PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

BAKKELIFJELLET 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

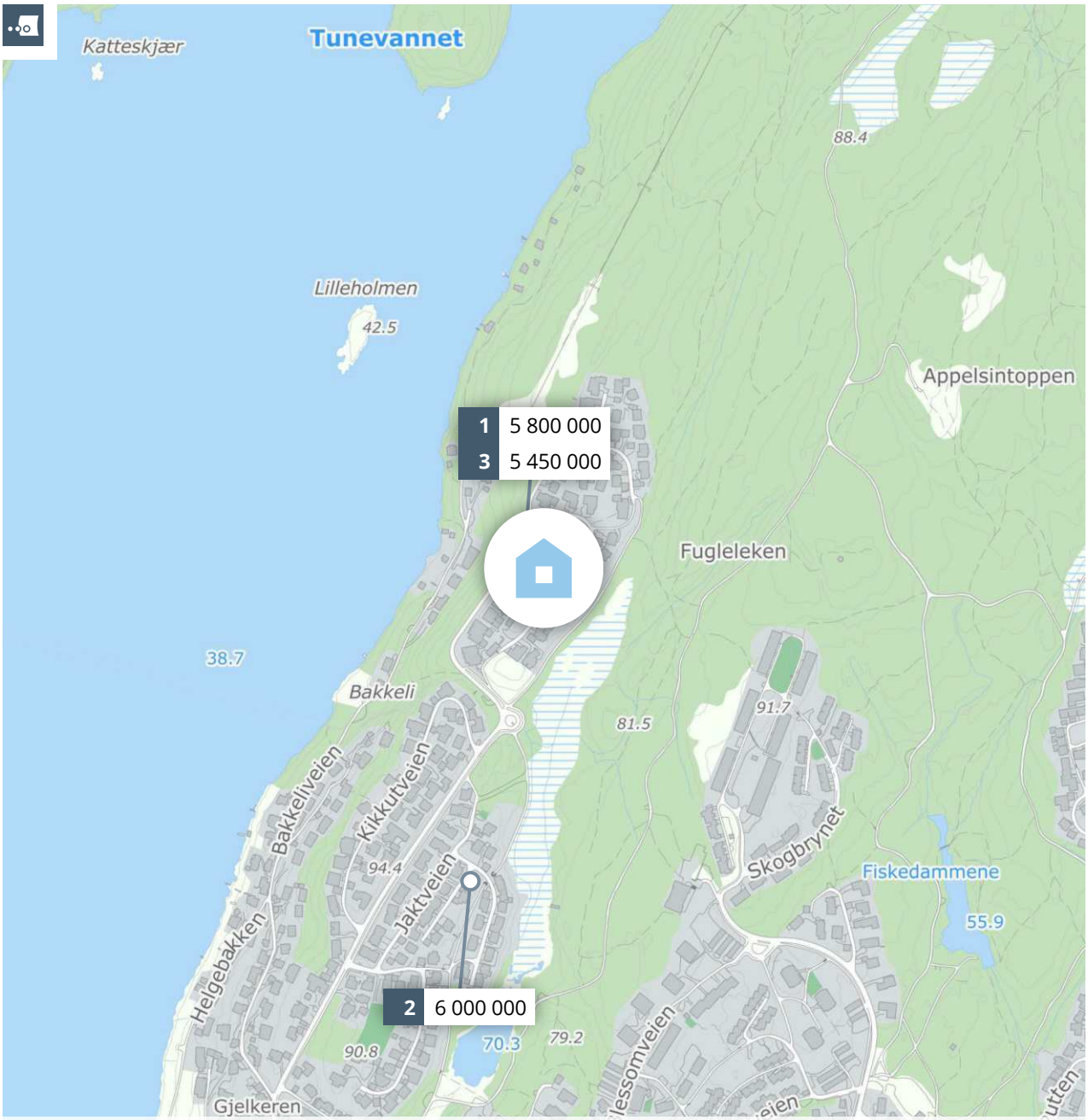
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BAKKELIFJELLET 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 01.07.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bakkelifjellet 2, 1710 SARPSBORG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1994

GNR 2062 BNR 675 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS BAKKELI

Verdivurdert til

5 750 000

-	5 750 000	42 593
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	135 m²	6 m²	- m²	49 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1994

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bakkelifjellet 10				13.12.2023	5 800 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**44 615**
	130 m²	1993	273 m²	3 sov						
2	Patronveien 1				20.01.2025	5 950 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**37 975**
	158 m²	1997	621 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						

Velkommen til Bakkelifjellet 2, en innbydende enebolig over to etasjer.
Med to bad, to stuer og tre soverom egner huset seg godt for familier. Her bor man trygt og rolig, i kort gangavstand til flotte turmuligheter i skogen. Samtidig som beliggenheten er tilbaketrukket, har man nærhet til skoler, idrett og butikker. Boligen ligger på en oppgradert hjørnetomt med gode solforhold, herlige uteplasser og nydelig utsikt mot Tunevannet.

