PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

BLINKEN 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

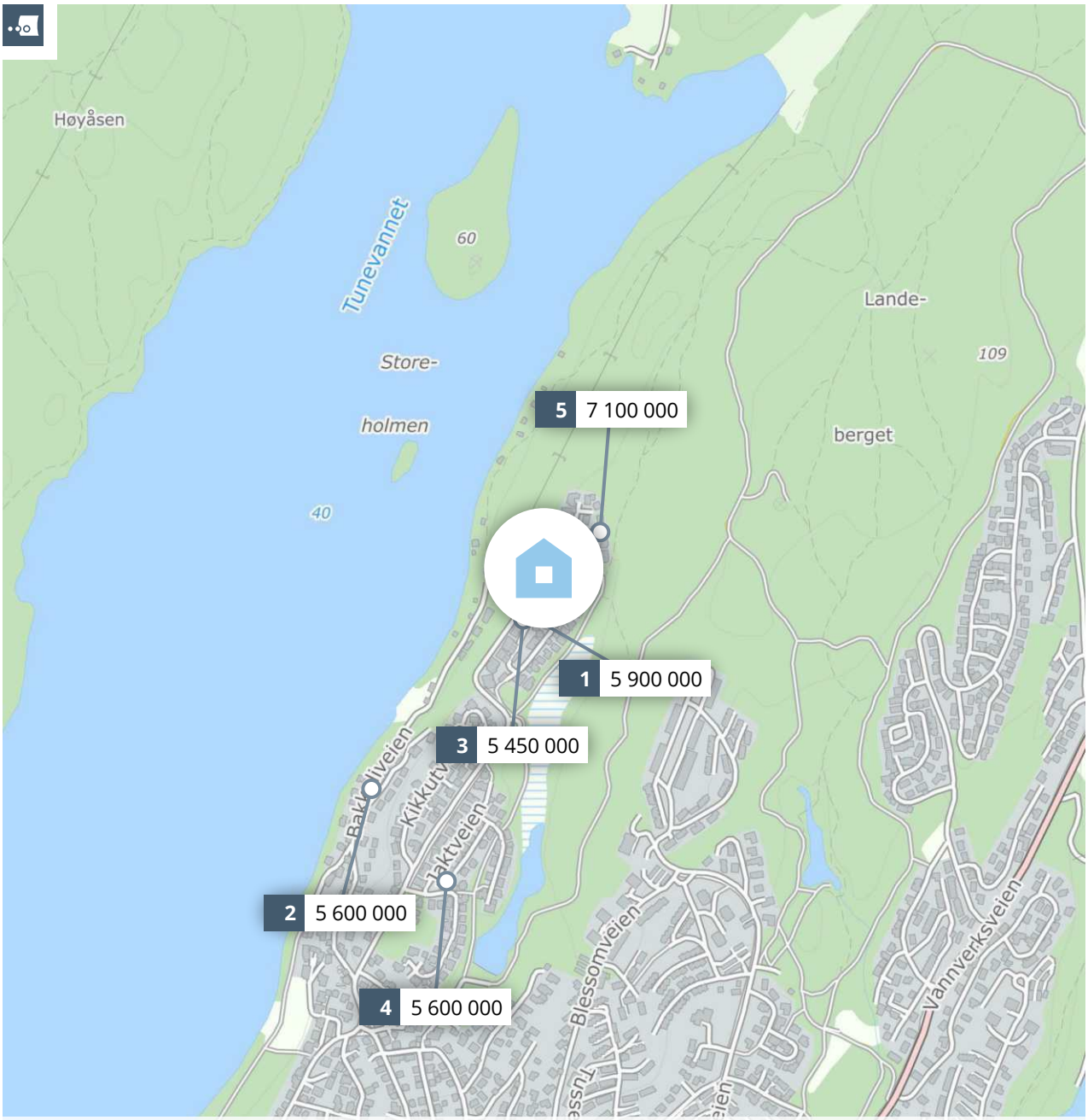
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BLINKEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 12.06.2026

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: Martin Stangeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Blinken 2, 1710 SARPSBORG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 2062 BNR 617 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS BAKKELI

Verdivurdert til

5 950 000

-	5 950 000	36 503
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	163 m²	30 m²	- m²	62 m²	- m²	- m²
Tomt						603 m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bakkelifjellet 12				28.03.2026	6 190 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**45 736**
	129 m²	1993	286 m²	4 sov						
2	Bakkeliveien 38				19.05.2026	5 600 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**43 411**
	129 m²	1967	575 m²	4 sov						
3	Bakkelifjellet 10				29.10.2025	5 500 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**41 923**
	130 m²	1993	273 m²	3 sov						
4	Jaktveien 2				12.02.2025	5 200 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**40 580**
	138 m²	1994	626 m²	3 sov						
5	Blinken 29				16.05.2025	6 975 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**30 085**
	236 m²	1991	912 m²	3 sov						

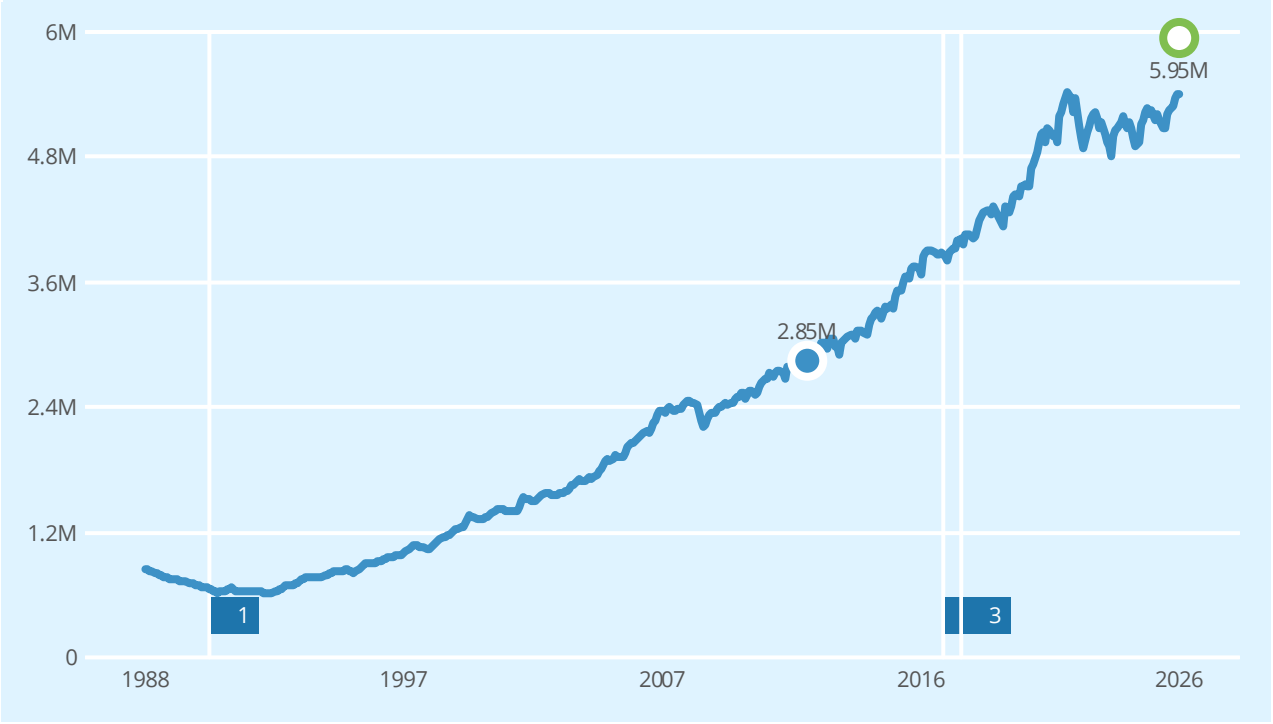
Dette er en enebolig på populære Bakkeli, med flott utsikt til Tunevannet. I underetasjen er det en godkjent sokkelleilighet, og hovedboligen inneholder blant annet 3 soverom, og har utgang til en stor og solrik terrasse. Sokkelleiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, bad og ett soverom. Leiligheten har egen inngang og separat strøm. Det har vært planlagt og godkjent et tilbygg med garasje i underetasjen, og overbygd terrasse i etasjen over.
Bakkeli er et av byens mest attraktive boområder, og er rolig og barnevennlig. Den høye beliggenheten gir flott utsikt over Tunevannet. Plasseringen gir meget gode solforhold, og her kan du nyte solnedgangen over Tunevannet. Over garasjen er det en stor terrasse, og du er godt skjermet for innsyn. Eiendommen ligger i blindvei, og området har ikke gjennomfartstrafikk.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.12.2017		14.12.2017	-	100 000	-	100 000	4
09.01.2015		09.01.2015	-	1 585 000	-	1 585 000	6
01.10.2012		01.10.2012	-	2 850 000	-	2 850 000	
17.04.1989		17.04.1989	-	175 000	-	175 000	5

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

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

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

Eneboliger til salgs i BAKKELI grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

1
dager

Eneboliger solgt i BAKKELI grunnkrets siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

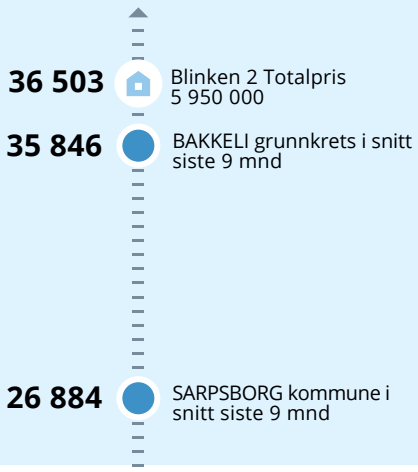


Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig (med hybel/leilighet)
Blinken 2
1710 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 11/06/2026

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2062, Bnr: 617
Hjemmelshaver:	Truls Utne Olsen og Ranveig Alise Utne Olsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	603,4 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	23030 - Bakkeli nord. Boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	35 071,41 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1991

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.04.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boenheter var bebodd og møblert. Garasjen var ikke tilgjengelig og ny befaring ble utført 5. mai hvor garasjen ble oppmålt og befart.
Oppdragsgiver:	Truls Utne Olsen og Ranveig Alise Utne Olsen
Tilstede under befaringen:	Truls Utne Olsen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med grus, singel og steinmasser rundt boligen, samt noe plenareal og varierende beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur og vegger i u.etasje er oppført i lettklinkerblokker og ligger dels under og mot terreng. Etasjeskille konstruert i tre. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende panel utvendig. Vindu på soverom i sokkelleilighet har 2-lags glass fra 2020. Ytterdør på baksiden i sokkelleiligheten har 2-lags glass fra 2017. To stuevinduer i hovedbolig har 2-lags glass fra 2021. Øvrige vinduer, ytterdører og verandadør med 2-lags isolerglass i trekarmer fra byggeåret. Nyere garasjeport med automatisk åpner. Saltak konstruert i tre med w-takstoler og kaldt loft over 1.etasje. Taket er tekket med batongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med behov for fornyinger, rehabiliteringer og vedlikehold som følge av alders-, bruks- og værslitasje. Kledning, vinduer, drenering og taktekking fra byggeår er modent for fornying og badet i 1.etasje hat utløpt forventet levetid. 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 i entré, vaskerom og bad hovedbolig
-Luft til luft varmepumpe fra 2012 i hovedbolig
-Vedfyring i lukket vedovn i hovedbolig
-Elektrisk gulv bad og bakinngang sokkelleilighet.
-Elektriske ovner i begge boenheter

DOKUMENTKONTROLL:

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

U.etg sokkelleilighet:
ENTRÉ 4,7m²: tapet, slett hvitmalt, laminat
GANG/BAKINNGANG 9,0m²: tapet/malt platekledning, slett hvitmalt, laminat/fliser
SOVEROM 12,7m²: tapet, slett hvitmalt, laminat
BAD 4,4m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE/KJØKKEN 24,4m²: tapet, slett hvitmalt, laminat

U.etg hovedbolig:
ENTRÉ/TRAPP 6,4m²: malt panel, malt panel, fliser
VASKEROM 4,5m²: malt panel, malt panel, fliser
BOD 4,6m²: panel, panel, betong

1.etg hovedbolig:
STUE/TRAPP/GANG 43,3m²: malt panel, malt panel, parkett
KJØKKEN 10,2m²: tapet, takess, laminat
SOVEROM VED STUE 6,9m²: tapet, mdf-panel, laminat
BAD 5,1m²: vinyltapet, takess, belegg
SOVEROM MOT VEIEN 9,9m²: tapet, mdf-panel, laminat
SOVEROM INNERST 10,0m²: tapet, mdf-panel, laminat

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 med varierende alder og tilstand. Fornyinger kan planlegges.
-Punktvis knirk i gulv.
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Stedvis sprekker i slette hvitmalte tak.
-Stedvis løs tapet ved skjøter og hjørner.

