221	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	39,5	39,5	0	23,5	23,5

4: Bygningsendring 145873606-1: Tilbygg, Ferdigattest 30.09.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	21,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	23,5
Vannforsyning		BTA Totalt	23,5
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	30.10.2020	03.11.2020	20/09471
Ferdigattest	30.09.2024	30.09.2024	BYGG-24/00867

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1041/221	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	21,5	21,5	0	23,5	23,5

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

Utskriftsdato: 30.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1041	**Bruksnr.**	221	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løkenveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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** 808 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 809 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 124 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_Aktsomhet kvikkleire **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27014
Navn	Lundsvei
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1775/2714.pdf
Delarealer	**Delareal** 809 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Løkenvegen 7, 174o Børgenhaugen. Parsell av		41	2o3	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	boligbygg m/hybelleilighet-5.7.74	dato 22.8.1974.	sak X 34o/74.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Terje Eilertsen,	Sandvollvn. 19 D, 174o Børgenhaugen.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Karlsen og Langgård A/S,	Ørebekk, 162o Gressvik.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
"	"	

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

☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

Det gjenstår noe kompletteringsarbeide i hybelleilighet.

Dette arbeid må være fullført innen

Skjeberg, den 9. april 1975.

Sendes:

☒ byggherren

☒ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

bygningssjef

Oddm. Langsholt.

Etterstrykk forbudt.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 679.

Sarpsborg kommune

Adresse
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

Melding om administrativt vedtak

ALF JOHANNES SOLBERG
LØKENVEIEN 7
1743 KLAVESTADHAUGEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BYGG-24/00867-5	30.09.2024

Ferdigattest er gitt - Løkenveien 7, tilbygg til garasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 1041 / 221 / 0 / 0
Tiltakshaver: ALF JOHANNES SOLBERG

Vedtak

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for tilbygg til garasje som vi mottok 24.09.2024. Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Vennligst oppgi saksnummer BYGG-24/00867 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Lillian Synnøve Olsson
Seniorrådgiver
Team byggesak
Telefon: 404 32 085
Epost: lilian-synnoeve.olsson@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1041/221		
Utskriftsdato	30.03.2026	**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.

3 Berørte datasett

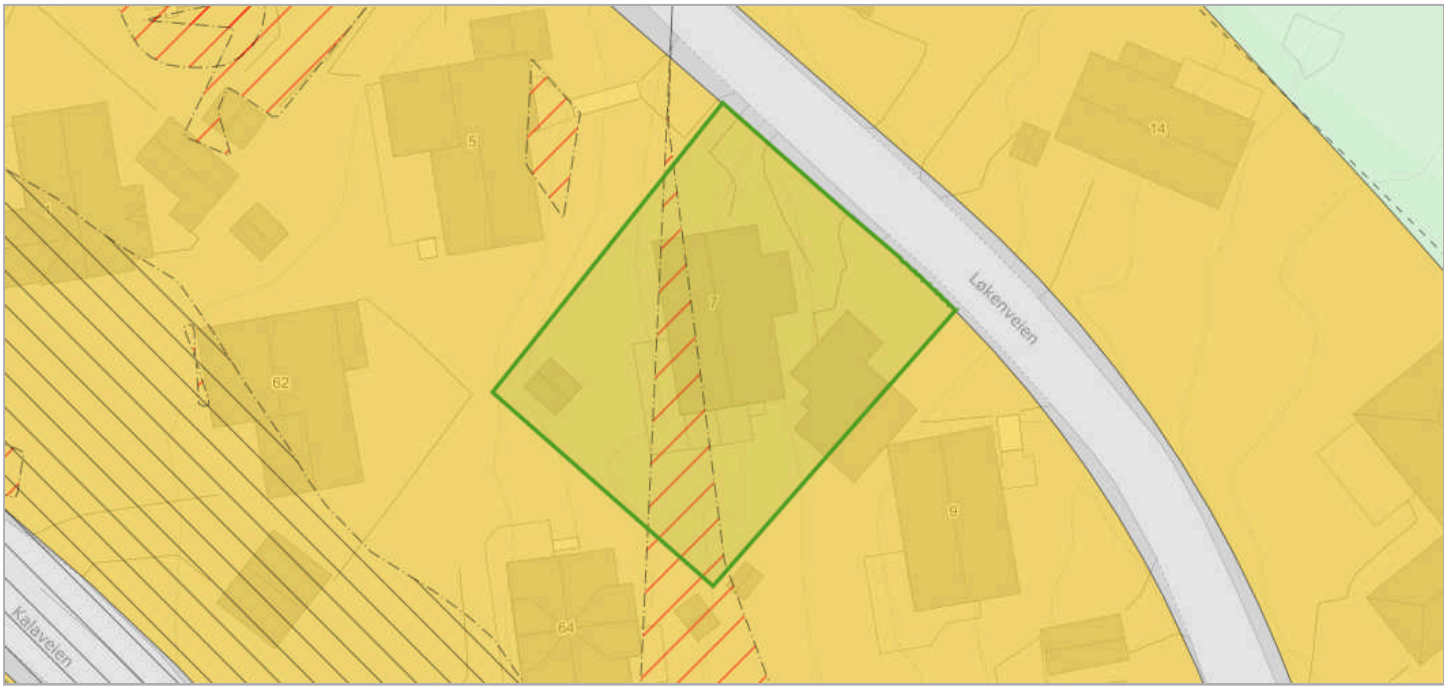
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

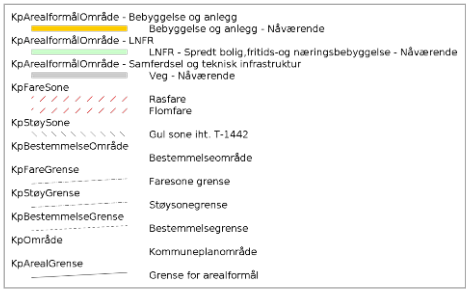
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