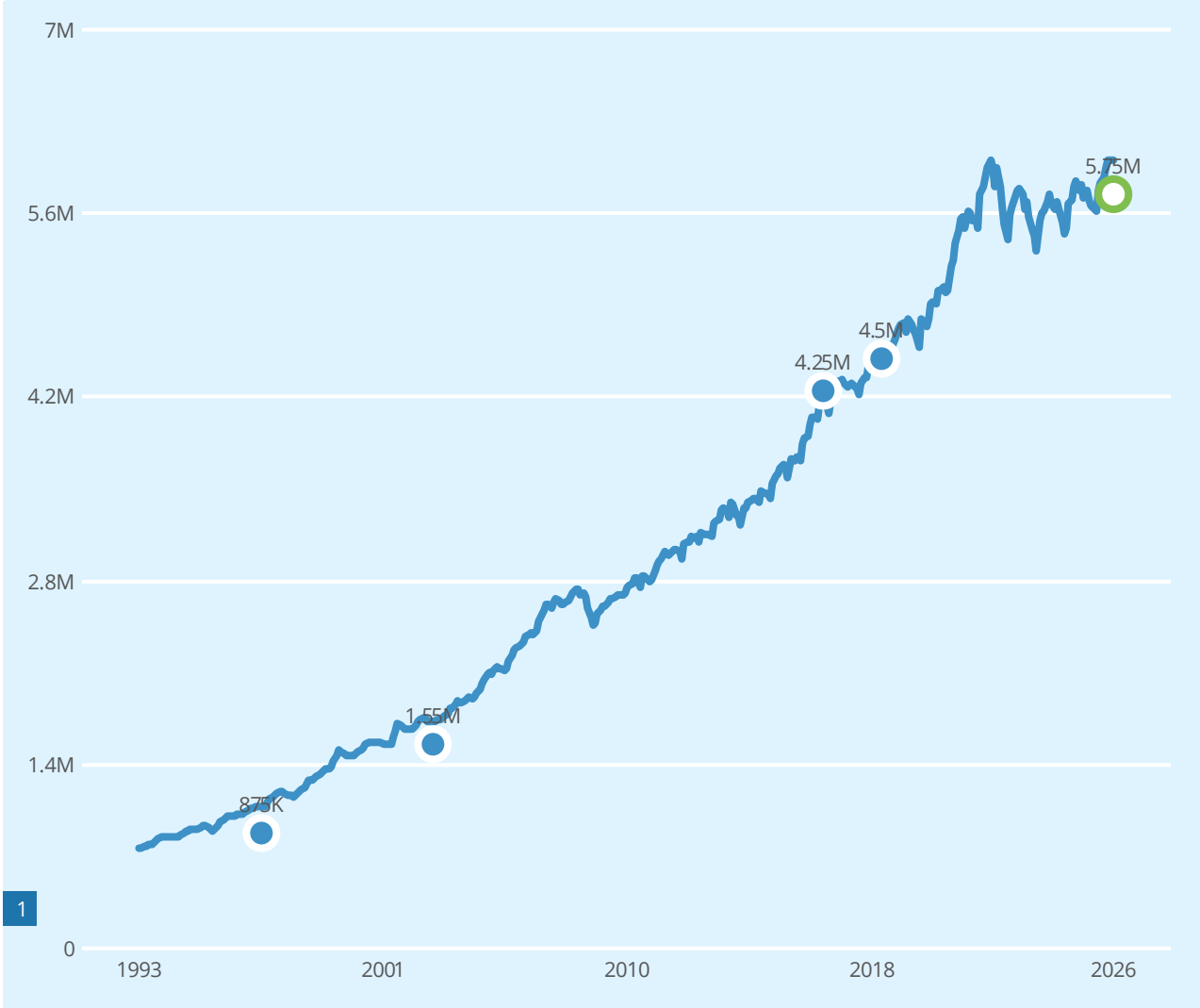
Hovedstuen er åpen og sosial med både peisovn, gulvvarme og varmepumpe. Ulike soner inkluderer et funksjonelt kjøkken med god oppbevaring, fine arbeidsflater og dels integrerte hvitevarer. Badene ligger i hver sin etasje, og det ene har egen vaskeromsdel og ble pusset opp i 2015. Bilen parkeres i eller utenfor en asfaltert carport med bod og elbillader.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.09.2018	17.09.2018	21.11.2018	4 600 000	4 500 000	0	4 500 000	
20.09.2016	30.09.2016	03.11.2016	4 450 000	4 250 000	0	4 250 000	
07.07.2009		07.07.2009	-	2 000 000	-	2 000 000	2
19.06.2003	04.07.2003	16.10.2003	1 500 000	1 550 000	-	1 550 000	
16.10.1997		16.10.1997	-	875 000	-	875 000	
23.06.1994		23.06.1994	-	610 000	-	610 000	2

2 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

2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
16
dager

Eneboliger solgt i BAKKELI grunnkrets siste 9 mnd

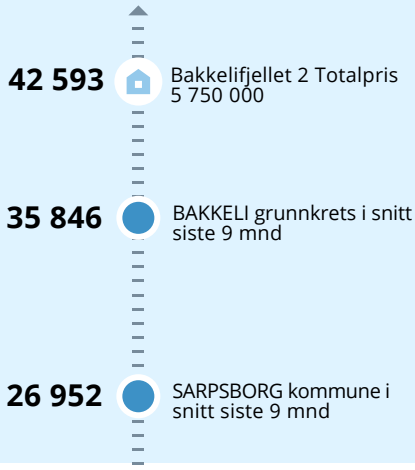
11
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Bakkelifjellet 2
1710 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 29/06/2026

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: 675
Hjemmelshaver:	Sara Johanne Scheele og Marius Scheele
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	298 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	23030 - Bakkeli nord. Boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	33 567,18 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1994

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.06.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boligen var bebodd og møblert.
Oppdragsgiver:	Sara Johanne Scheele og Marius Scheele
Tilstede under befaringen:	Sara Johanne Scheele og Marius Scheele, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Noe kupert tomt med asfalt i oppkjørsel og carport. Parti med brostein ved inngang og mot terrasse. Mur av naturstein langs veien. Noe plenareal og varierende beplanting for øvrig på pent opparbeidet tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1994 over 1. etasje og 2. etasje. Boligen står på støpt fundament/gulv mot grunn. Ved denne byggemåten løses drenering normalt ved at vann infiltreres i masser i grunnen uten at det nødvendigvis er etablert drensrør.

Yttervegger er ut fra alder og tykkelse antatt oppført som bindingsverk med ca. 15 cm isolasjon. Utførelse og isolasjonsmengde kan ikke verifiseres uten åpning av konstruksjoner. Fasader er kledd med liggende trekledning utvendig.

Vinduer og balkongdører er hovedsakelig fra byggeår og har 2-lags isolerglass i trekarmer. Ytterdør har 3-lags glass fra 2014.

Taket er et saltak konstruert i tre med prefabrikkerte takstoler og varierende utforming. Konstruksjonen er hovedsakelig lukket, med unntak av åpent og kaldt kryploft over deler av 2. etasje. Undertak, sløyfer/lekter og betongtakstein er fra byggeår.

Boligen har terrasse med utgang fra stue og balkong med utgang fra soverom i 2. etasje. Terrassen har varierende avstand til terreng og varierende løsninger for understøtting. Balkongen er innfestet i bygget og anlagt på søyler i front.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår samlet sett som normalt vedlikeholdt, men med flere alder-, slitasje- og utførelsesrelaterte forhold som bør følges opp. Det er registrert ett TG 3-forhold knyttet til taktekking, der løse mønepanner, svekkelser ved beslag og tegn til vanninntrenging tilsier behov for lokale utbedringer og at utskifting av taktekking kan planlegges.

For øvrig er det registrert flere TG 2-forhold, blant annet knyttet til terreng/fuktsikring mot bygget, ytterkledning, vinduer/balkongdører, loft, terrasse/balkong, våtrom, ventilasjon og enkelte innvendige overflater. Avvikene vurderes i hovedsak som håndterbare, men det må påregnes vedlikehold, kontroll og gradvise oppgraderinger for å opprettholde bygningens funksjon og redusere risiko for fukt- og følgeskader over tid.

Badene fremstår funksjonelle, men med enkelte avvik knyttet til dokumentasjon, fallforhold, fuger, ventilasjon og detaljer ved tettesjikt. Terrassen har svekket understøtting og bør rettes opp/forsterkes. Samlet vurderes eiendommen å ha normal brukbarhet, men med behov for planlagt vedlikehold og enkelte tekniske utbedringer

ANNET:

OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme i hele 1.etg med unntak av soverom. Elektrisk gulvvarme i bad 2.etg
-Vedfyring i lukket vedovn
-Luft til luft varmepumpe fra 2017
-Elektriske ovner.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

1.etg:
ENTRÉ: mdf-plater, takess, fliser
GANG/TRAPP: mdf-plater, takess, parkett
SOVEROM: mdf-plater, takess, parkett
BAD/VASKEROM: fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE/KJØKKEN: mdf-plater, takess, parkett

2.etg:
TRAPP/STUE: mdf-plater/tapet, panel, laminat
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM VED BAD: mdf-panel, panel, laminat
SOVEROM/GARDEROBE: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder, men hovedsakelig normalt vedlikeholdt.
-Punktvis knirk i gulv.
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Noe ufagmessig utførelse ved listefrie overganger og hjørner i rom med malte flater.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2009:
-Terrasse pusset opp av tidligere eier.