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.
-Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte, men noe oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om følgene med noe sikkerhet rundt enkelte årstall:

2012:
- Bad i 1. etasje ble fornyet fra grunnen av.
- Membran, sluk, rør og elektrisk anlegg på bad ble fornyet.

2014:
- Tak over garasje ble tekket om.
- Vannavledning fra garasjetak ble endret.
- Vannrør i sokkeletasje ble fornyet.

2015:
- Garasjeport ble skiftet.

Ca. 2016:
- Takrenner, nedløp, bordtaksbeslag og beslag/plater under veranda ble fornyet.
- El-kontroll ble utført og eventuelle avvik ble utbedret.

2016:
- Enkelte vinduer ble skiftet.

2018:
-Etablert kjellernedgang og inngang til sokkelleiligheten på baksiden av huset, samt endring av tidligere bod til det som i dag er rommet med inngang på baksiden.
-Oppføring av ringmur og støpt gulv mot grunn for tiltenkt tilbygg.

2018:
- Nytt sikringsskap i sokkeletasje ble montert.

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

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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
Garasje		30		
Sokkelleilighet u.etasje	58			
U.Etasje	16			
1.Etasje	89			62
SUM BYGNING	163	30		
SUM BRA	193			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

©mstr.no

BRA-i:

U.ETASJE SOKKELLEILIGHET: entré, gang/inngang, stue/kjøkken, bad, soverom.
U.ETASJE HOVEDBOLIG: entré/trapp, vaskerom, bod.
1.ETASJE HOVEDBOLIG: trapp/gang/stue, kjøkken, bad, 3 soverom.

BRA-e:

U.ETASJE: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etg: 2,36-2,39 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,32-2,37 meter.

-Støpt gulv/plate ved inngangspartiene er ikke medregnet som TBA.

GARASJE / UTHUS:

Garasjen har vegger av lettklinkerblokker, takkonstruksjon av selvbærende stålplater med veranda over. Leddport med automatisk åpner. Garasjen er integrert i boligens bygningskropp og bygningsdelene er vurdert sammen med øvrige deler av boligen senere i rapporten.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

11/06/2026



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 av bart fjell og mulighet for marin leire er stort sett fraværende.

GRUNNMUR:
Grunnmur og vegger i u.etasje er oppført i lettklinkerblokker og ligger dels under og mot terreng.

STØPT PLATE:
Det er en støpt plate mellom boligen og veien som er et påbegynt tilbygg. Konstruert med ringmurselementer og støpt gulv som opplyses å være isolert med 25cm. Denne er ikke tilstandsvurdert.

Merknader:

-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.
-Sokkel som er blottlagt er ikke pusset og fuktsikret. Dette gir risiko for fuktopptrekk.
-Drenering fra 1991 har en alder som øker risikoen for nedsatt funksjon og følgelig skader i konstruksjoner og rom under terreng.
-Grunnmursplast har punktvis utettheter. Dette gir risiko for vanninntrenging og fuktopptrekk i mur og nærliggende konstruksjoner.
-Vurderingen må ses i sammenheng med terrengforhold og rom under terreng.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger lecakuler, grus, jord og pukk inntil muren. Varierende løsninger for taknedløp hvor enkelte går til rør i grunnen og enkelte slipper vann ut på terreng.

Merknader:

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende panel utvendig.

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning.

Merknader:

-Det mangler sikring mot inntrengning av mus ved hjørner og enkelte musebånd er løse i bunn bak kledning. Dette gir risiko for inntrenging av skadedyr med følgeskader.
-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. Vedlikehold og lokale utskiftninger kan planlegges.
-Ved vindu på soverommet over kjellernedgang er det en sprekk i veggen. Dette kan ha oppstått ved etablering av kjellernedgang og kan føre til behov for oppretting og forsterkning ved øvrige tiltak på veggen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

Vindu på soverom i sokkelleilighet har 2-lags glass fra 2020. Ytterdør på baksiden i sokkelleiligheten har 2-lags glass fra 2017. To stuevinduer i hovedbolig har 2-lags glass fra 2021. Øvrige vinduer, ytterdører og verandadør med 2-lags isolerglass i trekarmer fra byggeåret. Garasjeport med automatisk åpner opplyses å være fra 2015.

Merknader:

-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte dører og vinduer tar i karmer og trenger justering. Verandadør er tung å skyve på skinner.
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer anbefales.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
-Det er ikke tettet rundt vindu i mur på soverom i sokkelleilighet. Dør som er montert på baksiden av huset er montert lenger ut i vegg enn anbefalt. Forholdene gir risiko for vanninntrenging og følgeskader.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med w-takstoler og kaldt loft over 1.etasje. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2. Loftet har engen vurdering. Vurderingene må ses i sammenheng.

-Spalter i takutstikk og lufting gjennom kaldt loft gir normal ventilering av konstruksjon og loft.
-Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

---

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

Undertaket antas å være i fra 1991

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

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak av sutak-plater, 11mm sløyfer, 36mm lekter og betongtakstein fra byggeår. Inspisert på taket ved takstige og skorstein samt på loft.

Merknader:

-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Utskifting kan planlegges. Alder på undertak og takstein tilsier gir økt risiko for utettheter og vanninntrengning.
-Ved gjennomføring for avtrekkskanaler og lufting av avløp så kan man se rett ut på takstein fra loftet. Manglende forhøyning og overgang mot undertak gir risiko for vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjon.
-Sammenføyninger i blykrage rundt skorstein har påbegynt oppsprekking og dette kan føre til utettheter og vanninntrengning over tid. Vedlikehold kan påregnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige i 1.etg.

Merknader:

-Det er lagt ut løse bord til å gå på. Dette har klemt sammen isolasjon slik at isolasjonsevne er redusert og dette kan føre til varmetap i oppvarmet rom.
-Det er skjolder på deler av papir på isolasjonen. Årsak er ukjent, men det kan være kondens fra avtrekkskanaler. Ytterligere undersøkelser er nødvendig.
-Det var plassert ut musefeller på loftet. Inntrengning av mus kan føre til materielle skader i lukkede konstruksjoner.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

VERANDA 56m²:
Dels trebjelkelag som er innfestet i bygget og ligger an på søyler mot støpte fundamenter. Dels selvbærende stålplater på murte garasjevegger med tekket sjikt over garasje, samt tilfarergulv over tekket sjikt. Tilhørende terrasse bygget inntil baksiden av garasjen i lavere nivå enn veranda.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann. God kontroll av fallforhold på tekket sjikt kunne ikke utføres på grunn av tilfarergulv.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming og heller ikke eldre krav. Terrasse i lavere nivå mangler rekkverk og trappen mangler rekkverk og håndløpere. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at det er redusert sikkerhetsnivå ved bruk av terrassen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
-Det opplyses at tekking er fra 2014. Utførelsen er ikke dokumentert og kan ikke kontrolleres godt på grunn av overliggende tilfarergulv. Det er påbegynt svekkelse ved rekkverksstolper. Det opplyses skjolder i tak i garasjen stammer fra eldre utettheter fra før tekking ble skiftet. Jevnlig kontroll for lekkasjer anbefales og det kan planlegges ny tekking.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom hovedbolig

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

INNREDNING/UTSTYR:
-Innredning med slette fronter og laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

-Vegger i våtsone er ikke fuktbestandige og vanntette. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Innredningen har noen skjevheter og noe avflassing ved bunn av skap under kum. Vedlikehold kan påregnes for å opprettholde forventet brukstid.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk plassert under innredning.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Gulvet har sluk som vil lede eventuelt lekkasjevann til sluk.

Merknader:

-Fliser og fuger har noe trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens som kommer av fallet på gulvet.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk med vannlås.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer. Hull tatt i bod ved siden av vaskerommet.
-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

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Det er ikke membran på gulv, ikke vanntett forhøyning i overgang vegg og ikke fuktbestandige og vanntette vegger i våtsoner. Dette gir risiko for vanninntrenging og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner og rom. Vaskerom må rehabiliteres hvis dette skal kunne smakes som et komplett våtrom.
-Slukets plassering gir redusert fremkommelighet for jevnlig rengjøring. Dette er viktig slik at sluket ikke tettes og fyller rommet med vann.

7.2 Bad hovedbolig

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Badekar med dusj og to-veis glassdør mot dusj
-Gulvstående toalett

Merknader:

-Tapet er løs fra vegger og forventet brukstid har passert. Det er ikke godt tettet ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Himling har fuktskader etter fuktpåvirkning over tid. Mangelfull bruk av avtrekk kan være medvirkende årsak og skader i overliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.
-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.
-Innredning har slitasje og mindre skader som tilsier at forventet brukstid har passert.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Se punkt 7.2.3 for kostnadsvurdering.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist flekker eller andre skader.

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

Merknader:

-Belegget har stor slitasje, utettheter som er teipet og belegget er stedvis løst fra underlaget. Forventet brukstid har passert og risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Gulvet har ikke fall helt inn til sluket og vann kan bli liggende på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Se punkt 7.2.3 for kostnadsvurdering

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1991

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.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. Hull tatt fra soverom vegg i vegg
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

Merknader:

-Belegget har stor slitasje, utettheter som er teipet og belegget er stedvis løst fra underlaget. Forventet brukstid har passert og risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Klemring er ikke godt festet og dette kan gi utett overgang mellom sluk og belegg. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Tapet er løs fra vegger og forventet brukstid har passert. Det er ikke godt tettet ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

7.3 Bad sokkelleilighet

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

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

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Himling har sprekker og misfarging. Avtrekk fungerer ikke på befaringstidspunktet og fuktbelastning over tid som følge av dette kan være årsak. Skader i overliggende konstruksjon kan ikke utelukkes og bør undersøkes ytterligere. Avtrekk er dokumentert utbedret etter befaring.
-Servant har krakelering som kan føre til utettheter og lekkasjer over tid. Gjenstående forventet brukstid er kort.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Topp slukrist ligger 30mm lavere enn gulv ved dør.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Topp slukrist ligger 30mm lavere enn gulv ved dør, men punkter på gulv er i samme høyde som sluk og eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. 2 fliser mot døren har sprukket og utbedring kan påregnes.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås og klemring.