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

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire

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

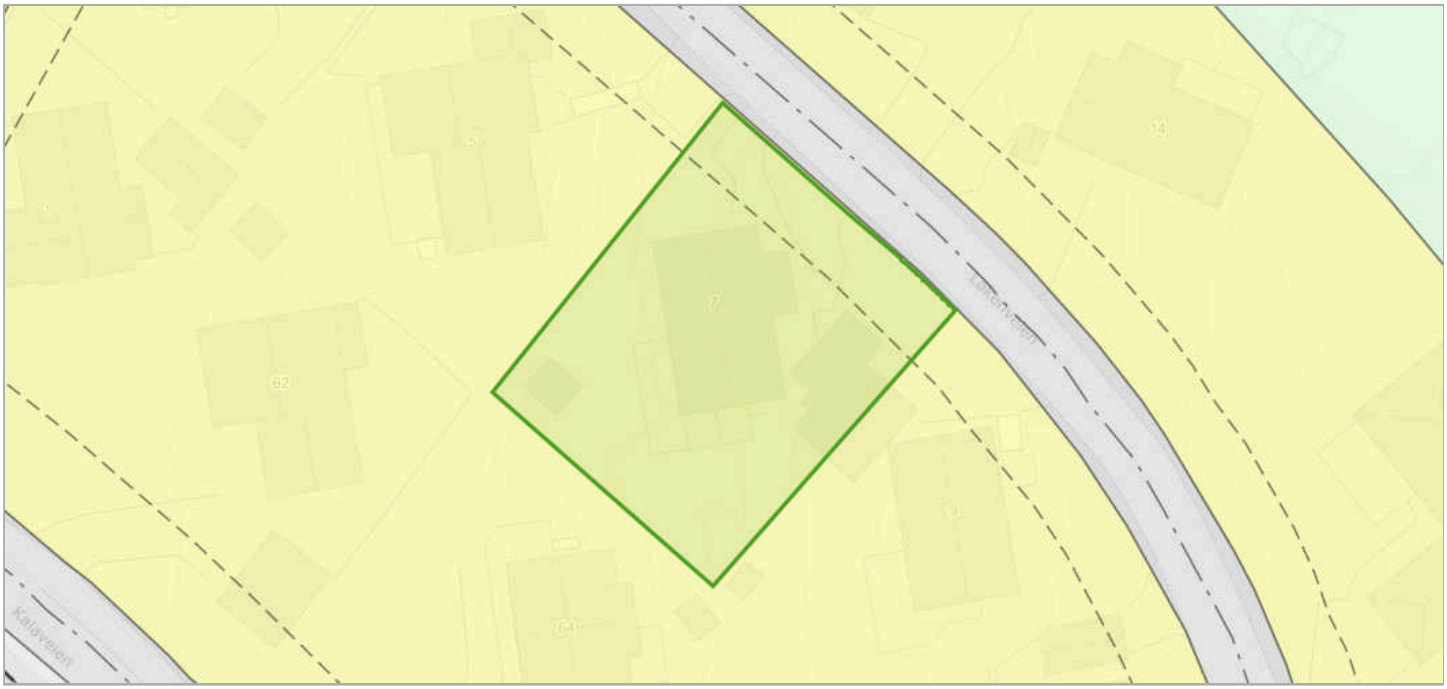
- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)
Stort sett fraværende	Bart fjell

REGULERINGSPLAN

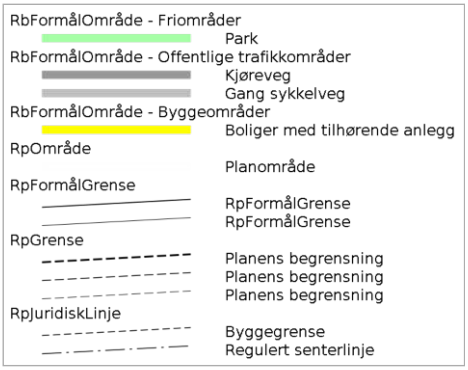
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
27014	Lundsvei	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=27014)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Boliger	(110) Boliger	-

Utskriftsdato: 30.03.2026

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.**	1041	**Bruksnr.**	221	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løkenveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

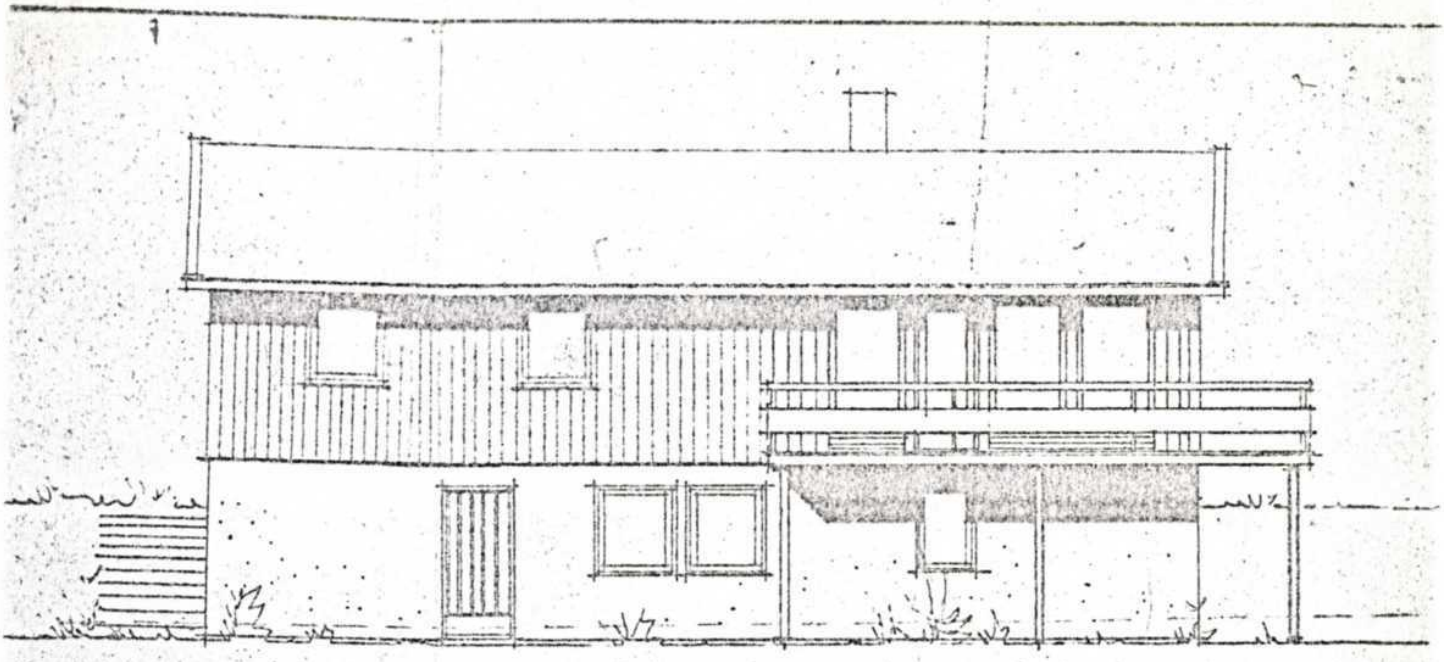
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
77737583	1312	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	152