2010
-Bad i 2.etasje er opplyst totalrenovert av tidligere eier.
-Oppgradering av vann- og avløpsinstallasjoner i forbindelse med arbeid på våtrom.

2015:
-Bad i 1.etasje er opplyst totalrenovert.
-Det er opplyst at det ble lagt membran/tettesjikt på våtrom.
-Oppgradering av vann- og avløpsinstallasjoner i forbindelse med arbeid på våtrom.
-Varmtvannsbereder fra 2015.
-Det er opplyst om elektriske arbeider på bad, herunder varmekabler, stikkontakter og øvrige installasjoner.

2018:
-Montert stikkontakt på soverom i 2.etasje.

2020:
-Total oppgradering/rehabilitering av elektrisk anlegg på kjøkken/gang i 1.etasje. Utført av Trygg Elektro AS.
-Sikringsskap oppgradert/skiftet. Det er opplyst at det ble montert overspenningsvern og jordfeilbryter på hver kurs.
-Det ble lagt opp strøm til varmepumpe.
-Elbillader montert i carport. Utført av Storm Elektro Sarpsborg AS.

2021:
-Kommunen har montert vannmåler gjennom Bravida Norge.

2023:
-El-kontroll utført av Storm Elektro. Eventuelle avvik gjaldt utelys og skal ha blitt rettet på stedet.

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
1.Etasje	76	6		40
2.Etasje	59			9
SUM BYGNING	135	6		49
SUM BRA	141			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

©mstr.no

BRA-i:

1.ETASJE: entré, gang/trapp, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.
2.ETASJE: trapp/stue, soverom/garderobe, soverom/kontor, bad.

BRA-e:

1.ETASJE: sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,33-2,39 meter.
Takhøyde 2.etg: 1,40-2,40 meter.

-Det finnes ikke tegninger for boligen og dette gir redusert grunnlag for nøyaktig oppmåling av BRA og TBA. Det tas forbehold om avvik.

GARASJE / UTHUS:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

29/06/2026



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 OG FUNDAMENTER:
Begrenset mulighet for kontroll av grunnforhold under boligen. Ved byggemåte som dette løses som oftest drenering med at vann infiltreres i masser i grunnen uten at det legges drensrør.
Boligen står på støpt fundament/gulv mot grunn.

Merknader:

-Stedvis har støpt fundament saltutslag og skjolder etter fuktopptrekk. Overflatebehandling og tilfylling med bedre drenerende masser anbefales slik at fuktopptrekk ikke eskalerer til nærliggende konstruksjoner med påfølgende skader.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger brostein, asfalt og jord/bark inntil bygget. Varierende løsning for taknedløp hvor vann både slippes til terreng og ledes til rør i grunnen.

Merknader:

-Det er ikke godt fall på terreng som vil lede vann bort og deler av masser mot bygget kan holde på fukt over tid. Etablering av fall bort og drenerende masser anbefales for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler nære og mot terreng.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger 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.

Merknader:

-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. Risiko for at dette kan eller har oppstått er til stede.
-Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.
-Stedvis har trevirket sprekker og er porøst ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid.
-Langs deler av vegger henger det løs vindtetting ned mot muren. Ideelt sett skal denne klemmes slik at det ikke oppstår varmetap og kondensproblemer.

3. Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

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

Vinduer balkongdører fra byggeår med 2-lags isolerglass i trekarmer. Ytterdør har 3-lags glass fra 2014.

Merknader:

-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer, overflater og utvendig omramming reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. Stedvis har omramming råte.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering.
-Utvendig omramming ligger stedvis for tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer anbefales.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
-Alder og tilstand tilsier at det planlegges utskifting av vinduer og balkongdører.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med varierende utforming for prefabrikkert takstoler. Hovedsakelig lukket konstruksjon med unntak av ved åpent og kaldt kryploft over deler av 2.etg.

Merknader:

-Det er noe misfarging/skjolder på underside av undertak på loftet. Løsning for ventilering er over undertak, men med for lite luft mellom takstein og undertak. Dette er medvirkende til misfarging/skjolder på loft da opptørkingsevne er redusert.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1994

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak, sløyfer/lekter og betongtakstein fra byggeår. Inspisert fra stige i takfot, bakkeplan og loft. Det ble ikke vurdert som forsvarlig å gå opp på taket uten ekstra sikkerhetsutstyr.

Merknader:

-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.
-Enkelte mønepanner er løse og har sklidd litt ned. Dette gir risiko for vanninntrenging med følgeskader og at mønepanner faller ned der personer kan oppholde seg. Skjolder på loft i dette område tilsier at det kommer vann inn her. Tetting må utføres.
-Beslag på skorstein og beslag langs vegg og takoppløft ligger ikke helt ned til taket og her kan vann trenge inn og føre til underliggende følgeskader. Beslag har slitasje og noe rust som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.
-Fra loft er det skader i vindsperre langs takoppløft og utett overgang mellom skorstein og undertak. Skjolder indikerer tidvis vanninntrenging. Lokale utbedringer må påregnes og utskifting av taktekking kan planlegges.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst fra nedfellbar luke og stige til kaldt loft over del av 2.etasje. Det ligger plater som gulv på deler av loftet.

Merknader:

-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer som downlights og lignende mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Avvik ved ventilering som er beskrevet i punkt 4.1 er også medvirkende.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE 40m²:
Utgang fra stue til terrasse med varierende avstand til terreng og varierende løsninger for understøtting.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at eldre rekkverk har redusert sikkerhetsnivå.

BALKONG 2.ETG 9m²:
Utgang fra soverom til balkong som er innfestet i bygget og anlagt på søyler i front.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at eldre rekkverk har redusert sikkerhetsnivå.

Merknader:

TERRASSE:
-Ytre del av konstruksjonen har svakket understøtting og fundamentering. Dels skjeve understøtter og dels manglende kontakt med understøtter. En stubbe er benyttet som understøtte. Forholdene har ført til skjevheter som kan eskalere over tid. Oppretting og forsterkning kan påregnes.
-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.

BALKONG:
-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.

7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERFLATER OG VENTILASJON:
Bad/vaskerom fra 2015 med fliser på vegger og slett hvitmalt tak
-Fliser fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant. 2 høyskap
-Dusj på vegg med glassvegg og glassdør mot dusjhjørne
-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje
-Kum i stål med 2-greps blandebatteri
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

-Fuge i overgang skråvegg ved sør har sprukket. Årsak er bevegelse ved bruk av døren og refuging anbefales. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Himling har misfarging i området ved avtrekksventil. Årsaker er som oftest uegnet overflatebehandling, manglende bruk av avtrekk ved dusjing og kondensproblemer ved avtrekksventil/kanal. Dette kan utvikles til ytterligere skader i himling og overliggende konstruksjoner og utbedringer kan påregnes.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluket er plassert i nedsenket dusjhjørne.

-Fliser fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-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 38mm lavere enn gulv ved dør.
-Vann renner til sluk ved spyling i dusjhjørne og det måles fallforhold tilnærmet 1:100 på resterende gulv. Krav om at bruksvann og lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivaretatt.