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

---

Merknader:

-Det er ikke godt tettet rundt rørgjennomføring under servant. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken hovedbolig

TG 2 8.1 Kjøkken hovedbolig

Vanninstallasjonen er fra 1991

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 profilerte fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

©mstr.no

Merknader:

-Kjøkkeninnredning og benk har slitasje og stedvis avskallinger som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Fuktskader kan oppstå ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Punktvise skader i gulvet gir risiko for fuktskader ved vannsøl, vasking eller lignende
-Det kan planlegges rehabilitering av kjøkken.

8.2 Kjøkken sokkelleilighet

TG 2 8.2 Kjøkken sokkelleilighet

Vanninstallasjonen er fra 2014

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:
Fungerer ikke på befaringstidspunktet.

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

-Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede.
-Kjøkkeninnredning og benk har slitasje og stedvis avskallinger som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Fuktskader kan oppstå ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Punktvise skader og uforseglede kuttflater i gulvet gir risiko for fuktskader ved vannsøl, vasking eller lignende

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Tapet, panel og platekledning på vegger. Lettklinkerblokker i garasjen. Slette hvitmalte tak og panel i tak. Profilerte stålplater i garasjetaket.

Merknader:

-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur i garasjen. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen og redusert funksjon for utvendig fuktsikring og drenering er ofte medvirkende årsak.
-Stedvis har tapet løsnet og dette kan være relatert til fuktige forhold i vegger mot terreng.
-Himlinger har sprekker og ujevnheter som kommer av ufagmessig utførelse og aldersslitasje og har hovedsakelig estetisk konsekvens.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Laminat, fliser og betonggulv.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-I garasjen er det sprekke og saltutslag som kommer av underliggende fuktpåvirkninger sammen med tilførsel av fukt ved parkering av våte biler og lignende. Dette reduserer betongens bæreevne over tid.
-Punktvis knirk og fjøring i laminatgulv kommer av lokale ujevnheter i undergulvet. Bevegelser kan føre til åpne skjøter og redusert motstandsdyktighet mot vann ved vasking og lignende.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

HULLBORING OG FUKTMÅLING:
Det ble boret hull i vegg mot terreng i hjørne i soverommet i sokkelleiligheten, samt at det ble målt med hammerelektrode i vegg på utvalgte steder.

VENTILASJON:
Det er ventiler i vegger for tilførsel av luft. Mekanisk avtrekk fra vaskerom og bad.

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.
-Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales og det kan planlegges for tiltak med utvendig isolering, drenering og fuktsikring.
-På befaringen så fungerte ikke avtrekksvifte i sokkelleiligheten. Dette gir redusert luftutveksling og opptørkingsevne i rommene under terreng og risiko for skader over tid øker. Det opplyses at viften skal skiftes.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1991-2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør. I sokkelleilighet er det plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast.

-Stoppekraner i begge boenheter fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system i sokkelleilighet har automatisk lekkasjestopper i fordelingsskapet og vann vil stenges ved eventuelle lekkasjer.

Merknader:

-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 redusert og utskifting kan planlegges.
-Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder i hovedbolig er fra 2014 og bereder i sokkelleilighet er fra 2018.

-Det kunne ikke kontrolleres om bereder i sokkelleilighet som er plasser i benkeskap på kjøkken er tilstrekkelig understøttet slik av skapet tåler tyngden av berederen.

Merknader:

-Varmtvannsberedere 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

Luft til luft varmepumpe fra 2012 i hovedbolig

Merknader:

-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert. Alderen på varmepumpen tilsier også at utskifting kan påregnes.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Avtrekksvifte fra byggeår på loft i hovedbolig og denne styres fra kjøkkenventilator. Avtrekksvifte i sokkelleilighet er plassert i kjøkkenskap og styres fra kjøkkenventilator. Naturlig tilførsel av friskluft i rommene i boligen.

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

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 3.2.2015

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1991

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap i hovedbolig med automatsikringer fra byggeår. 16 kurser inkludert hovedsikring.
Sikringsskap i sokkelleilighet med nyere automatsikringer. 8 kurser inkludert overbelastningsvern.
Hovedsakelig skjult anlegg i boenhetene.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Byttet sikringskap og innmat hybel. Utført av Tor Johansen Elektriske AS, datert 13.11.2017.
-Rehab bod til VF hybel. Lagt VK, se egen dok. (TKXP 600W). Nytt opplegg VVB kjøkken. Stikk vannskap. Ny bryter VF og stikk under bryter. Omlegg av eksist. bryter/takpkt i VF. Utført av Tor Johansen Elektriske AS, datert 09.03.2018.
-Inntak. Utført av Tor Johansen Elektriske AS, datert 02.01.2018

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn var: 3.2.2015
-Ingen utestående pålegg funnet.
-Tilbakemelding gjelder begge anleggende.

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. Komplett historikk er ikke kjent.
-Plugg/stikk for varmtvannsbereder i hovedbolig er svidd. Dette kan utvikle seg til varmegang eller brann og fast tilkobling til anlegget bør etableres.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Det ble den 27.01.2020 gitt rammetillatelse for tilbygg til bolig i form av garasje i underetasje med bruksareal (BRA) på 39 m² og overbygd terrasse i 1. etasje med bebygd areal (BYA) på 55 m². Tiltaket har vært innstilt i mer enn 2 år og det må søkes på nytt for tiltaket. Det som er utført er ringmur og støpt gulv til tilbygget ut mot veien, samt at det er etablert ny inngang og entré til sokkelleilighet på baksiden av boligen.
-Siste godkjente tegninger som legges til grunn for lovlighetsvurderingen blir da tegninger fra byggeår og her er ikke kjellernedgang på baksiden vist, samt at det som er entré ved denne inngangen opprinnelig er en bod. Tiltakene er søknadspliktig.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg/boligbygg, datert 17.06.1991. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

SIKKERHET:
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er montert i alle etasjer og i begge boenheter
-Brannslukkingsapparat er plassert i begge boenheter

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. -Sokkel som er blottlagt er ikke pusset og fuktsikret. Dette gir risiko for fuktopptrekk. -Drenering fra 1991 har en alder som øker risikoen for nedsatt funksjon og følgelig skader i konstruksjoner og rom under terreng. -Grunnmursplast har punktvis utettheter. Dette gir risiko for vanninntrenging og fuktopptrekk i mur og nærliggende konstruksjoner.
1.3	Terrengforhold
	-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller. -Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
2.1	Yttervegger
	-Det mangler sikring mot inntrengning av mus ved hjørner og enkelte musebånd er løse i bunn bak kledning. Dette gir risiko for inntrenging av skadedyr med følgeskader. -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. Vedlikehold og lokale utskiftninger kan planlegges. -Ved vindu på soverommet over kjellernedgang er det en sprekk i veggen. Dette kan ha oppstått ved etablering av kjellernedgang og kan føre til behov for oppretting og forsterkning ved øvrige tiltak på veggen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte dører og vinduer tar i karmer og trenger justering. Verandadør er tung å skyve på skinner. -Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer anbefales. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging. -Det er ikke tettet rundt vindu i mur på soverom i sokkelleilighet. Dør som er montert på baksiden av huset er montert lenger ut i vegg enn anbefalt. Forholdene gir risiko for vanninntrenging og følgeskader.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Utskifting kan planlegges. Alder på undertak og takstein tilsier gir økt risiko for utettheter og vanninntrengning. -Ved gjennomføring for avtrekkskanaler og lufting av avløp så kan man se rett ut på takstein fra loftet. Manglende forhøyning og overgang mot undertak gir risiko for vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjon. -Sammenføyninger i blykrage rundt skorstein har påbegynt oppsprekking og dette kan føre til utettheter og vanninntrengning over tid. Vedlikehold kan påregnes.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

	-Det er lagt ut løse bord til å gå på. Dette har klemt sammen isolasjon slik at isolasjonsevne er redusert og dette kan føre til varmetap i oppvarmet rom. -Det er skjolder på deler av papir på isolasjonen. Årsak er ukjent, men det kan være kondens fra avtrekkskanaler. Ytterligere undersøkelser er nødvendig. -Det var plassert ut musefeller på loftet. -Det var plassert ut musefeller på loftet. Inntrengning av mus kan føre til materielle skader i lukkede konstruksjoner.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes. -Det opplyses at tekking er fra 2014. Utførelsen er ikke dokumentert og kan ikke kontrolleres godt på grunn av overliggende tilfaregulv. Det er påbegynt svekkelse ved rekkverksstolper. Det opplyses skjolder i tak i garasjen stammer fra eldre utettheter fra før tekking ble skiftet. Jevnlig kontroll for lekkasjer anbefales og det kan planlegges ny tekking.
7.1.1	Vaskerom hovedbolig Overflate vegger og himling
	-Vegger i våtsone er ikke fuktbestandige og vanntette. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Innredningen har noen skjevheter og noe avflassing ved bunn av skap under kum. Vedlikehold kan påregnes for å opprettholde forventet brukstid.
7.1.2	Vaskerom hovedbolig Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens som kommer av fallet på gulvet.
7.3.1	Bad sokkelleilighet Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Himling har sprekker og misfarging. Avtrekk fungerer ikke på befaringstidspunktet og fuktbelastning over tid som følge av dette kan være årsak. Skader i overliggende konstruksjon kan ikke utelukkes og bør undersøkes ytterligere. Avtrekk er dokumentert utbedret etter befaring. -Servant har krakelering som kan føre til utettheter og lekkasjer over tid. Gjenstående forventet brukstid er kort.
7.3.2	Bad sokkelleilighet Overflate gulv
	-Topp slukrist ligger 30mm lavere enn gulv ved dør, men punkter på gulv er i samme høyde som sluk og eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. 2 fliser mot døren har sprukket og utbedring kan påregnes.
7.3.3	Bad sokkelleilighet Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke godt tettet rundt rørgjennomføring under servant. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. -Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
8.1	Kjøkken hovedbolig Kjøkken hovedbolig