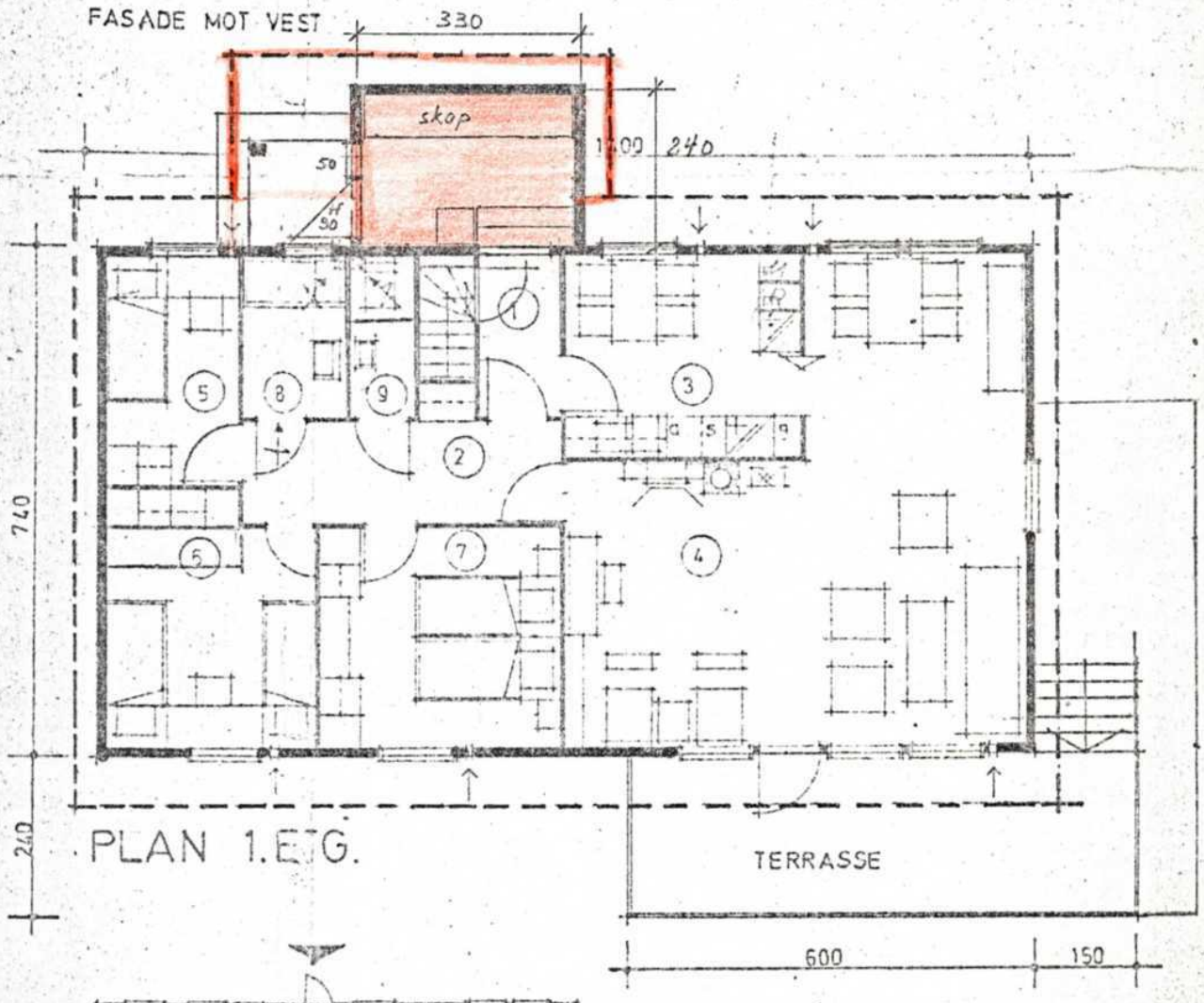
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

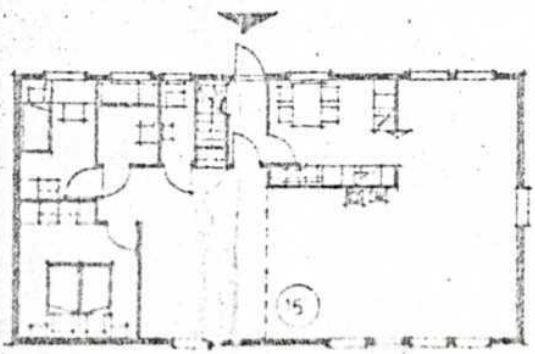
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