Merknader:

-Mykfuger har stedvis misfarging og har stedvis begynt å slippe fra underlaget. Disse har ofte kortere levetid enn øvrige fliser og fuger og legging av nye mykfuger kan påregnes.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

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

Merknader:

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.2 Bad 2.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
Bad fra 2010 med fliser på vegger og slett hvitmalt tak.
-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Himling fremstår funksjonell, men har noen synlige ujevnheter som hovedsakelig har estetisk konsekvens.
-Avtrekksvifte montert i himling. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Søyleskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
-Badekar
-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluk er plassert i nedsenket dusjhjørne som har mosaikkfliser.

-Topp slukrist ligger 35mm lavere enn gulv ved dør og det er synlig oppbrett på membran ved dør.
-Fliser fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Vann renner til sluk ved spyling i nedsenket dusjhjørne

Merknader:

-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Laveste punkt på gulv utenfor dusjhjørne er ved toalettet/badekar. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk og kan bli liggende i dette området. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Mykfuger i ytterkanter har sluppet fra underlaget flere steder. Disse har kortere forventet levetid enn øvrige fuger og fliser. Refuging kan påregnes.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

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

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Plastsluk med vannlås og klemring.

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

Merknader:

-Membran rundt avløp fra badekar ligger ikke tett rundt røret. 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.
-Overnevnte forhold gir usikkerhet rundt utførelse for badets sikring mot vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1993

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. Tegn til avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, fryseskap, micro, stekeovn og platetopp
-Komfyrvakt installert

Merknader:

-Gulv og sokkel på innredning har sår og merker som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til skader ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk av kjøkken.
-Knirk i gulvet kommer av at kjøkkeninnredning står på parketten slik at denne ikke ligger tilstrekkelig flytende.
-Foring mot vindu bak kum er ikke utført med fuktbestandig materiale og har skader som følge av dette.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1994-2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanntilførsel i kobberrør og plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast.

-Stoppekran er plassert på kjøkken og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system i 2.etg har drenering ut på våtrom
-Staking/rensing av avløp kan gjøres fra sluk.
-Deler av tak og loft har lukket konstruksjon og eventuell lufting av avløp kunne ikke kontrolleres.

Merknader:

-Det ble ikke lokalisert drenering av rør-i-rør skap i 1.etasje. Manglende drenering gjør at eventuelle lekkasjer fra systemet ikke synliggjøres og oppdages tidlig og konsekvens av dette er skader i lukkede konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer.
-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
-Deler av vannrør ligger i yttervegger og dette gir risiko for frost i rør, med følgeskader i lukkede konstruksjoner.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter som er merket med produksjonsår 2012. Plassert i våtrom og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe som er merket med produksjonsår 2017. Det opplyses at utedel er fra 2023.

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. Dette gir usikkerhet rundt resterende levetid.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer. Loftvifte fra byggeår som avtrekk fra bad/vaskerom 1.etg. Avtrekksvifte montert på bad i 2.etg.

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

Merknader:

-Vifte som trekker fra bad i 1.etasje er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold. Dette er vesentlig for å opprettholde normal funksjon. Alder på vifte tilsier også at utskifting kan planlegges.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 03.02.2015

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1993

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap fra byggeår med nyere automatsikringer. 16 kurser inkludert overbelastningsvern og overspenningsvern. Hovedsakelig skjult anlegg.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Ny 15A kurs til varmepumpe. Kunde har lagt opp kabel til denne selv, men trygg elektriske har tilkoblet sikkerhetsbryter og fått kabelen inn i sikringsskapet. Har lagt opp en utestikk på veranda, på samme kurs som varmepumpe. Har lagt opp til ny stikk i gang, v/bad. Hentet strøm fra bryterpanel til bad. Utført av Trygg Elektriske AS, datert 2019-12-13
-Utskifting av eksisterende innmat i sikringsskap. Levering og montering av ladestasjon for el.bil. Utført av Storm Elektro Sarpsborg AS, datert 01.10.2020.
-Feilsøking på utelys. Utført av Storm Elektro Sarpsborg AS, datert 24.11.2023
-Montering av stikkontakter og brytere. Utført av Storm Elektro AS, datert 03.09.2018
-Lagt opp ny kurs til badet. Lagt varmekabel, styrt av termostat med gulvføler. Lagt opp nye LED downlights i tak, nytt skjultanlegg på bad med nye stikk. Levert montert innfelte høytallere i tak. Utbedret el-rapport. Montert opp nye utelamper. Utført av Kahn Elektro AS, datert 18.02.2015.

Tilbakemelding fra Det lokale el-anlegg:
-Siste tilsyn: 03.02.2015
-Status: Ingen åpne avvik.

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Tilbakemelding fra Sarpsborg Kommune er at det ikke finnes byggetegninger for denne eiendommen i byggesaksarkivet. Det kan derfor ikke verifiseres om boligens utforming, fasader, størrelse, planløsning og bruk av rom samsvarer med gitt tillatelse.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig m/ carport. Datert 14.06.1994. 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.
-Rekkverk på balkong oppfyller ikke tekniske krav til utforming og dette gir redusert personsikkerhet med tanke på fall og klatring.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i begge etasjer.
-Brannslukkingsapparat er plassert i 2.etg.
-2.etasje har ikke tilfredsstillende rømningsvei i minst annen hvert rom for varig opphold. Dette reduserer mulighet for å komme seg trygt ut ved brann hvor innvendig trapp ikke er tilgjengelig for rømning.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Stedvis har støpt fundament saltutslag og skjolder etter fuktopptrekk. Overflatebehandling og tilfylling med bedre drenerende masser anbefales slik at fuktopptrekk ikke eskalerer til nærliggende konstruksjoner med påfølgende skader.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke godt fall på terreng som vil lede vann bort og deler av masser mot bygget kan holde på fukt over tid. Etablering av fall bort og drenerende masser anbefales for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler nære og mot terreng.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. Risiko for at dette kan eller har oppstått er til stede. -Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes. -Stedvis har trevirket sprekker og er porøst ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. -Langs deler av vegger henger det løs vindtetting ned mot muren. Ideelt sett skal denne klemmes slik at det ikke oppstår varmetap og kondensproblemer.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer, overflater og utvendig omramming reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. Stedvis har omramming råte. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering. -Utvendig omramming ligger stedvis for tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer anbefales. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging. -Alder og tilstand tilsier at det planlegges utskifting av vinduer og balkongdører.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er noe misfarging/skjolder på underside av undertak på loftet. Løsning for ventilering er over undertak, men med for lite luft mellom takstein og undertak. Dette er medvirkende til misfarging/skjolder på loft da opptørkingsevne er redusert.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer som downlights og lignende mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Avvik ved ventilering som er beskrevet i punkt 4.1 er også medvirkende.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TERRASSE: -Ytre del av konstruksjonen har svakket understøtting og fundamentering. Dels skjeve understøtter og dels manglende kontakt med understøtter. En stubbe er benyttet som understøtte. Forholdene har ført til skjevheter som kan eskalere over tid. Oppretting og forsterkning kan påregnes. -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. BALKONG: -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.