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Kjøkkeninnredning og benk har slitasje og stedvis avskallinger som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Fuktskader kan oppstå ved vannsøl, vasking eller lignende. -Punktvise skader i gulvet gir risiko for fuktskader ved vannsøl, vasking eller lignende. -Det kan planlegges rehabilitering av kjøkken.
8.2	Kjøkken sokkelleilighet Kjøkken sokkelleilighet
	-Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede. -Kjøkkeninnredning og benk har slitasje og stedvis avskallinger som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Fuktskader kan oppstå ved vannsøl, vasking eller lignende. -Punktvise skader og uforseglede kuttflater i gulvet gir risiko for fuktskader ved vannsøl, vasking eller lignende
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur i garasjen. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen og redusert funksjon for utvendig fuktsikring og drenering er ofte medvirkende årsak. -Stedvis har tapet løsnet og dette kan være relatert til fuktige forhold i vegger mot terreng. -Himlinger har sprekker og ujevnheter som kommer av ufagmessig utførelse og aldersslitasje og har hovedsakelig estetisk konsekvens.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	-I garasjen er det sprekke og saltutslag som kommer av underliggende fuktpåvirkninger sammen med tilførsel av fukt ved parkering av våte biler og lignende. Dette reduserer betongens bæreevne over tid. -Punktvis knirk og fjøring i laminatgulv kommer av lokale ujevnheter i undergulvet. Bevegelser kan føre til åpne skjøter og redusert motstandsdyktighet mot vann ved vasking og lignende.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	-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. -Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales og det kan planlegges for tiltak med utvendig isolering, drenering og fuktsikring. -På befaringen så fungerte ikke avtrekksvifte i sokkelleiligheten. Dette gir redusert luftutveksling og opptørkingsevne i rommene under terreng og risiko for skader over tid øker. Det opplyses at viften skal skiftes.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-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 redusert og utskifting kan planlegges. -Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberedere 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
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert. Alderen på varmepumpen tilsier også at utskifting kan påregnes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Vaskerom hovedbolig Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke membran på gulv, ikke vanntett forhøyning i overgang vegg og ikke fuktbestandige og vanntette vegger i våtsoner. Dette gir risiko for vanninntrenging og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner og rom. Vaskerom må rehabiliteres hvis dette skal kunne smakes som et komplett våtrom. -Slukets plassering gir redusert fremkommelighet for jevnlig rengjøring. Dette er viktig slik at sluket ikke tettes og fyller rommet med vann.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Bad hovedbolig Overflate vegger og himling
	-Tapet er løs fra vegger og forventet brukstid har passert. Det er ikke godt tettet ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Himling har fuktskader etter fuktpåvirkning over tid. Mangelfull bruk av avtrekk kan være medvirkende årsak og skader i overliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. -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. -Innredning har slitasje og mindre skader som tilsier at forventet brukstid har passert. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Se punkt 7.2.3 for kostnadsvurdering.
7.2.2	Bad hovedbolig Overflate gulv
	-Belegget har stor slitasje, utettheter som er teipet og belegget er stedvis løst fra underlaget. Forventet brukstid har passert og risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Gulvet har ikke fall helt inn til sluket og vann kan bli liggende på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Se punkt 7.2.3 for kostnadsvurdering
7.2.3	Bad hovedbolig Membran, tettesjiktet og sluk
	-Belegget har stor slitasje, utettheter som er teipet og belegget er stedvis løst fra underlaget. Forventet brukstid har passert og risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Klemring er ikke godt festet og dette kan gi utett overgang mellom sluk og belegg. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Tapet er løs fra vegger og forventet brukstid har passert. Det er ikke godt tettet ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Rehabilitering av badet kan påregnes
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260087
Addresse	Blinken 2		
Postnr.	1710	Sted	SARPSBORG
Selgers navn	Truls Utne Olsen		
Selgers navn	Ranveig Alise Utne Olsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

badet i 2 etg er slitent og har behov for modernisering. ingen påvist fukt så vidt jeg vet. vindu flasser og badet er fra byggeår.badet i 1etg. ble pusset opp i 2012 av meg. Ny memran flislagt gulv vegg.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

badet ble pusset opp helt fra bunn i 2012 ny varmekabel termostat opplegg for vaskemaskin og nye rør. Dette har jeg gjort selv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Truls Utne Olsen Snekkertjenster

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

smøremebran fra mapei. smurte 5-7 lag i dusj sone selvom det er dusjkabinett i badet. resten av badet er plater mettet med membran 2/3 strøk

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

byttet til nytt jotisluk,

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

det ble byttet alt i 2012 av Elektrikker

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

meg selv

Initialer selger:
T U
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

er koblet avløp i garasje dekke inn på stikkledningen i gate.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørlegger fra AF

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

renner nedløp bordtaksblikk nedløp og tiltak plater under veranda ble byttet ca 2016

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Selbak blikk

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

byttet enkelte vinduer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jeg er tømrer og drevet eget firma i over 10 År

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

er fuktig i garasje vegg under bakkeplan. ikke vært problemer med fukt i sokkel. når jeg støpte trapper bak ble hele bakveggen blottlagt og lecakuler er fyllt intil mur mellom trapp og veranda mot øst

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

gravd opp på baksiden mot øst for og bygge trapp og nedgang. da var drenering synlig og i god stand. skal man få bort fukt tilsig fra garasje må lille dekket som er støpt som veranda av tidligere eier fjernes og graves opp.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

ble laget en dør ut til hagen bak med flislagt gulv med varme.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

nytt sikringskap i sokkel etg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Everket ca 2016

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er tidligere søkt om å få bygge Dobbelgarasje med overbygd tak. Det ble gitt Rammetillatlse og IG (Igangsettelse hos kommunen). Prosjektet strandet grunnet endret livssituasjon. Grunnarbeidet er lagt opp til Tec 17 standard for boliger.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vært 2 enheter siden byggeår. Huset er delt i under etg. med Leca vegger

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Helt egen enhet.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

vegg under bakken i garasje er fuktig Leca vegg

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

fukt i vegg mot øst

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

ny garasjeport 2015 og slemmet med Heiydi Taket over garasjen ble tekket om og vannet ble ledet ut av rør i vegg mot syd. 2014

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

jeg

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er varslet opphevelse av reguleringsplan for bakkeli Nord.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

panel og lister i stue paneltak i stue uten sperregrunn

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T U
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

Signert av *Truls Utne Olsen*

Signert av *Ranveig Alise Utne Olsen*

Initialer selger:
T U
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.04.2026 12:30

Eiendom 3105-2062/617

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	18.11.1988	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	603,6 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	2062	Beregnet areal	603,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	617	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Blinken 2	1710 Sarpsborg	Bakkeli	Kurland	Tune

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
02.12.1988	Kart- og delingsforretning	3105-2062/617	Mottaker	603,6
		3105-2062/32	Avgiver	-603,6
01.01.2020	Omnummerering	3105-2062/617	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-2062/617	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

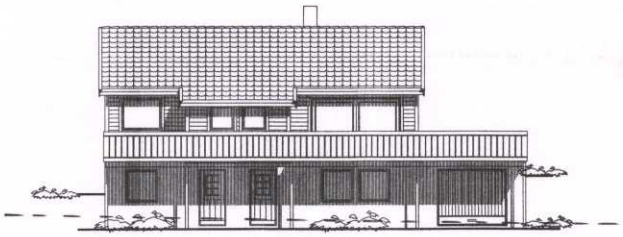
Bygningsnr	6456669			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.10.1990	Areal, bolig (bruk/brutto)	197/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	18.06.1991	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	197/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

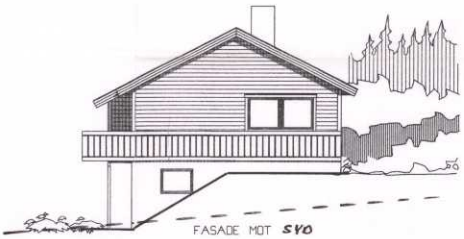
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	149	4	1	1	Kjøkken
U0101		Underetasje	48	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

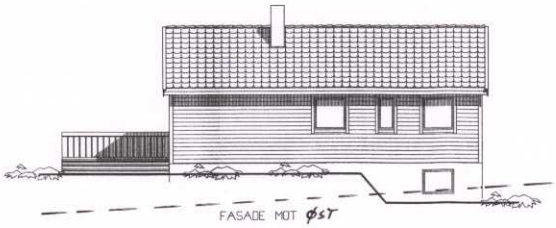
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	86/0	0/0	86/0
U01	Underetasje	1	111/0	0/0	111/0



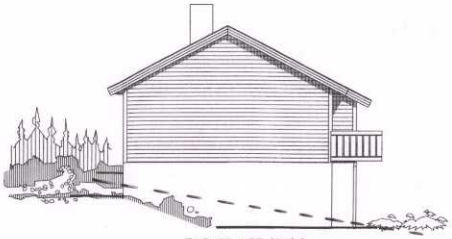
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

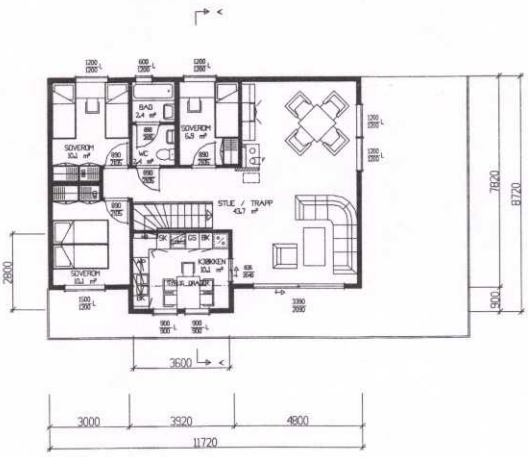


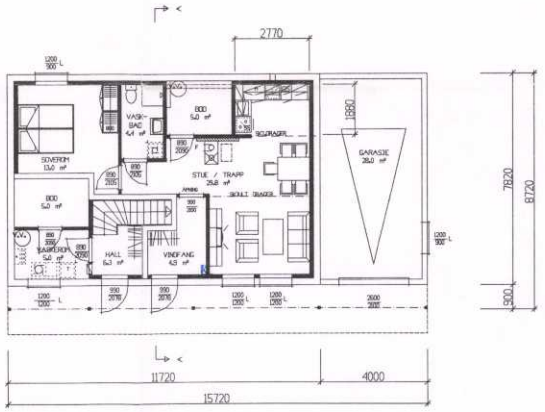
FASADE MOT NORD

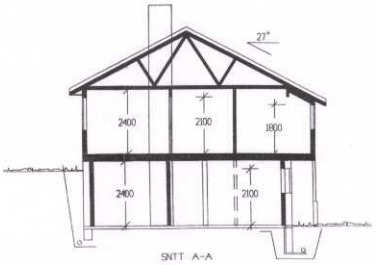
B	REV. VINDUDOR		31.05.90 S.VORRE
UDS: 26055A	KUNDETILPASSET		06.05.90 S.VORRE

BOLIG FOR	JAN MACIUSZEK		
FASADER	BLINKEN 2, TUNE		
Block Watne Boliger	TEGN.	M.U.F.	TEGNINGS NR. 496009
	GODKJ.		
	MÅL	1:100	PROSJNR.
	DATO	31.05.89	ZC781 BL.688 REV

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE BOLIGER IKKE MEDVIRKER I.







