PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

KLØVNINGKROKEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Martikkelrapport

Tegninger

Ferdigattest

Rapport vann/avløp

Rapport fra feier

Planrapport

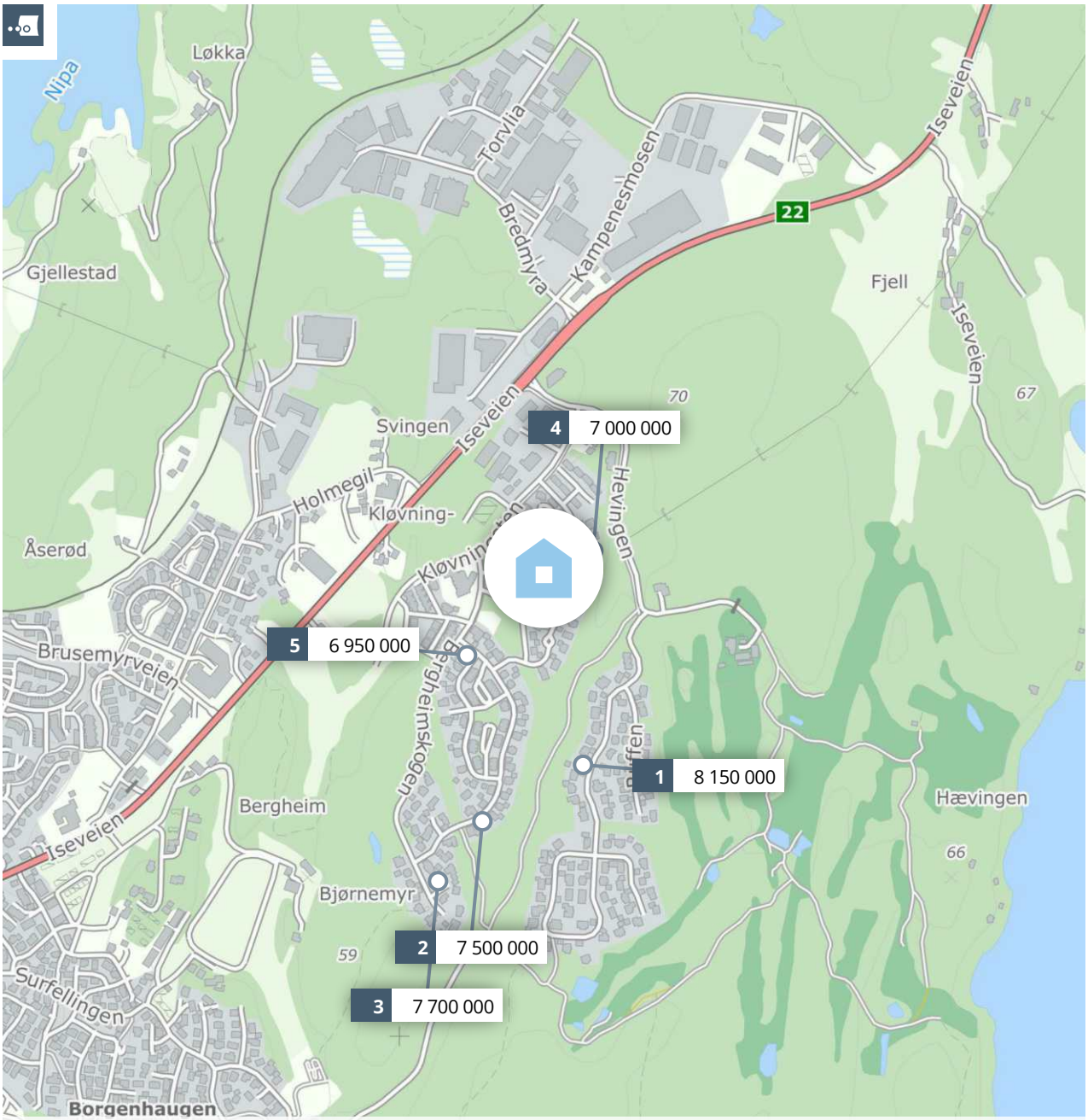
Områdeanalyse

Reguleringsbestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KLØVNINGKROKEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 06.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kløvningkroken 8, 1739 BORGENHAUGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 1051 BNR 634 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS HEVINGEN

Verdivurdert til

6 900 000

-	6 900 000	32 857
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	210 m²	59 m²	- m²	50 m²	- m²	- m²
Tomt						794 m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grønnlia 17 215 m² 2000	1 174 m²	4 sov		08.05.2024	8 490 000	**8 150 000**	0	8 150 000	**37 907**
2	Svartedalsberget 32 179 m² 2013	956 m²	4 sov		10.10.2024	7 500 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**41 899**
3	Bergheimskogen 56 187 m² 2016	1 035 m²	4 sov		08.09.2023	7 600 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**41 176**
4	Kløvningberget 22 226 m² 2003	1 198 m²	4 sov		25.03.2025	6 500 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**30 973**
5	Svartedalsberget 1 185 m² 2010	912 m²	4 sov		12.08.2024	6 890 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**37 568**

Dette er en velholdt og fleksibel enebolig med populær og barnevennlig beliggenhet på Kløvningsten. Huset er trukket opp på tomten, som er skrånende mot vest. Dette gir meget gode solforhold, og både huset og verandaen er usjenert for innsyn.