©mstr.no

www.bmtf.no

7.1.1	Bad/vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	-Fuge i overgang skråvegg ved sør har sprukket. Årsak er bevegelse ved bruk av døren og refuging anbefales. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Himling har misfarging i området ved avtrekksventil. Årsaker er som oftest uegnet overflatebehandling, manglende bruk av avtrekk ved dusjing og kondensproblemer ved avtrekksventil/kanal. Dette kan utvikles til ytterligere skader i himling og overliggende konstruksjoner og utbedringer kan påregnes.
7.1.2	Bad/vaskerom 1.etg Overflate gulv
	-Mykfuger har stedvis misfarging og har stedvis begynt å slippe fra underlaget. Disse har ofte kortere levetid enn øvrige fliser og fuger og legging av nye mykfuger kan påregnes.
7.1.3	Bad/vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen.
7.2.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. -Laveste punkt på gulv utenfor dusjhjørne er ved toalettet/badekar. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk og kan bli liggende i dette området. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Mykfuger i ytterkanter har sluppet fra underlaget flere steder. Disse har kortere forventet levetid enn øvrige fuger og fliser. Refuging kan påregnes.
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Membran rundt avløp fra badekar ligger ikke tett rundt røret. 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. -Overnevnte forhold gir usikkerhet rundt utførelse for badets sikring mot vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Gulv og sokkel på innredning har sår og merker som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til skader ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk av kjøkken. -Knirk i gulvet kommer av at kjøkkeninnredning står på parketten slik at denne ikke ligger tilstrekkelig flytende. -Foring mot vindu bak kum er ikke utført med fuktbestandig materiale og har skader som følge av dette.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det ble ikke lokalisert drenering av rør-i-rør skap i 1.etasje. Manglende drenering gjør at eventuelle lekkasjer fra systemet ikke synliggjøres og oppdages tidlig og konsekvens av dette er skader i lukkede konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer. -Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. -Deler av vannrør ligger i yttervegger og dette gir risiko for frost i rør, med følgeskader i lukkede konstruksjoner.
10.4	Varmesentraler

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-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. Dette gir usikkerhet rundt resterende levetid.
10.5	Ventilasjon
	-Vifte som trekker fra bad i 1.etasje er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold. Dette er vesentlig for å opprettholde normal funksjon. Alder på vifte tilsier også at utskifting kan planlegges.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
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. Vedlikehold kan planlegges. -Enkelte mønepanner er løse og har sklidd litt ned. Dette gir risiko for vanninntrenging med følgeskader og at mønepanner faller ned der personer kan oppholde seg. Skjolder på loft i dette område tilsier at det kommer vann inn her. Tetting må utføres. -Beslag på skorstein og beslag langs vegg og takoppløft ligger ikke helt ned til taket og her kan vann trenge inn og føre til underliggende følgeskader. Beslag har slitasje og noe rust som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. -Fra loft er det skader i vindsperre langs takoppløft og utett overgang mellom skorstein og undertak. Skjolder indikerer tidvis vanninntrenging. Lokale utbedringer må påregnes og utskifting av taktekking kan planlegges.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260118
Addresse	Bakkelifjellet 2		
Postnr.	1710	Sted	SARPSBORG
Selgers navn	Sara Johanne Scheele		
Selgers navn	Marius Scheele		

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?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

tryg

Polise/avtalenr.:

6858970

Våtrom

Initialer selger:
S J
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

total renovering bad 2etg 2012, 1etg 2015

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 ved kopi:

HAr alt samlet i ringperm fra tidligere eier

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

membran++

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

usikker

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:

varmekabler, stikk og div annet under renovasjon av bad

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:

ringperm fra tidligere eier

Initialer selger:
S J
M S

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:

oppgradert på baderom ved oppussing, vask, toalett, varmtvannsbereder

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:

vask og toalett finnes i overnevnte ringperm

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

Beskrivelse:

tasktmann påpekte problemer 17.06.26

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

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 ufaglært:

Terrasse pusset opp rundt 2009 av tidligere eier, mangler dokumentasjon på dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

tidligere eier

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

Total oppgradering av EL på kjøkken i 2020. Samme år ble det lagt opp til varmepumpe og elbillader. Sikringsskapet utskiftet og installert overspenningsvern og jordfeilbryter på hver enkeltsikring.

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:

ligger i boligmappa digitalt

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?:

Storm elektro 2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, det var problemer på utelys som ble rettet opp på stedet.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

maur liker seg i området, kan komme inn om våren. Ingen andre skadedyr.

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

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

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

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

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

Beskrivelse:

Fellesarealer; en stor felleshage på baksiden av nr. 34 - 38, naturarealer bak nr 14-16 (ned mot asfalt), privat vei fra nr 26 og helt til bommen ved nr 4. Velforening med årsavgift 500 kr for måking av vei og felles klipper til arealene.

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 25.06.2026

Signert av *Sara Johanne Scheele*

Signert av *Marius Scheele*

Initialer selger:
S J
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Bakkelifjellet 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	20 min 1.8 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	21 min 1.9 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	5 min 2.1 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	5 min 2.4 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	7 min 3.2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 3.9 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	12 min 8.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bakkeli Linje 135	4 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 87 barn	19 min 1.4 km
Lande Gård barnehage (0-5 år) 80 barn	20 min 1.8 km
Bergsvingen barnehage (1-5 år) 53 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	5 min
Coop Extra Lande Senter	6 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	8 min

SPORT

Nationalstua - ballbane	17 min
Lækkert balløkke	18 min
SATS Tunejordet	6 min
Actic Sarpsborg	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

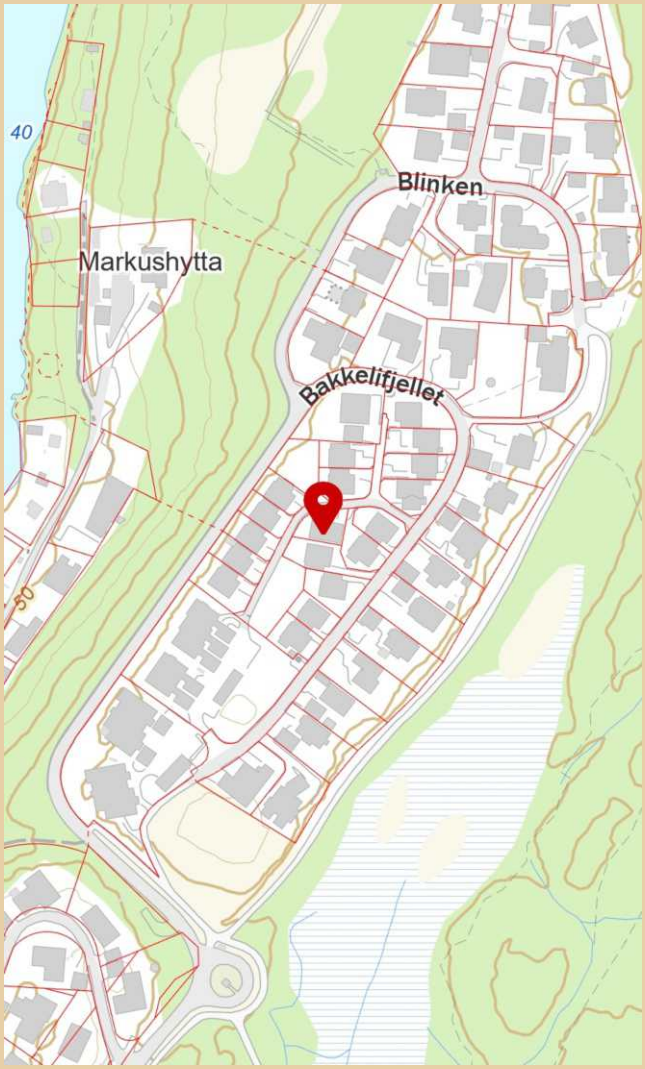
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Bakkelifjellet 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	20 min 1.8 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	21 min 1.9 km
Childrens Intern. School Sarpsborg ... 267 elever, 15 klasser	5 min 2.1 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	5 min 2.4 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	7 min 3.2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 3.9 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	12 min 8.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bakkeli Linje 135	4 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