UTREGNING BRA OG BA =

HOVEDPLAN = 88,74 m² X 1,0 = 88,74 m²
UETASJEPLAN = 16,99 m² X 0,5 = 8,50 m²
TOTALT = 105,73 m² 97,24 m²

BRA = 106 m² BA = 97 m²

BRA OG BA LEILIGHET = 59,12 m²

B REV. VINDUSBREDDE 31.05.89 S.VORRE
UOS: 260551A KUNDETILPASSET 06.05.89 S.VORRE

BOLIG FOR *JAN MACIUSZEK*

PLANER/SNITT *BLINKEN 2, TUNE*

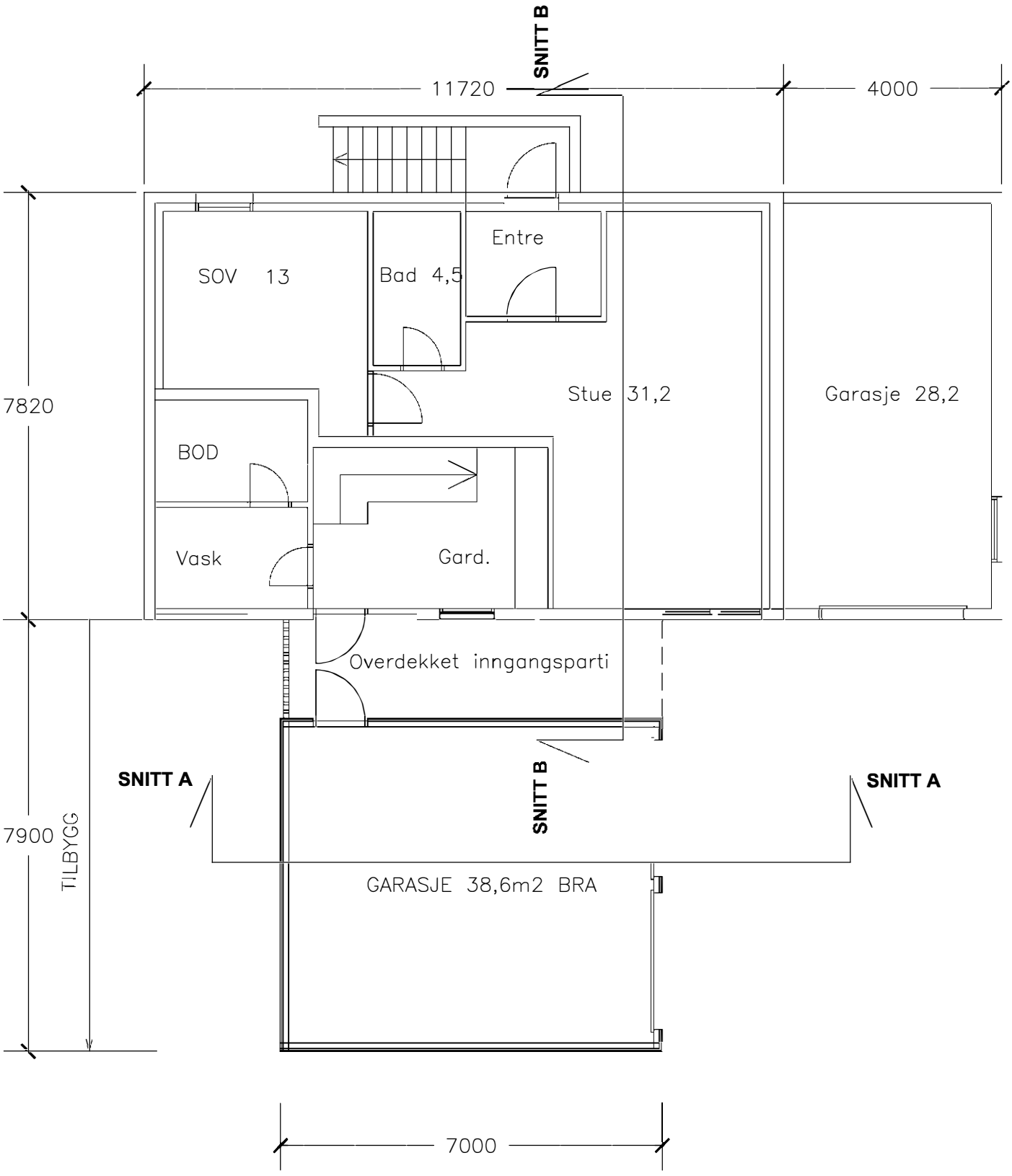
Block Watne Boliger

TEGN.	M.H.F.	TEGNINGS NR. 496008
GODKJ.		
MÅL	1:100	PROSJ.NR.
DATO	31.05.89	ZC781 BL. 833 REV

TEGNINGEN MÅ IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER OVERFØRES VED UTRYKKELSE AV ANDRE ENN BLOCK WATNE BOLIGER ANE MEDVIRKER I.

BYGNINGSSJEFEN I TUNE
05 07 90 SAK NR.

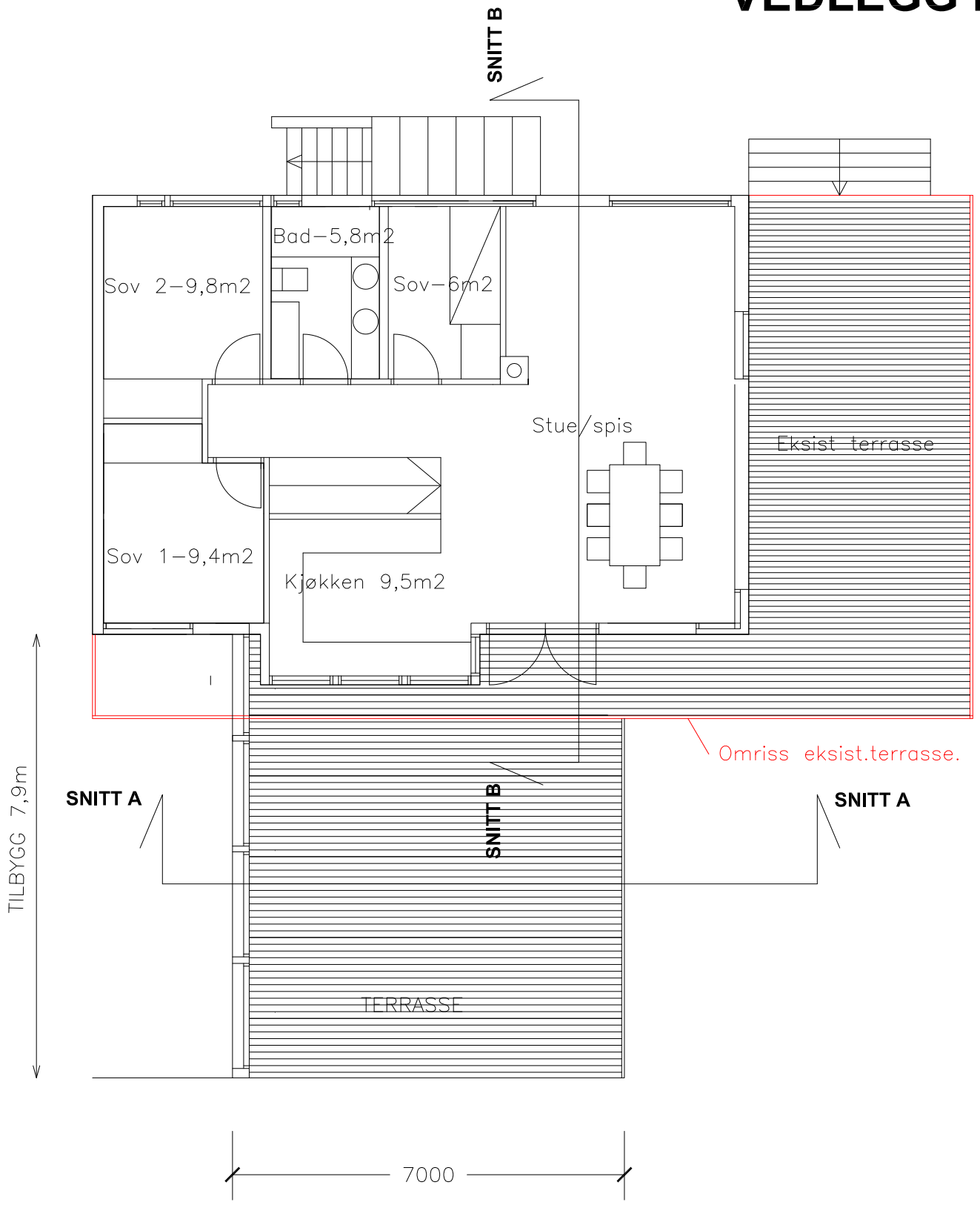
VEDLEGG E1



BLINKEN 2 - UTNE OLSEN
ENEBOLIG -TILBYGG/OMBYGGING
PLAN UNDERETASJE
MÅLESTOKK 1:100 - 22.04.2019
KORR; - 30.04. og 30.06.2019

Sivilarkitekt Tore Karlsøen - Nøklestadveien 22 - 1617 Fredrikstad
Tlf. 920 13 449 - E-mail: h-t-k@outlook.com