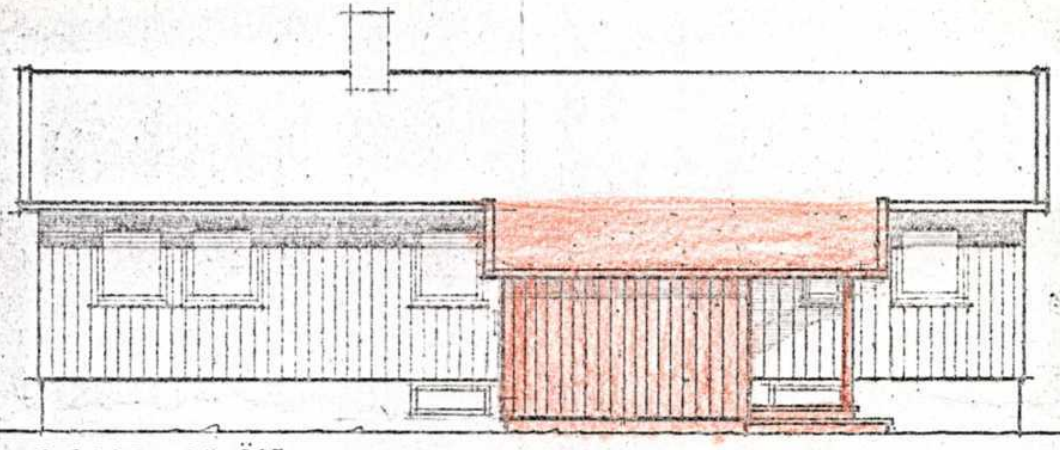
FASADE MOT VEST





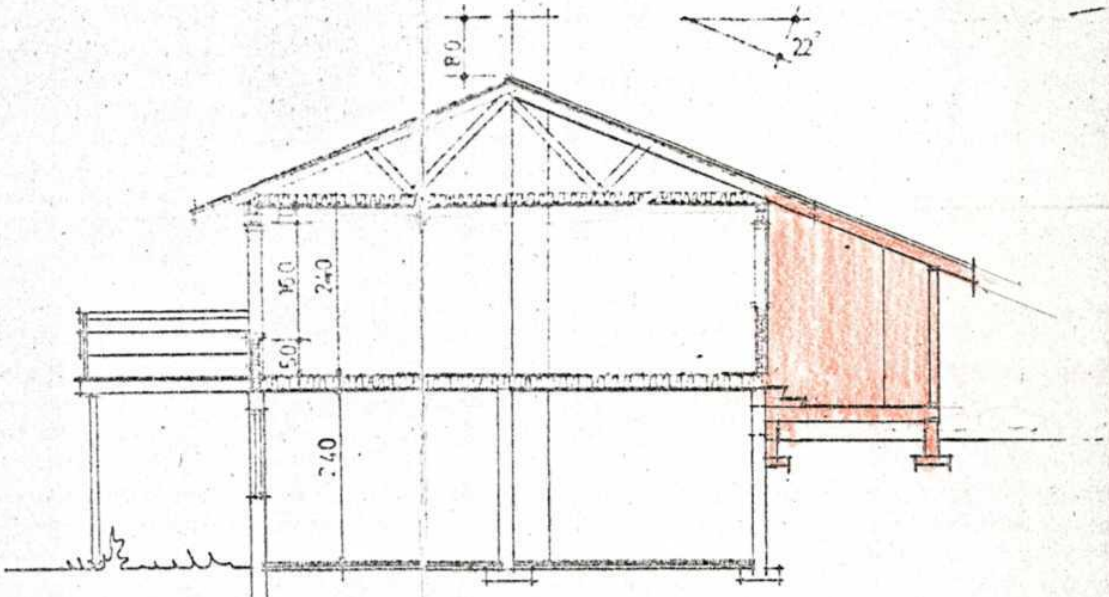
ALTERNATIV MED 2 SOVEROM

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
28/4 1982 Sak nr. 184/82

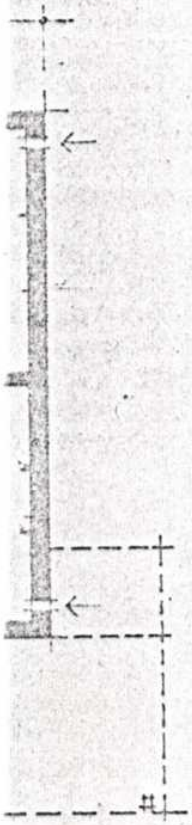


FASADE MOT ÖST

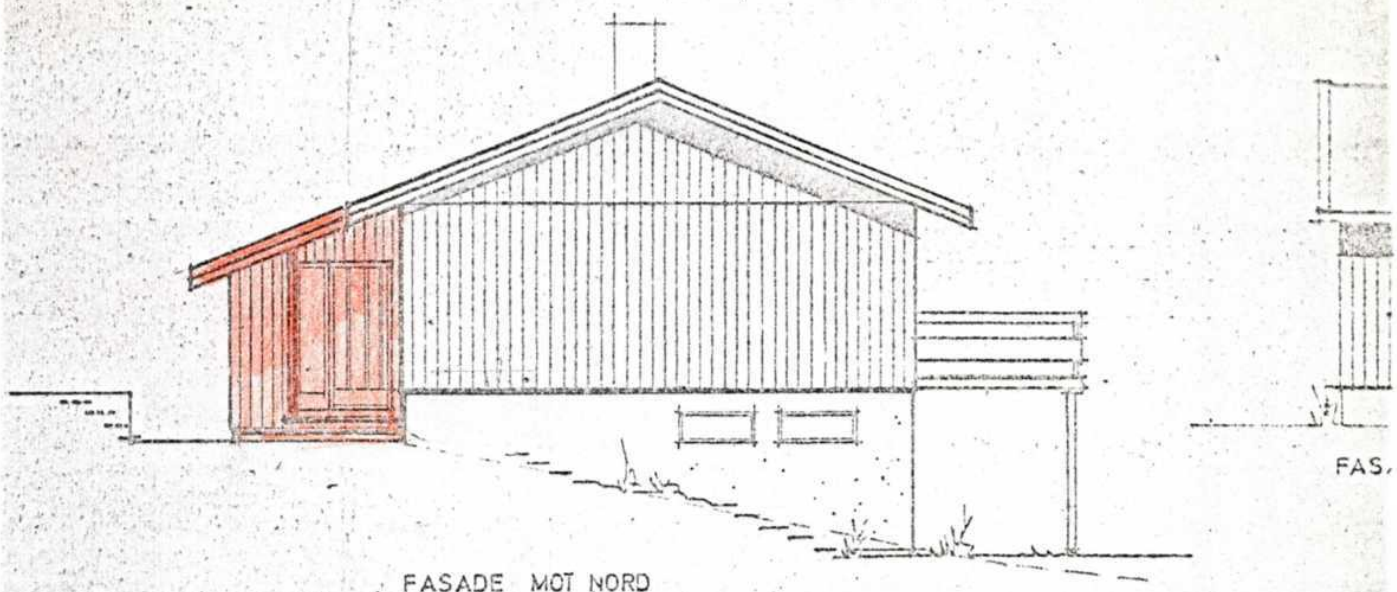
4000



SNITT

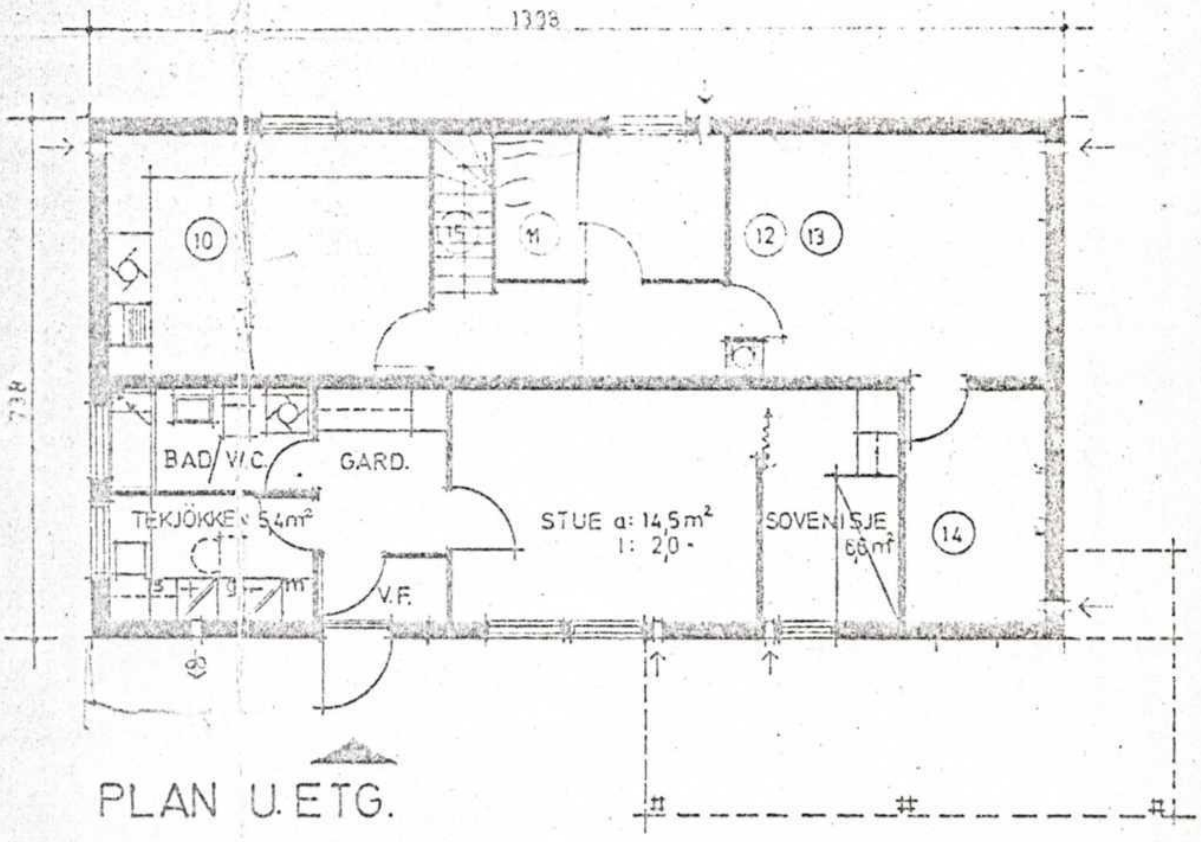


Godkjent. Skjeberg Byggningsråd
28/4 1982. Sak nr. 184/82



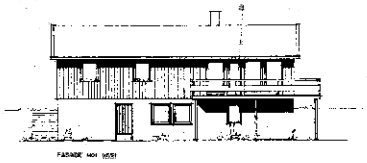
FASADE MOT NORD

FAS.

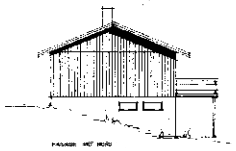


PLAN U. ETG.

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
28/4 1982. Sak nr. 184/82



FASADE MOT VEST



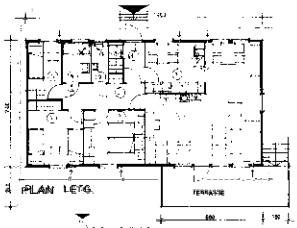
FASADE MOT NORD



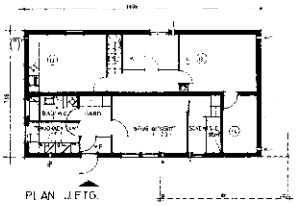
FASADE MOT ØST



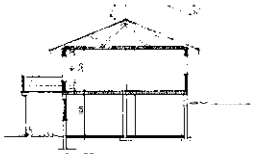
FASADE MOT SØR



PLAN 1.ETG.



PLAN 2.ETG.