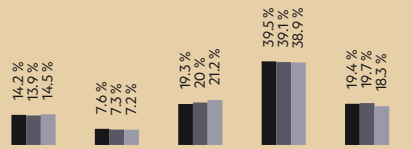
BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 87 barn	19 min 1.4 km
Lande Gård barnehage (0-5 år) 80 barn	20 min 1.8 km
Bergsvingen barnehage (1-5 år) 53 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	5 min
Coop Extra Lande Senter	6 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Nationalstua - ballbane	17 min
Lækkert balløkke	18 min
SATS Tunejordet	6 min
Actic Sarpsborg	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

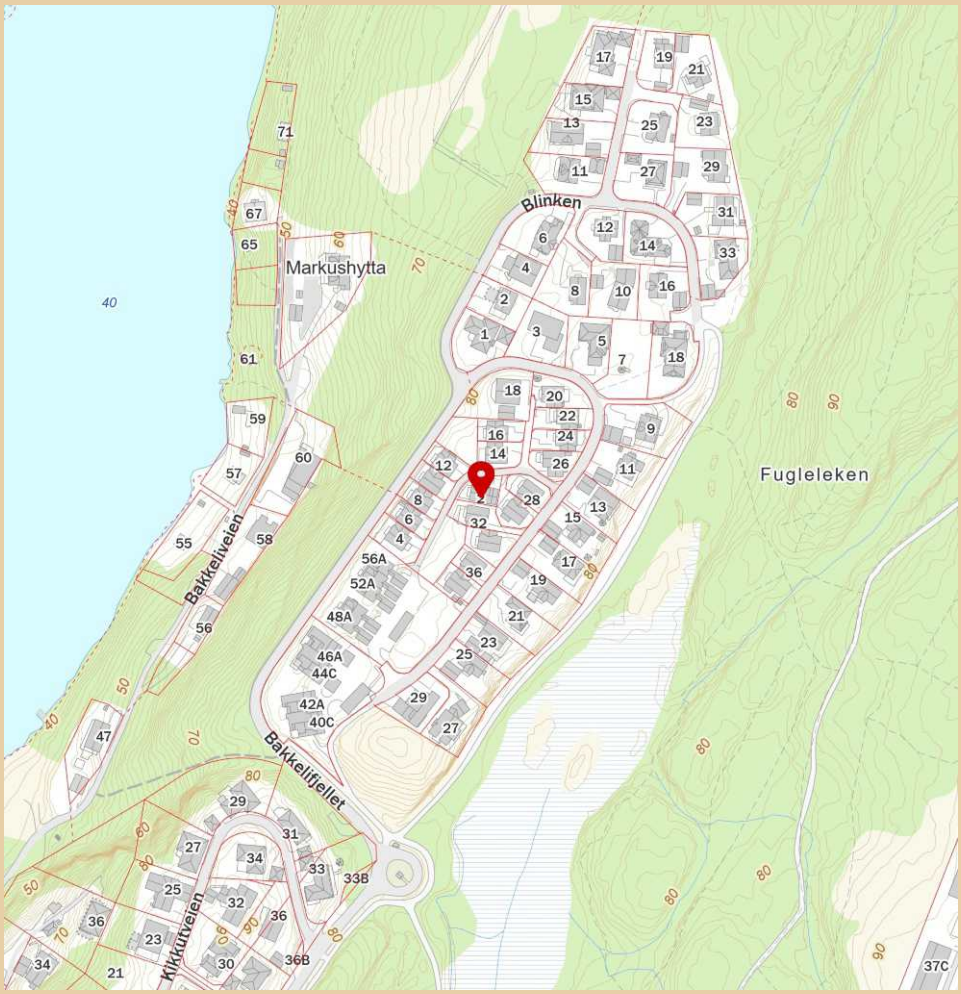
Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Gateparkering
Lett 90/100



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

Bakkelifjellet 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	20 min 1.8 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	21 min 1.9 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	5 min 2.1 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	5 min 2.4 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	7 min 3.2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 3.9 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	12 min 8.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bakkeli Linje 135	4 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 87 barn	19 min 1.4 km
Lande Gård barnehage (0-5 år) 80 barn	20 min 1.8 km
Bergsvingen barnehage (1-5 år) 53 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	5 min
Coop Extra Lande Senter	6 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	8 min

SPORT

Nationalstua - ballbane	17 min
Lækkert balløkke	18 min
SATS Tunejordet	6 min
Actic Sarpsborg	6 min