VEDLEGG E2

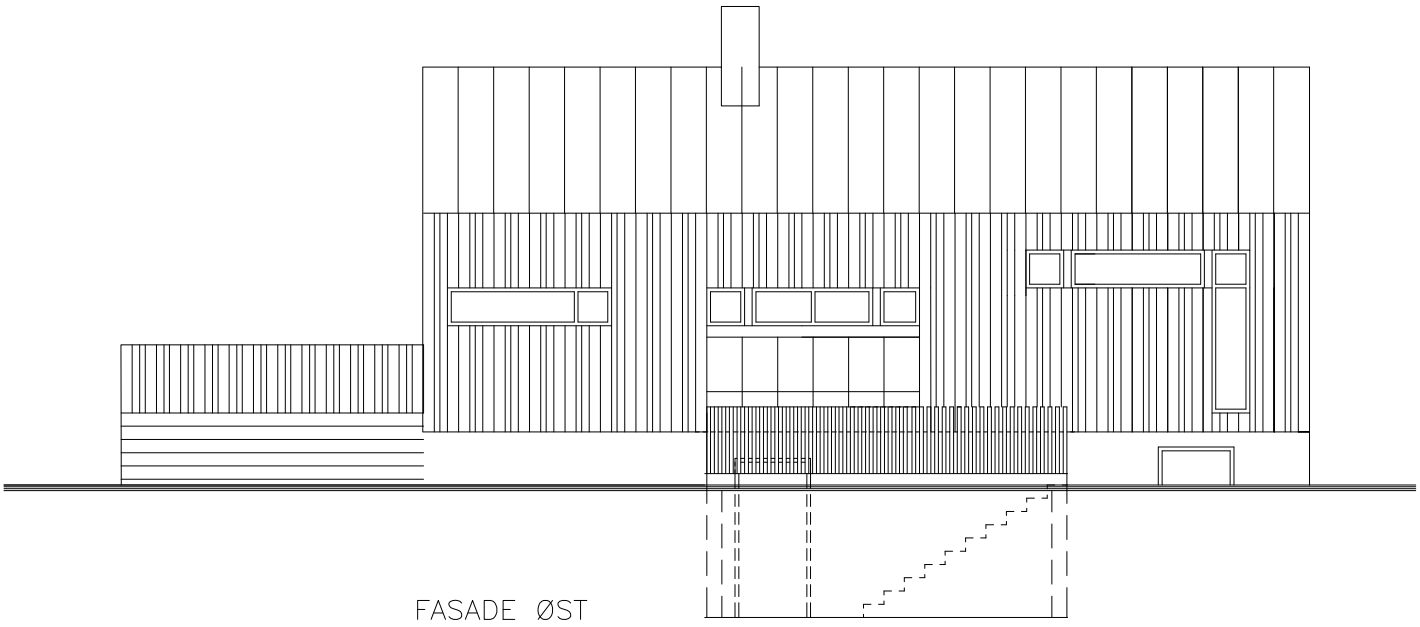


AREALER BTA
EKSIST. BOLIG 95,18m2
TILBYGG 0,00m2

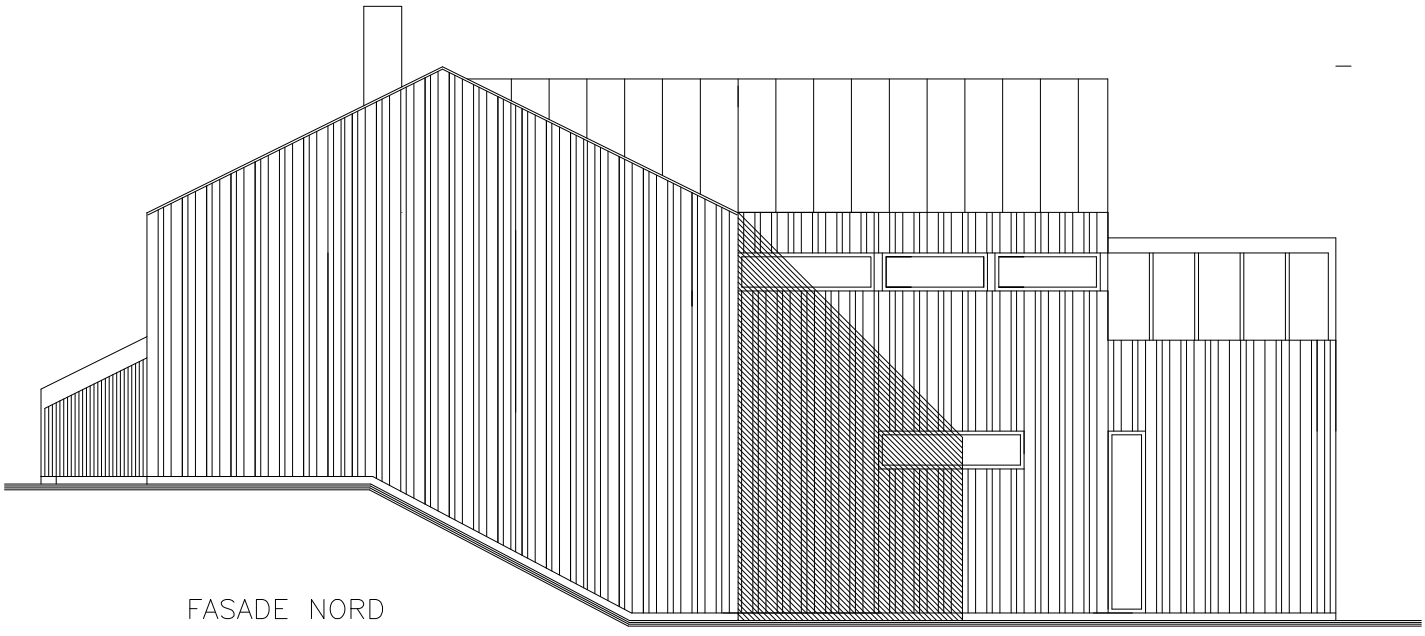
BLINKEN 2 - UTNE OLSEN
ENEBOLIG -TILBYGG/OMBYGGING
PLAN 1. ETG.
MÅLESTOKK 1:100 - 22.04.2019
KORR: - 30.04.-30.06. og 25.10.2019

Sivilarkitekt Tore Karlsøen - Nøklestadvelen 22 - 1617 Fredrikstad
Tlf. 920 13 449 - E-mail: h-t-k@outlook.com

VEDLEGG E4



FASADE ØST



FASADE NORD

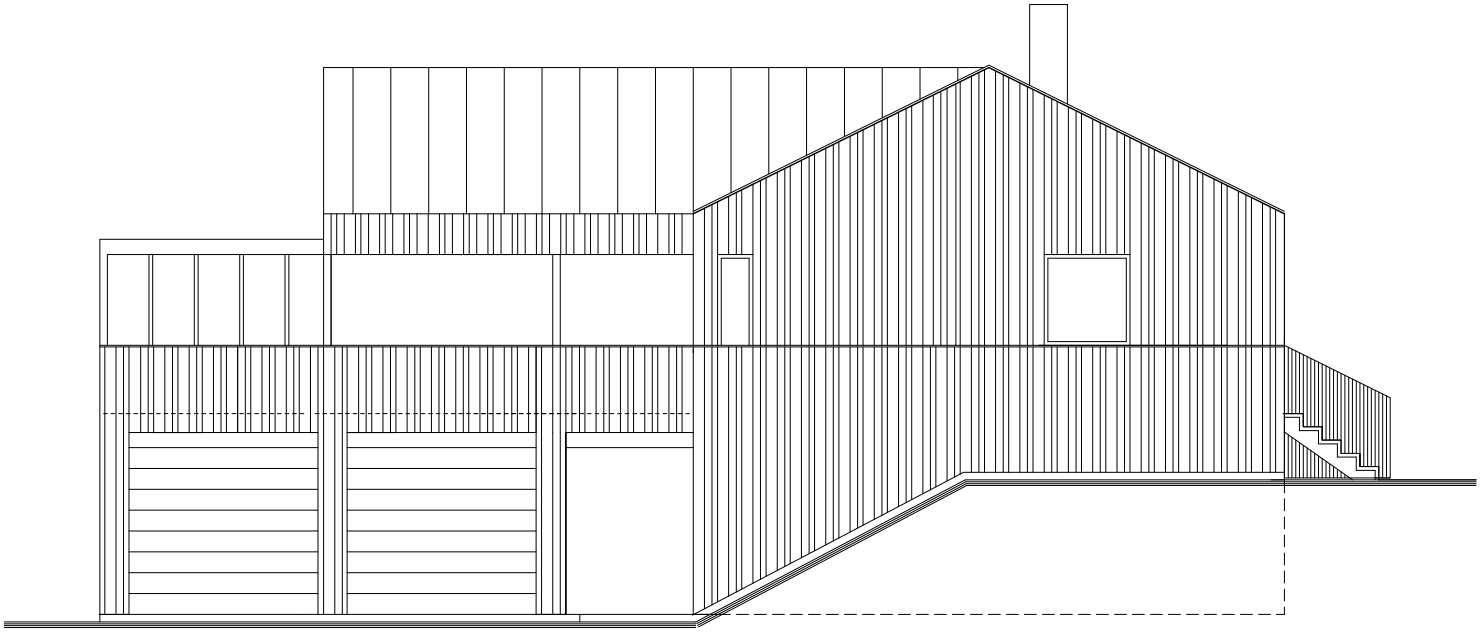
BLINKEN 2 - UTNE OLSEN
ENEBOLIG -TILBYGG/OMBYGGING
FASADER NORD OG ØST
MÅLESTOKK 1:100 - 07.06.2019
KORR. 25.10.2019

Sivilarkitekt Tore Karlsøen - Nøklestadvelen 22 - 1617 Fredrikstad
Tlf. 920 13 449 - E-mail: h-t-k@outlook.com

VEDLEGG E5



FASADE VEST

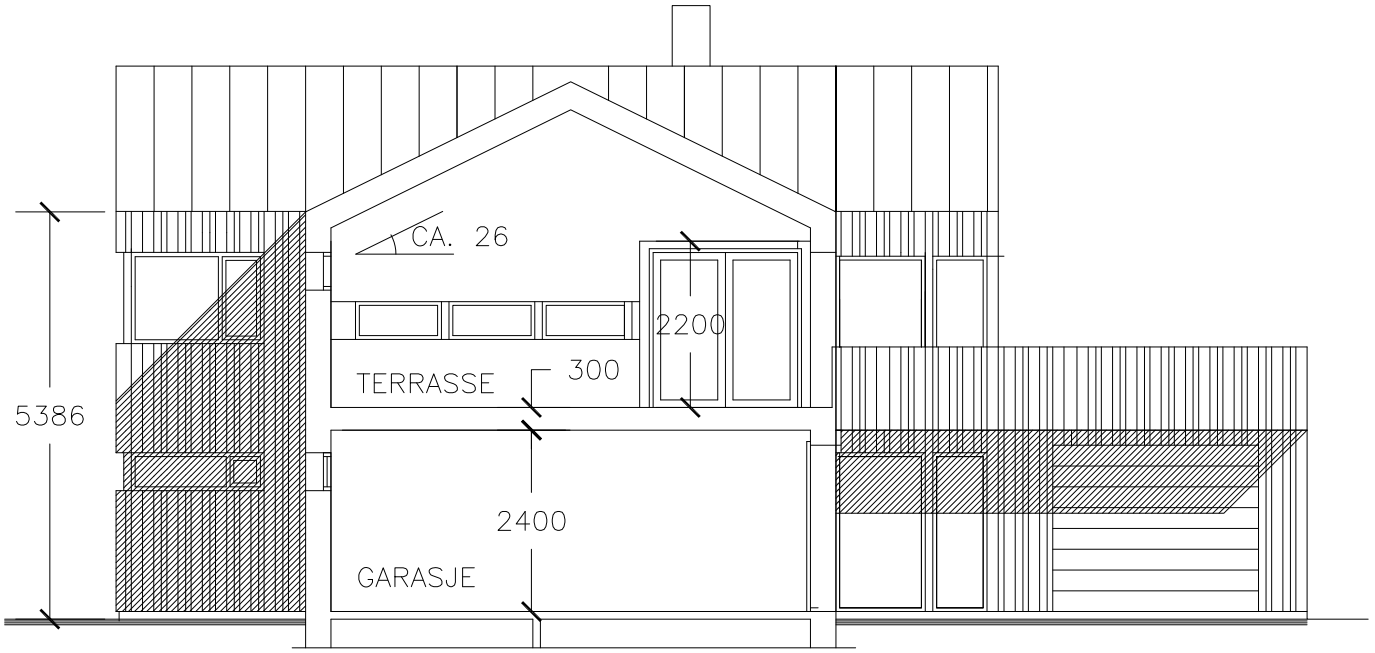


FASADE SYD

BLINKEN 2 - UTNE OLSEN
ENEBOLIG -TILBYGG/OMBYGGING
FASADER SYD OG VEST
MÅLESTOKK 1:100 - 07.06.2019
KORR. 25.10.2019

Sivilarkitekt Tore Karlsøen - Nøklestadvelen 22 - 1617 Fredrikstad
Tlf. 920 13 449 - E-mail: h-t-k@outlook.com

VEDLEGG E6



SNITT A-A

BLINKEN 2 - UTNE OLSEN
ENEBOLIG -TILBYGG/OMBYGGING
SNITT A-A
MÅLESTOKK 1:100 - 22.04.2019
KORR: 22.og 30.04. og 25.10.2019

Sivilarkitekt Tore Karlsøen - Nøklestadvelen 7 - 1617 Fredrikstad
Tlf. 920 13 449 - E-mail: h-t-k@outlook.com

Kommunalforvaltningen

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.

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	11.06.90	dato 5.07.90 sak B 204/90

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Jan Maciuszek		

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Block Watne A/S	Sverresgt. 10. 1700 S.borg	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
" " v/ Tor Sahlin		

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.

Rekkverk veranda
Puss gr.mur utv.side.

Dette arbeid må være fullført innen

Tune den 17.06.1991

Sendes:

☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

Ev... ...ne.
Odd Lindiansen
bygningssjef

Blankett 51 08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. 3. A/S. Oslo

Utskriftsdato: 27.04.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2062	**Bruksnr.**	617	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	6251017623	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6456669	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Blinken 2, 1710 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6251017623.

BruksenhetId	596755870	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6456669	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Bygging avlyst	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 596755870.