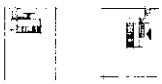
SNITT

ROM	AREAL M²	LYS RIMEM²
1. ETASJE		
STUE	70	
2. ETASJE		
SOVEROM		
SOVEROM		
BAD		
GANG		
TERRASSE		
HOBBYROM		
SUM		



ALTERNATIV MED 2 SOVEROM

ALTERNATIV PLANLØSNING MÅL 1:200

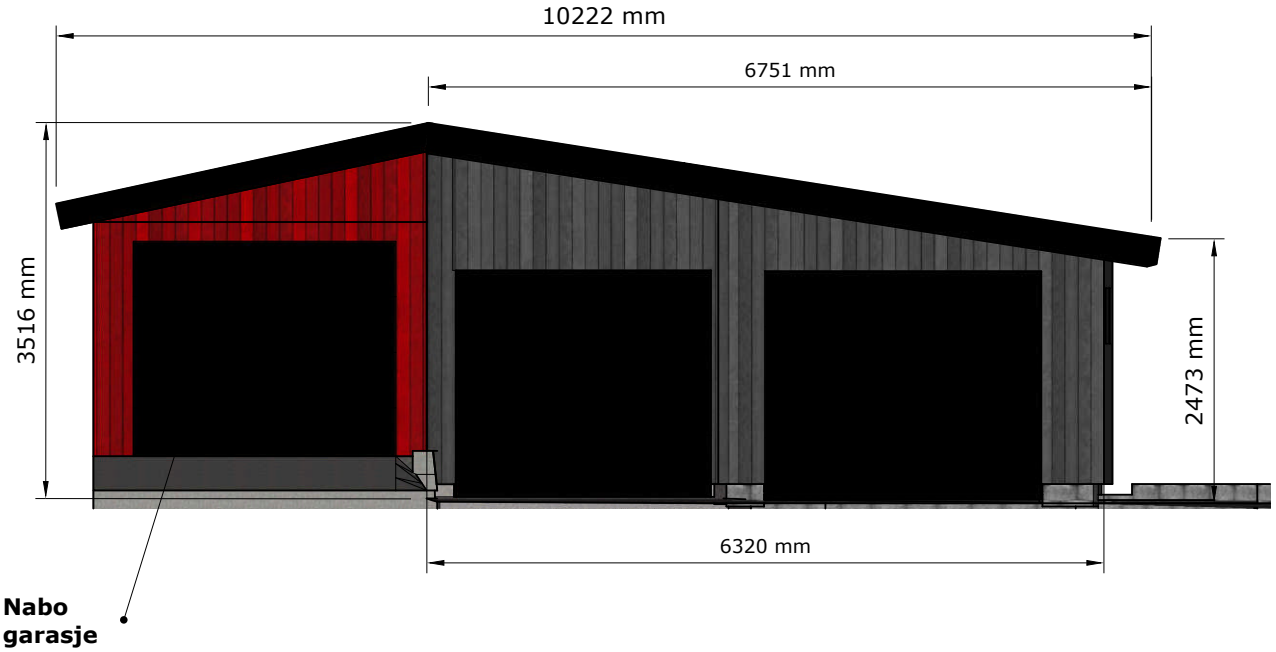


REGULERINGSEKSEMPLER

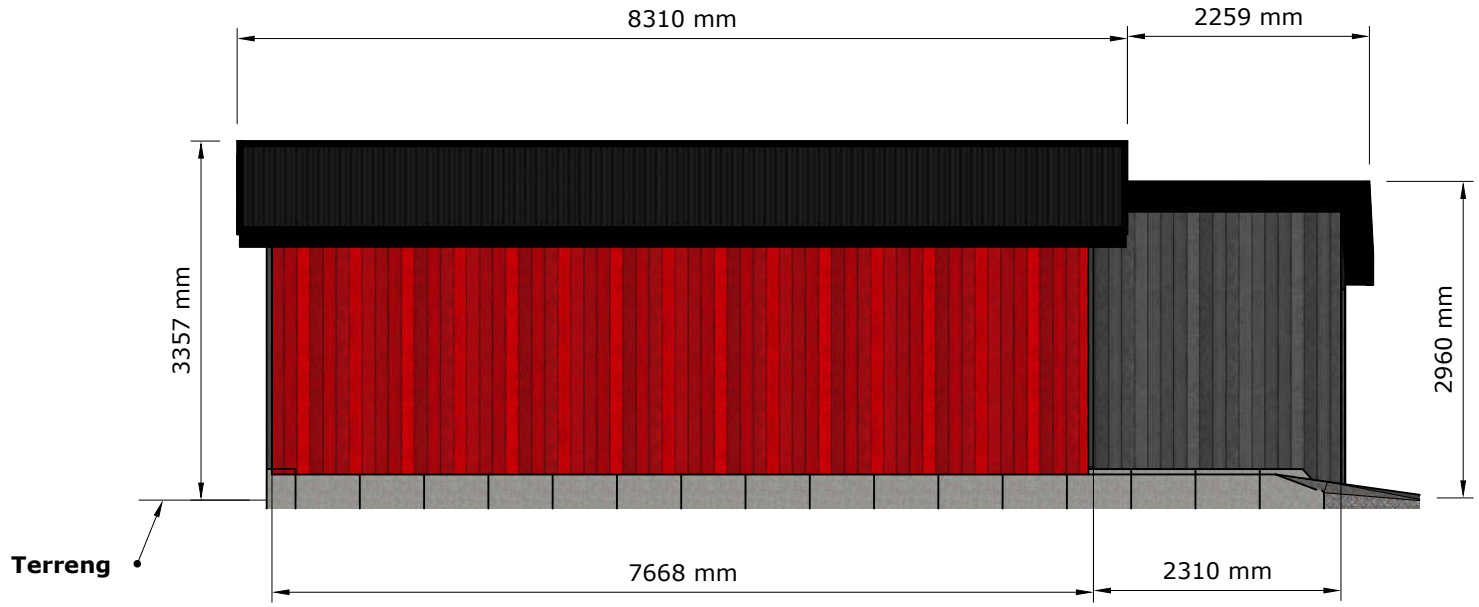


TYPE NR. 124

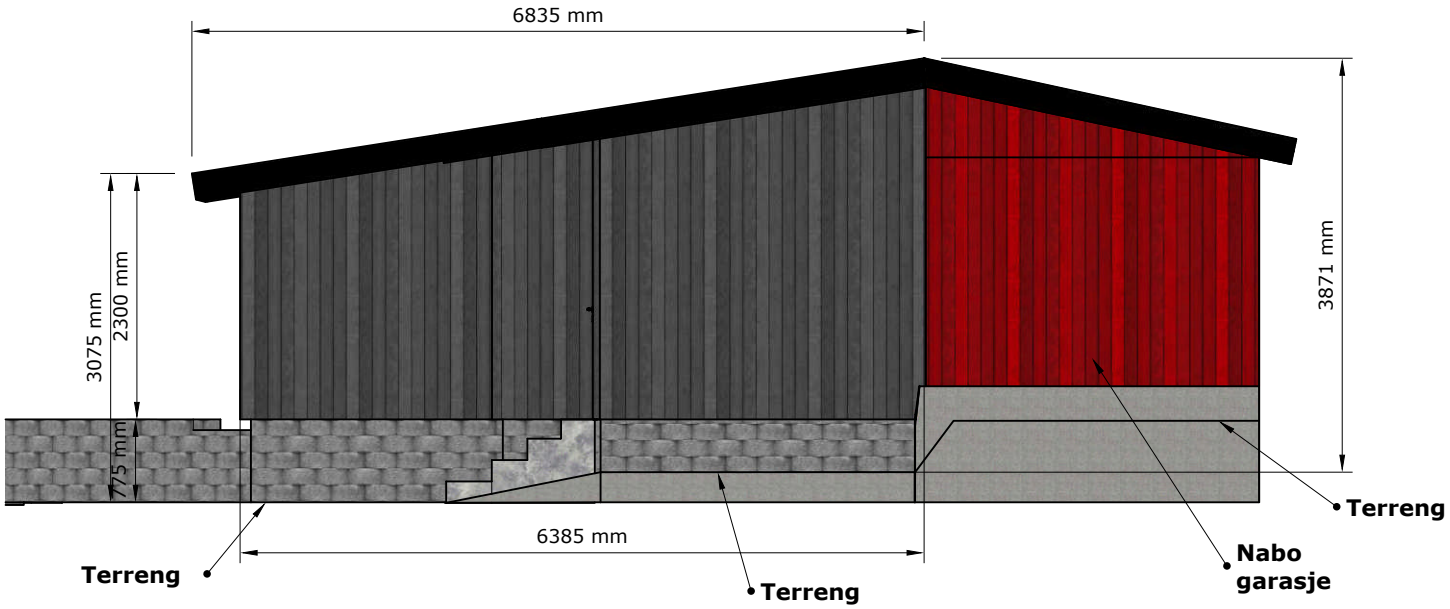
Vedlegg 6 - Fasade øst - Tilbygg garasje - Løkenveien 7
Gnr- 1041 Bnr: 221 Målestokk 1:50