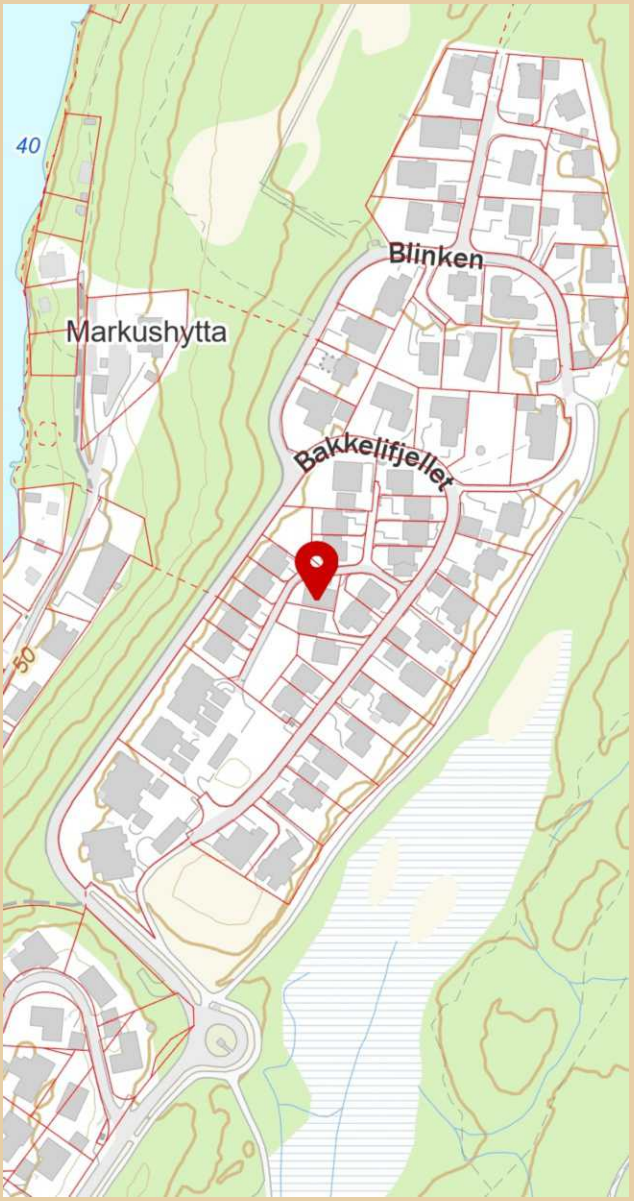
Støynivået
Lite støynivå 96/100

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

enova

Energiattest



Adresse	
Bakkelifjellet 2, 1710 SARPSBORG	
Dato for energimerking **25.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316675**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **364576**
Gårdsnummer **2062**	Bruksnummer **675**
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 **1994**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **139,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **129,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
161,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
165,10 kWh/m²	**22 659 kWh**



Bakkelifjellet 2, 1710 SARPSBORG

Detaljering

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

Bakkelifjellet 2, 1710 SARPSBORG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

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

Utskriftsdato: 16.06.2026

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.	675	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26671776	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	364576	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bakkelifjellet 2, 1710 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
2	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul F 350

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
18.01.2023	Tilsyn	18.01.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26671776

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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 16.06.2026 12:34

Eiendom 3105-2062/675

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	07.10.1992	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	297,9 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	2062	Beregnet areal	297,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	675	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

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

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
06.10.1993	Kart- og delingsforretning	3105-2062/704	Avgiver	-297,9
		3105-2062/675	Mottaker	297,9
01.01.2020	Omnummerering	3105-2062/675	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-2062/675	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	364576			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	04.01.1993	Areal, bolig (bruk/brutto)	127/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	14.06.1994	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	127/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	127	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	82/0	0/0	82/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler **Tilleggsopplysninger**

Kopi av bygningstegninger kan *ikke* leveres,
da det ikke finnes bygningstegninger på denne eiendommen
i byggesaksarkivet.

Utskriftsdato: 16.06.2026

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.**	675	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bakkelifjellet 2, 1710 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23023540	671	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	152

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2062/675
Adresse: Bakkelifjellet 2
Dato: 16.06.2026
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.

Utskriftsdato: 16.06.2026

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.**	675	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bakkelifjellet 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	9 118,72 kr
Eiendomsskatt	10 897,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	6 144,70 kr
Sum	**30 396,67 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	1 340,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	695,00 kr
Papirbeholder 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	76 m3	26.94	1/1	0 %	2 047,25 kr	2 047,25 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	76 m3	44.92	1/1	0 %	3 414,30 kr	3 414,30 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	3027100 o/oo	3.60	1/1	0 %	10 898,00 kr	5 448,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	295,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	884,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 530,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	250,01 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-69.5 m3	26.94	1/1	0 %	-1 872,16 kr	-1 872,15 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-69.5 m3	41.70	1/1	0 %	-3 122,29 kr	-3 122,30 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	166 m3	24.32	1/1	0 %	4 037,53 kr	2 018,76 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	166 m3	46.66	1/1	0 %	7 744,81 kr	3 872,42 kr
Forbruk vann i fjor	15%	76 m3	24.78	1/1	0 %	1 883,47 kr	1 883,47 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	76 m3	41.33	1/1	0 %	3 141,16 kr	3 141,16 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-69.5 m3	24.78	1/1	0 %	-1 722,39 kr	-1 722,38 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-69.5 m3	41.33	1/1	0 %	-2 872,50 kr	-2 872,52 kr
					Sum	**33 567,18 kr**	**17 231,52 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.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 16.06.2026 12:34

Eiendom 3105-2062/675

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Bakkelifjellet 2	1710 Sarpsborg

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Scheele Marius Bakkelifjellet 2 1710 Sarpsborg	021293	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Scheele Sara Johanne Bakkelifjellet 2 1710 Sarpsborg	250493	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Scheele Marius Bakkelifjellet 2 1710 Sarpsborg	021293	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Scheele Sara Johanne Bakkelifjellet 2 1710 Sarpsborg	250493	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2062/675		
Utskriftsdato	16.06.2026	**Antall datasett**	52

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

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

3 Berørte datasett

- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- RADON aktsomhet (NGU)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

49 Sjekkede, ikke berørte datasett

- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FJERNVARMEKONSESJON
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIREOMRÅDER
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- SKREDHENDELSER (NVE)
- STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- STØYSONER FOR HAVN
- STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN
- VA-LEDNINGER
- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIRE (NVE)
- MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- STØYSONER FOR INDUSTRI
- STØYSONER FOR SKYTEBANER
- TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: Norges Geologiske Undersøkelse (https://www.ngu.no/)

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Bart fjell

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	15.06.2026



Om datasettet

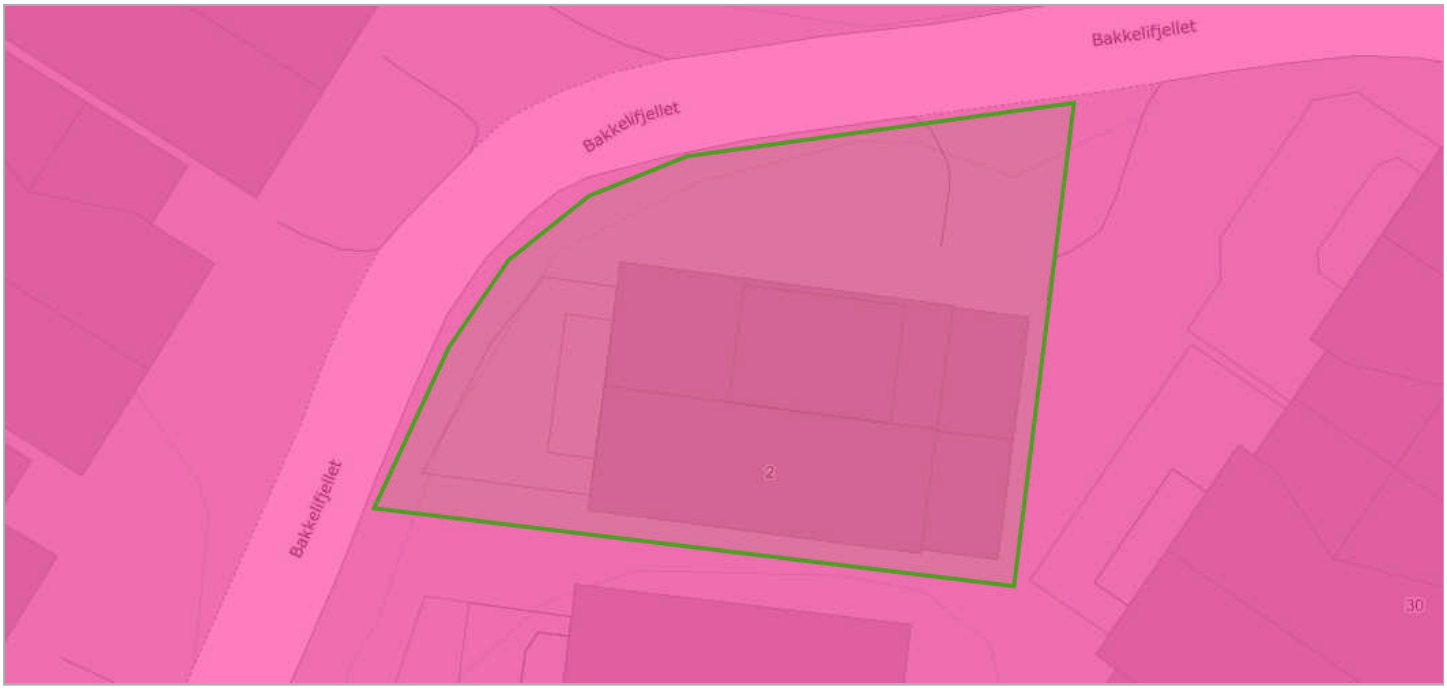
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