BruksenhetId	26734709	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6456669	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Blinken 2, 1710 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	1	0	1	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**
01.02.2022	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26734709

BruksenhetId	26734708	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6456669	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Blinken 2, 1710 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2 etasje	Vedovn	Nordpeis AS	Nordpeis Innsats

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
10.02.2025	Tilsyn	21.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26734708

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: 27.04.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2062	**Bruksnr.**	617	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blinken 2, 1710 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	20 730,73 kr
Eiendomsskatt	10 445,04 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	7 050,00 kr
Vann	13 380,09 kr
Sum	**52 172,14 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	2 233,31 kr
Restavfallsbeholder 240 liter	25%	1 stk	2460.00	1/1	0 %	2 460,00 kr	1 025,00 kr
Papirbeholder130-140 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%	90 m3	26.94	1/1	0 %	2 424,38 kr	2 424,38 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	90 m3	44.92	1/1	0 %	4 043,25 kr	4 043,25 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2901400 o/oo	3.60	1/1	0 %	10 445,00 kr	4 352,10 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	245,85 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	1 474,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	2 stk	3060.00	1/1	0 %	6 120,00 kr	2 550,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	208,32 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-148.99 m3	26.94	1/1	0 %	-4 013,41 kr	-4 013,35 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-148.99 m3	41.70	1/1	0 %	-6 693,38 kr	-6 693,25 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	200 m3	24.32	1/1	0 %	4 864,50 kr	2 010,21 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	200 m3	46.66	1/1	0 %	9 331,10 kr	3 856,01 kr
Forbruk vann i fjor	15%	90 m3	24.78	1/1	0 %	2 230,42 kr	2 230,42 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	90 m3	41.33	1/1	0 %	3 719,79 kr	3 719,79 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-148.99 m3	24.78	1/1	0 %	-3 692,34 kr	-3 692,28 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-148.99 m3	41.33	1/1	0 %	-6 157,90 kr	-6 157,79 kr
					Sum	**35 071,41 kr**	**9 816,97 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: 27.04.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2062	**Bruksnr.**	617	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blinken 2, 1710 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57961520	1843	25.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	180

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2062/617
Adresse: Blinken 2
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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.

Oversiktskart

Adresse: **Blinken 2, 1710 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/2062/617/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 603 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.04.2026



Matrikkelkart

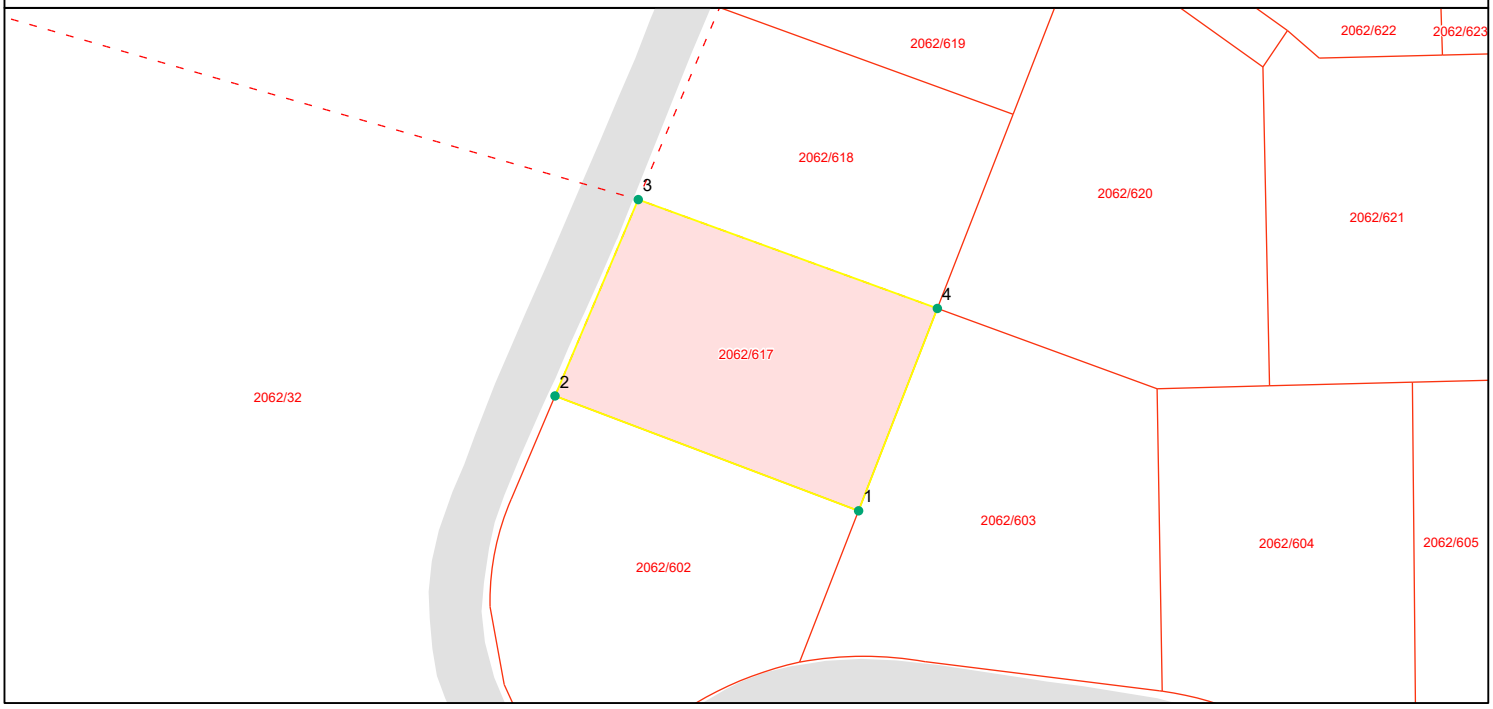
Adresse: **Blinken 2, 1710 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/2062/617/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 603 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.04.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 603 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6576194.83	619844.84	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	30.32	0
2	6576205.57	619816.5	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	19.94	0
3	6576223.93	619824.27	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Ukjent målemetode	9999	29.73	0
4	6576213.75	619852.19	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	20.31	0

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

Utskriftsdato: 27.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2062	**Bruksnr.**	617	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blinken 2, 1710 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.10.2024	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf	
Delarealer	**Delareal**	84 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
	KPFare	Flomfare
	Delareal	603 m^2
	KPHensynsonenavn	H220_Skytebane
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	603 m^2
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	28 m^2
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare

Delareal	603 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	23030
Navn	Bakkeli nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.05.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1407/23030%20Bestemmelser%2C%20revidert%2007.04.1992.pdf
Delarealer	**Delareal** 603 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B4- Boliger

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

BAKKELI NORD

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Boligområder
- Trafikkområder
- Friområde

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Tune kommunestyre 09.05.1985.

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: **21.08.1987, 15.05.1990, 07.04.1992**

1. Det regulerte området er på planen vist med regulerinsgrense.

2. Områdene merket A1 - A2 - A3 - B1 - B2 - B3 kan bebygges med eneboligbebyggelse. Mønehøyden skal ikke overstige 8,0 m over grunnmur. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Utnyttelsesgraden skal ikke overskride 0,25.

2a. Området merket A4 kan bebygges med tett/lav småhusbebyggelse/kjedehus i inntil 2 etasjer. Mønehøyde skal ikke overstige 8,0 m over grunnmur. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,27, eller maksimum tillatt bebygd areal, BYA = 30 %. Illustrasjonsplan/situasjonsplan skal godkjennes av bygningsrådet før utbygging av området.

3. Området merket B4 kan bebygges med eneboligbebyggelse. Mønehøyden skal ikke overstige 7,0 m over grunnmur.
Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25.

4. Området merket B5 kan bebygges med rekke/terassehus etter en bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

Mønehøyden skal ikke overstige 7,0 m over grunnmur. Mønehøyden skal heller ikke overskride kote +92 m.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,6.

4a. Område B6 kan bebygges med tett/lav småhusbebyggelse/kjedehus i inntil 2 etasjer. Tillatt bebygd areal må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal. Bod/carport kan bare oppføres i 1 etasje. Bygningene med unntak for bod/carport skal ha saltak med takvinkel på minimum 45 grader. Det tillates heller ikke takutbygg på småhusbebyggelsen.

4b. Bebyggelsens møneretning skal være orientert i husets/tomtas lengederetning. mønehøyde skal ikke overstige 7,0 m over grunnmur. Mønehøyde skal heller ikke overstige kotehøyde 88,0 m.o.h. på området B6-vest. Mønehøyde skal heller ikke overstige kotehøyde 90,0 m.o.h. på område B6-øst.

4c. Bygningene på felt B6 skal ha minst en tett fasadevegg dersom avstand til nabobygning er mindre enn 8,0 m eller dersom innsynsforhold tilsier dette. Tett fasadevegg er fastlagt i bebyggelsesplanen

4d. Veisystem og lekeplasser på felt B6 reguleres til fellesområder (privat område) for eiendommer under gnr. 2062, bnr.704 eller eiendommer som senere utskilles fra dette gnr./bnr.

4e. Grøntanlegg (felles lekeplasser) skal klargjøres parallelt med de tomtetekniske hovedanlegg, og lekeapparatur/beplantning skal senes være på plass når første boligenhet tas i bruk på felt B6. Grøntanlegget bør bl.a. beplantes med furu som oppstammes til overordnet trevegetasjon i boligområdet. Det kreves utarbeidet beplantningsplan for boligfeltet, og beplantning skal ferdigstilles parallelt med boligbebyggelsen.

4f. Ved hovedadkomst til felt B6 i kryss med Lundgårdsvei skal være frisiktsone (4 m x 45 m) med fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Samtlige boliger på felt B6 skal benytte denne hovedadkomsten, med unntak for bebyggelsen i sørøstre del av planområdet (avgrenset til fellesareal/hovedadkomst i vest og nord, Lundgårdsvei i øst og plangrensen i syd).

5. Det skal avsettes minimum en garasjeplass og en parkeringsplass pr. boligenhet for eneboligtomtene.

Det skal avsettes minimum en garasjeplass og ½ parkeringsplass pr. boligenhet for rekke/kjede/terassehus-områdene.

6. Inngjerding av eiendom mot vei og naboeiendom bør utføres i naturlige materialer som f.eks. sten, tre eller beplantning. All annen form for inngjerding må beplantning i bygningsrådet. All inngjerding eller beplantning i frisiktssonene må ikke overstige en høyde av 80 cm over veibanen.

7. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2062/617		
Utskriftsdato	27.04.2026	**Antall datasett**	17

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

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

4 Berørte datasett

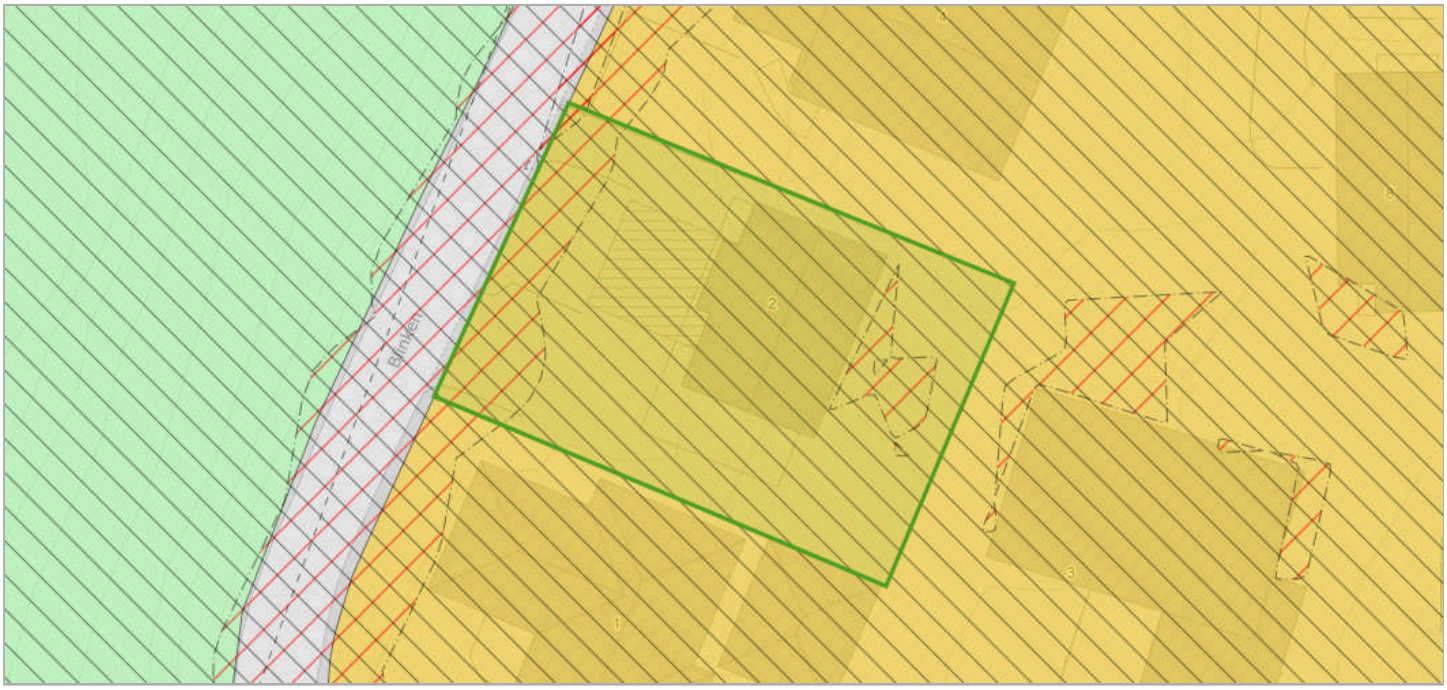
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Oppheving av reguleringsplaner
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

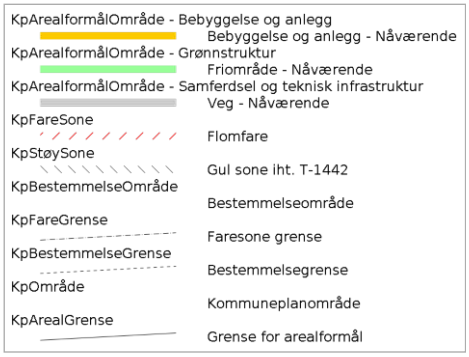
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	3
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Skytebane

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

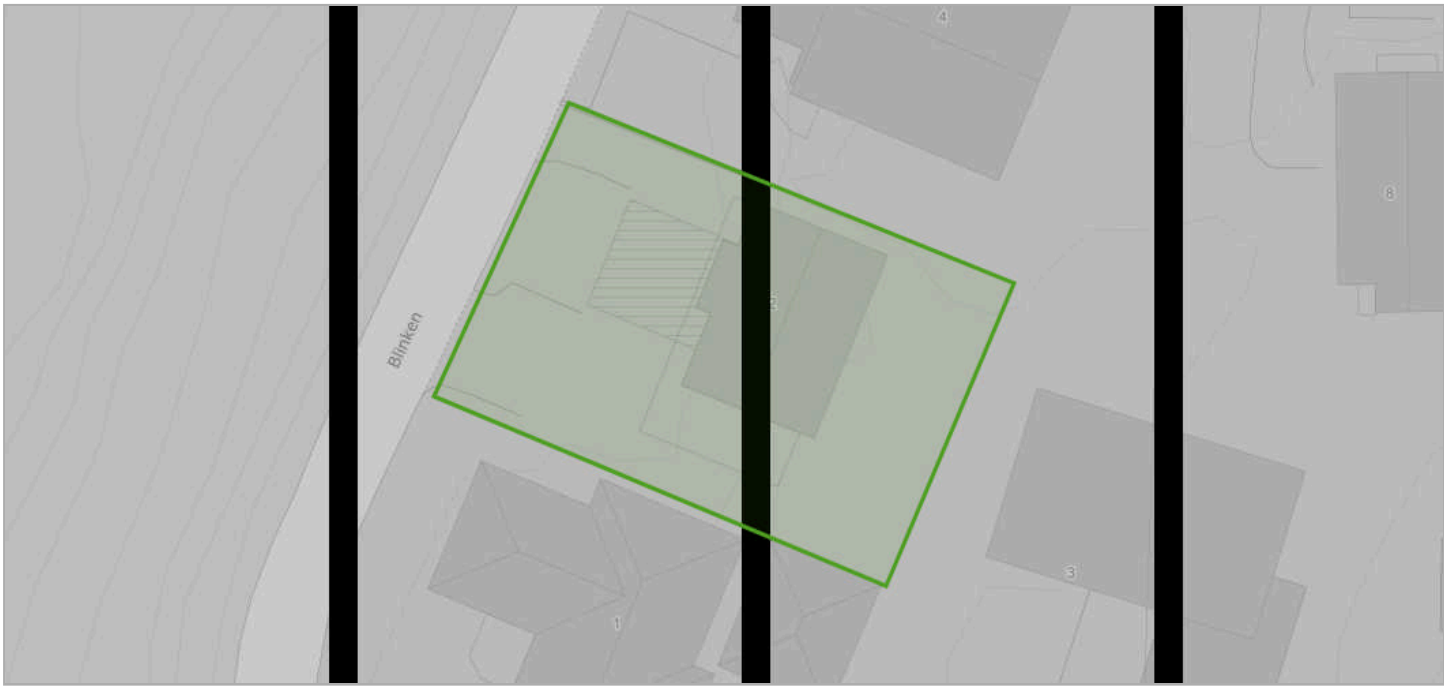
☐ Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Plan foreslått opphevet

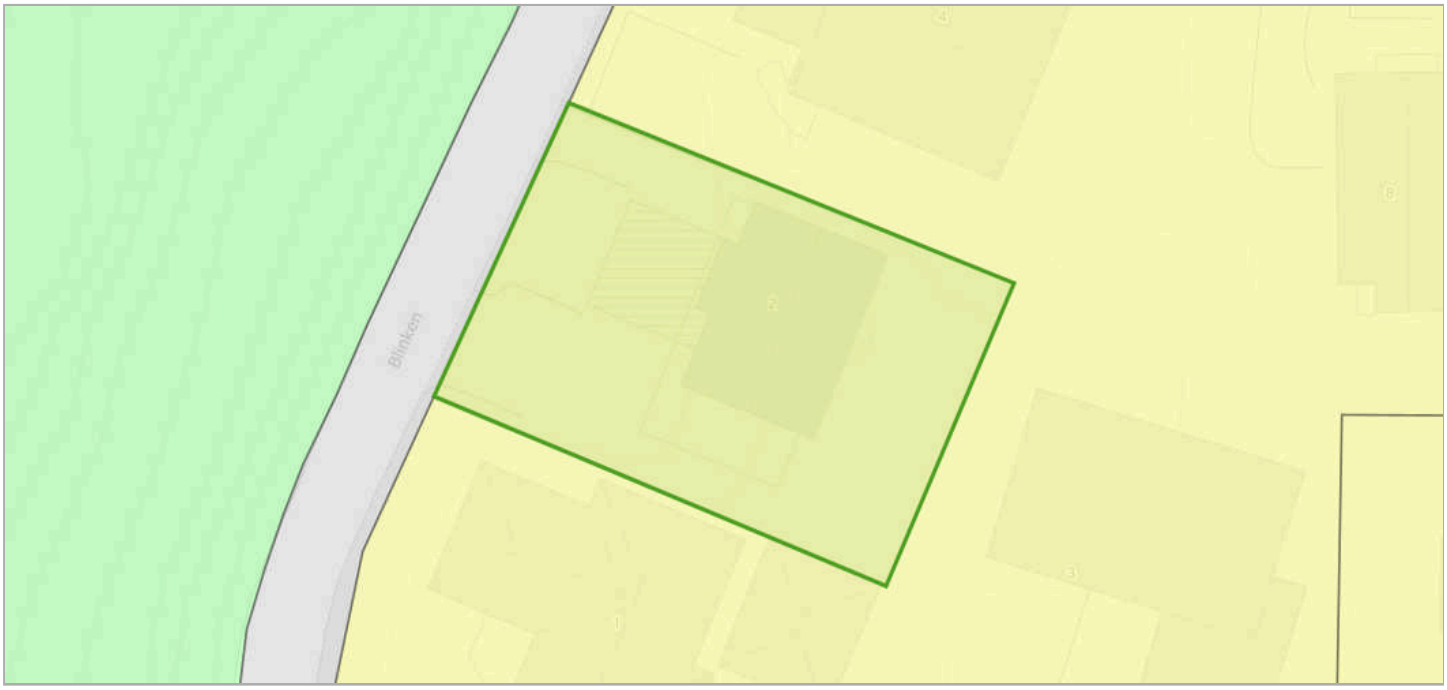
Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen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

Objekter

Planid	Plannavn
23030	Bakkeli nord

REGULERINGSPLAN

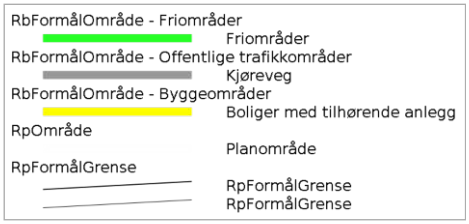
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

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

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
B4- Boliger	(110) Boliger	-
Kjørevei	(310) Kjørevei	-

enova

Energiattest



Adresse	
Blinken 2, 1710 SARPSBORG	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310892**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6456669**
Gårdsnummer **2062**	Bruksnummer **617**
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 **1991**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **193,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **163,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
161,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
165,56 kWh/m²	**26 986 kWh**



Blinken 2, 1710 SARPSBORG

Detaljering

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

Blinken 2, 1710 SARPSBORG

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

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 17: 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 utendørs

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.



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

Blinken 2

Nabolaget Lande/Bakkeli - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	21 min 1.9 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	5 min 2 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	5 min 2.2 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	5 min 2.1 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	7 min 3.1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 3.7 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	12 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bakkeli Linje 135	5 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 3.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 85 barn	19 min 1.4 km
Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	21 min 1.9 km
Bergsvingen barnehage (1-5 år) 51 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	5 min
Coop Extra Lande Senter	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Lande Senter	5 min
Boots apotek Lande	5 min
Sarpsborg Vinmonopol	7 min

SPORT

Nationalstua - ballbane	17 min
Lækkert balløkke	19 min
SATS Tunejordet	6 min
Actic Sarpsborg	6 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Blinken 2, 1710 Sarpsborg
Gnr. 2062, Bnr. 617, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260087

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Martin Stangeland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 415 25 560

E-post: martin.stangeland@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.