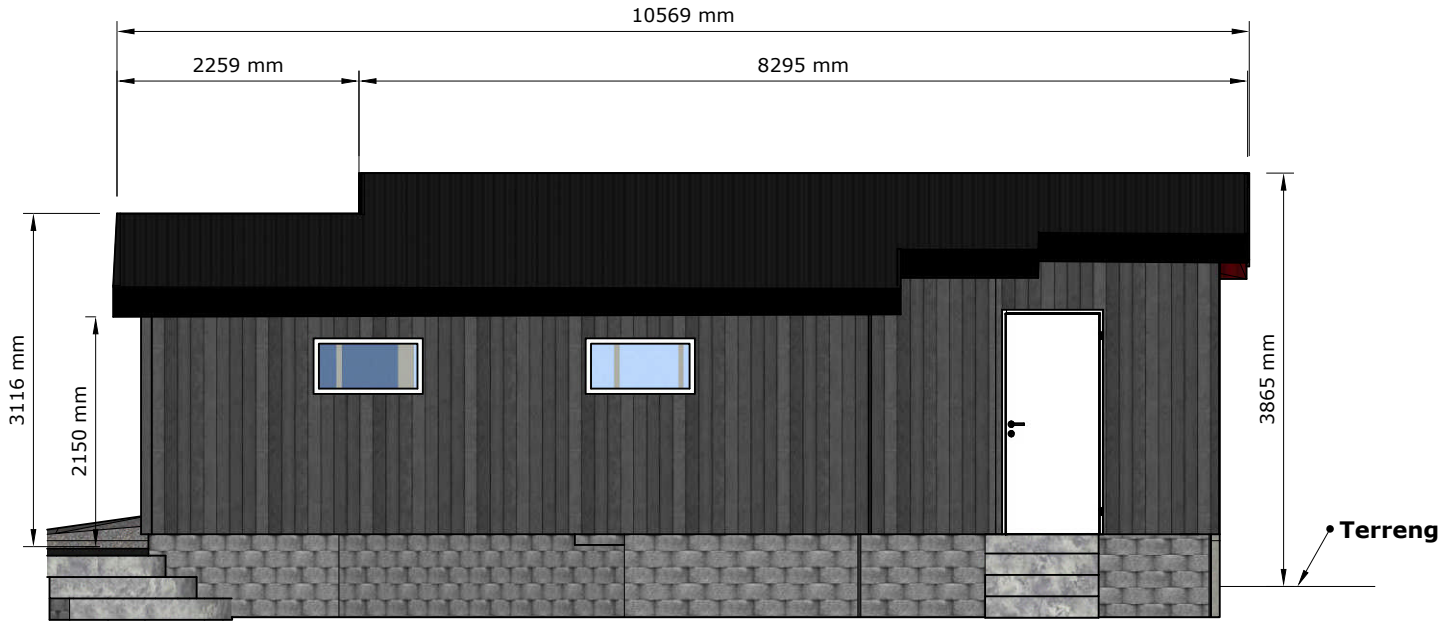
Vedlegg 4 - Fasade Sør - Tilbygg garasje - Løkenveien 7
Målestokk 1:50 - Gnr- 1041 Bnr: 221



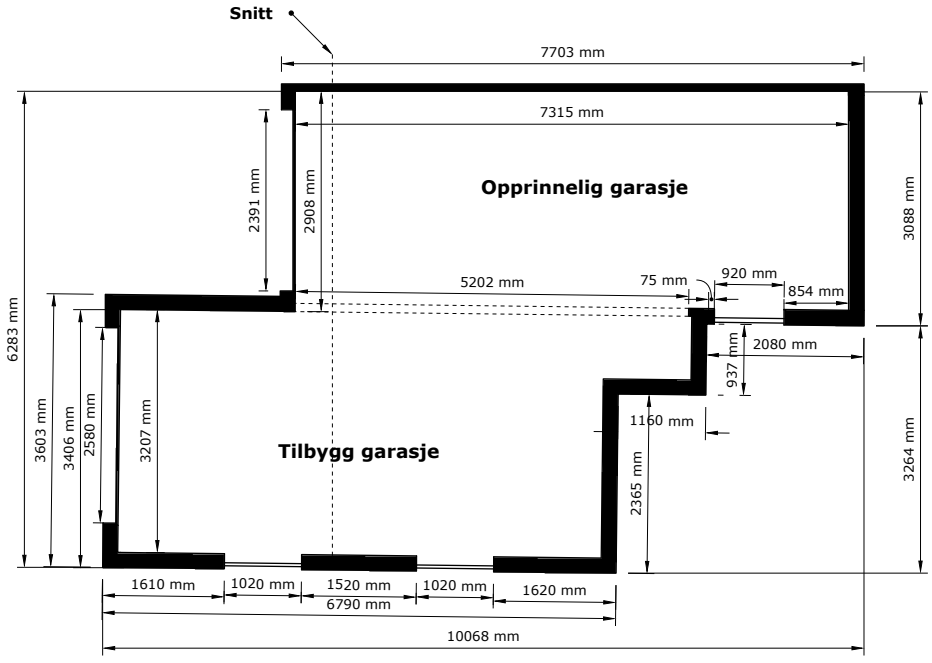
Vedlegg 5 - Fasade Vest - Tilbygg garasje - Løkenveien 7
Målestokk 1:50 - Gnr- 1041 Bnr: 221



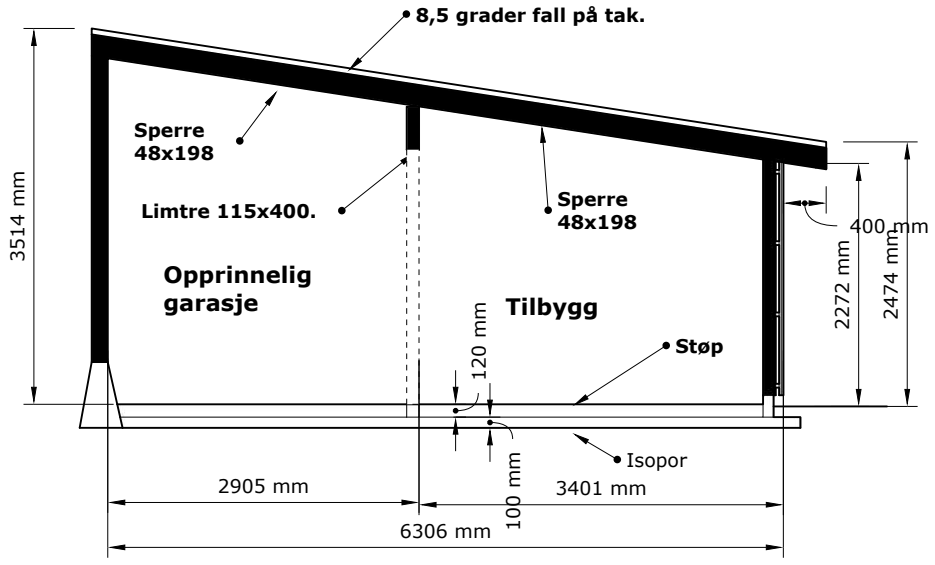
Vedlegg 3 - Fasade nord - Tilbygg garasje - Løkenveien 7
Gnr- 1041 Bnr: 221 Målestokk 1:50