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

Utskriftsdato: 16.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2062	**Bruksnr.**	675	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bakkelifjellet 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/13872/3-%20Bestemmelser%20datert%2004.06.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 298 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_Skytebane **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 298 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 297 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

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** 298 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B5- Boliger

Oversiktskart

Adresse: **Bakkelifjellet 2, 1710 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/2062/675/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 298 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.06.2026

N



Matrikkelkart

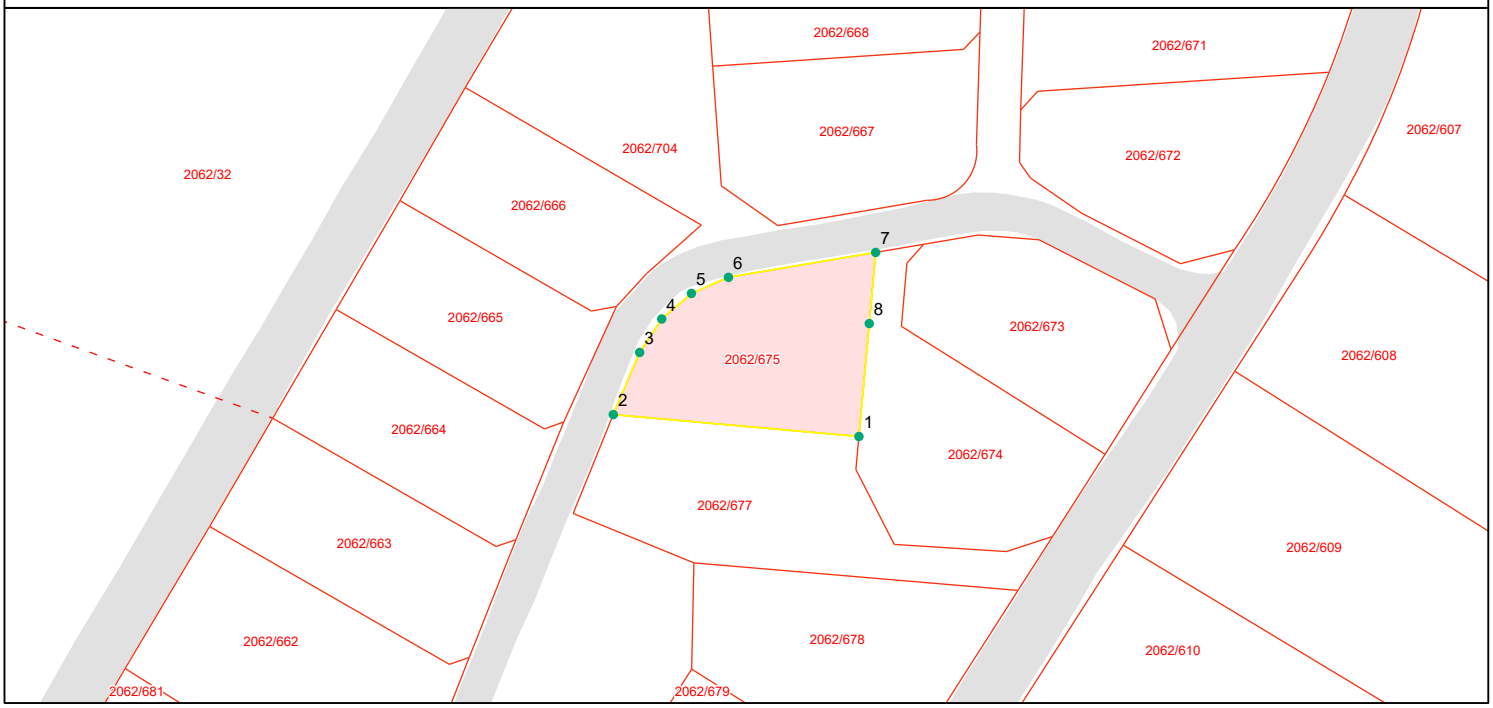
Adresse: **Bakkelifjellet 2, 1710 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/2062/675/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 298 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.06.2026

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: 298 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6576099.24	619843.02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	23.03	0
2	6576101.29	619820.09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	6.31	0
3	6576107.1	619822.55	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	3.75	0
4	6576110.23	619824.61	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	3.66	0
5	6576112.62	619827.38	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	3.77	0
6	6576114.12	619830.84	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	13.94	0
7	6576116.45	619844.58	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	6.68	0
8	6576109.8	619843.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	10.61	0

(Kommune)

SARPSBORG

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Jnr.: 92003981

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
M.V.G. Arkitektkontor Postboks 115 1701 Sarpsborg	A/S Veidekke Postboks 68 1701 Sarpsborg

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bakkelifjellet 2	2062	675		

Deres søknad	Dato 23.11.92		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig m/carport		
Behandling/ vedtak	teknisk sjef	Vedtak dato 02.12.92	Saksnr. 92/00489

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget

☐ følgende del av bygget: Besiktiget av Marith Ødegaard 30.05.94.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Innv.: - Røykvarsler
- innredning av 2 etg.
- verandadør i 2 etg. må sperres fysisk til veranda med rekkverk er ferdig.

Utv.: - Utgangsdør og belistning rundt denne.

NB! Det har ikke kommet inn korrigerte tegninger på denne boligen, ferdigattest vil ikke bli utstedt før vi har mottatt disse.

Dette arbeidet må være fullført innen: innen 3 mnd.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Rådhuset	14.06.94.	Etter fullmakt Håvard Vestby avd.sjef. Sarpsborg kommune teknisk sjef

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	x ansvarshavende	A/S Veidekke, Postboks 68	1701 Sarpsborg
	x andre	M.V.G. Ark.ktr. Postboks 115	1701 Sarpsborg
		Erik Gressløs Bakkelifjellet 2	1710 Sarpsborg
		GAB-ansvarlig Steinar Sæther	H e r
		Roger Løvåsen	H e r

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

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:
Bakkelifjellet 2, 1710 Sarpsborg
Gnr. 2062, Bnr. 675, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260118

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Odd Martin Heltorp

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

E-post: odd-martin.heltorp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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