Vedlegg 7 - Ny Plantegning - Tilbygg garasje - Løkenveien 7
Målestokk 1:50 - Gnr- 1041 Bnr: 221



Vedlegg 8 - Snitt garasje - Løkenveien 7
Gnr- 1041 Bnr: 221 Målestokk 1:50



Utskriftsdato: 30.03.2026

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.**	1041	**Bruksnr.**	221	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løkenveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 100,18 kr
Eiendomsskatt	6 523,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	7 050,00 kr
Vann	6 852,89 kr
Sum	**31 092,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	2 stk	2680.00	1/1	0 %	5 360,00 kr	1 340,00 kr
Restavfallsbeholder 240 liter	25%	1 stk	2460.00	1/1	0 %	2 460,00 kr	615,00 kr
Papirbeholder 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	76 m3	26.94	1/1	0 %	2 047,25 kr	2 047,25 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	76 m3	44.92	1/1	0 %	3 414,30 kr	3 414,30 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1812200 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 524,00 kr	1 630,75 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	147,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	15%	2 stk	1770.00	1/1	0 %	3 540,00 kr	884,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	2 stk	3060.00	1/1	0 %	6 120,00 kr	1 530,01 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%	-64 m3	26.94	1/1	0 %	-1 724,00 kr	-1 724,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-64 m3	41.70	1/1	0 %	-2 875,20 kr	-2 875,20 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	151 m3	24.32	1/1	0 %	3 672,70 kr	918,17 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	151 m3	46.66	1/1	0 %	7 044,98 kr	1 761,25 kr
Forbruk vann i fjor	15%	76 m3	24.78	1/1	0 %	1 883,47 kr	1 883,47 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	76 m3	41.33	1/1	0 %	3 141,16 kr	3 141,16 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-64 m3	24.78	1/1	0 %	-1 586,08 kr	-1 586,08 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-64 m3	41.33	1/1	0 %	-2 645,18 kr	-2 645,18 kr
					Sum	**37 467,40 kr**	**10 608,39 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.

Utskriftsdato: 30.03.2026

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.	1041	Bruksnr.	221	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	554863378	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145873614	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Løkenveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 554863378.

BruksenhetId	26953005	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145873614	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Løkenveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		18.09.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26953005

BruksenhetId	26953004	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145873614	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Løkenveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Kjeller	Vedovn	Fjern	Annet
Kjeller	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
19.01.2024	Tilsyn	18.09.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26953004

BruksenhetId	6480255896	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145873606	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6480255896.

BruksenhetId	6374333799	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145873606	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6374333799.

BruksenhetId	26953042	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145873606	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Løkenveien 7, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26953042.

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.

Løkenveien 7

Nabolaget Klavestad østre/Nordlitoppen - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	12 min 1 km	
Sandbakken barne- og ungdomsskole 629 elever, 34 klasser	20 min 1.8 km	
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	6 min 3.1 km	
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	12 min 1.1 km	
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	14 min 6.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Kalaveien Linje 131	2 min 0.2 km	
Sarpsborg stasjon Linje RE20	11 min 5.3 km	

BARNEHAGER

Fosbyløkka barnehage (1-5 år) 43 barn	9 min 0.7 km	
Fjelldal barnehage (0-5 år) 54 barn	10 min 0.9 km	
Christinelund barnehage (1-5 år) 50 barn	13 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Spar Skjebergveien	13 min
Kiwi Skjeberg	15 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

Storbyen	13 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	15 min
Sarpsborg Vinmonopol	13 min

SPORT

Fosbyløkka leke- og aktivitetsplas...	9 min
Borgen skole - ballbinge	11 min
Spenst Skjebergsenteret	15 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	4 min

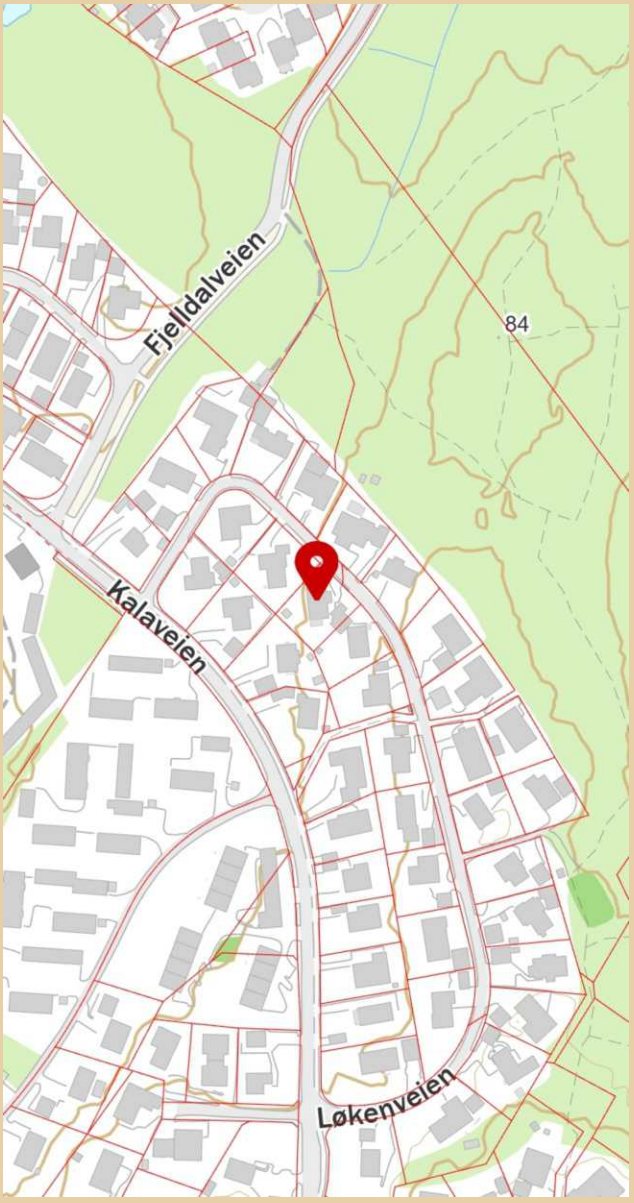
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

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

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:
Løkenveien 7, 1743 Klavestadhaugen
Gnr. 1041, Bnr. 221, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260062

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg
Saksbehandler: Ole Christian Arntsen
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 917 70 256
E-post: ole.christian.arntsen@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.