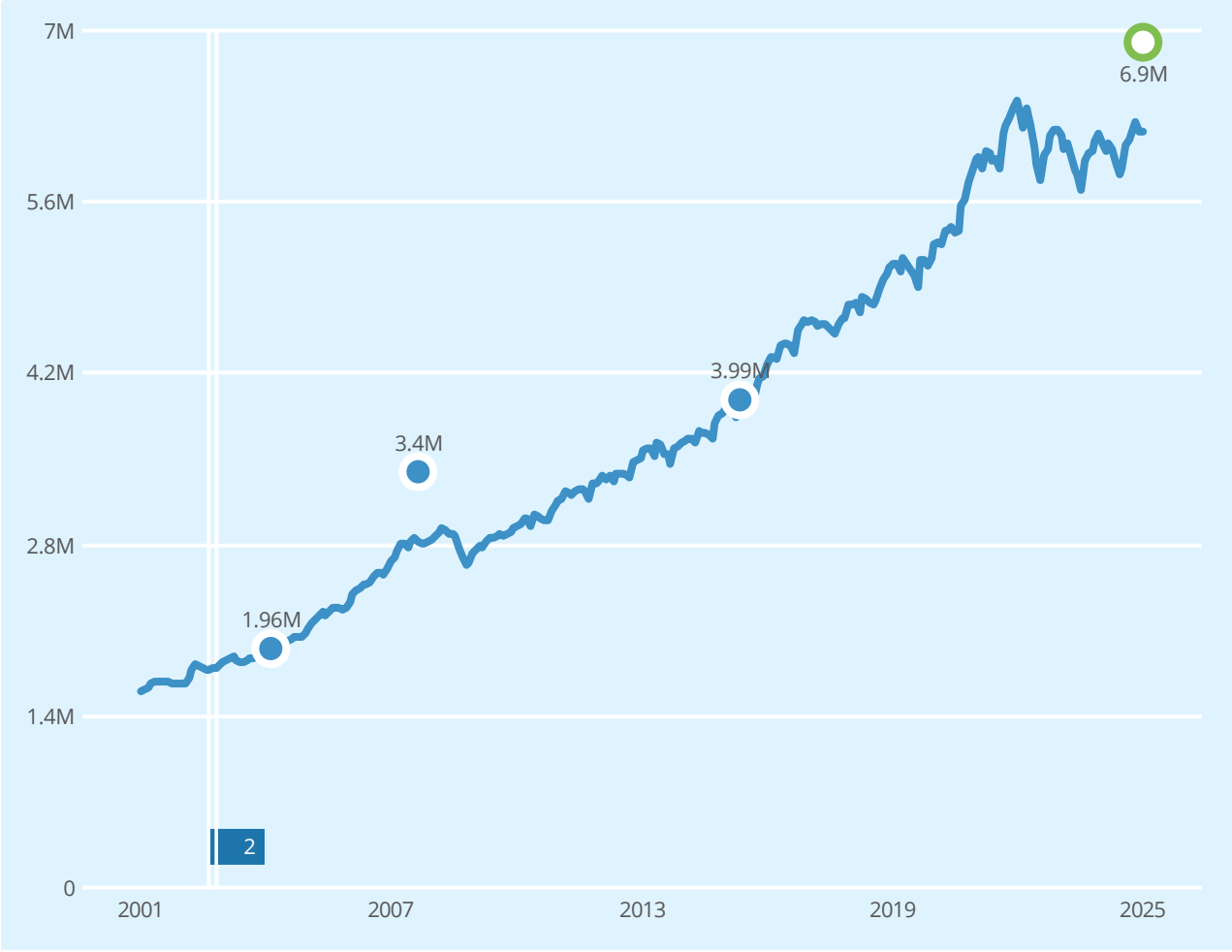
Boligen er innholdsrik og praktisk innredet, og i dag benyttes den ene delen av underetasjen som en selvstendig utleiedel. Denne kan med relativt enkle grep integreres som en utvidelse av hoveddelen hvis det er ønskelig. Slik den benyttes nå inneholder hovedboligen bl.a. stue, spisestue, 3 soverom, bad/wc og eget vaskerom. Det er vannbåren gulvvarme i begge etasjene, og det er gjort flere påkostninger de senere årene.
Romslig dobbelgarasje med lademulighet og fast trapp til lagerloft.

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 Garasje, anneks

2 Enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.05.2015	28.08.2015	18.09.2015	3 990 000	3 990 000	0	3 990 000	3
13.09.2007	14.10.2007	05.03.2008	3 400 000	3 400 000	-	3 400 000	
05.10.2007	14.10.2007		3 400 000	3 400 000	-	3 400 000	
14.05.2003	05.03.2004	15.03.2004	1 990 000	1 960 000	-	1 960 000	
28.06.2002		28.06.2002	-	350 000	-	350 000	4
20.11.2001		20.11.2001	-	261 690	-	261 690	4

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

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

Eneboliger til salgs i HEVINGEN grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

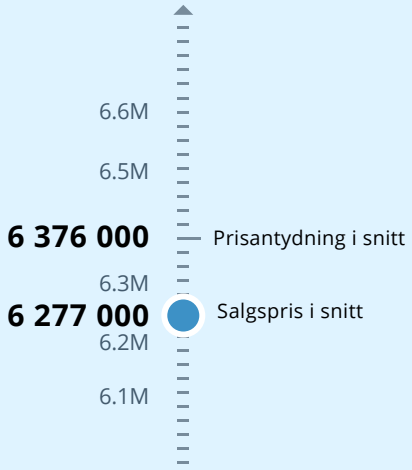


Annonsene har i snitt ligget ute i

12
dager

Eneboliger solgt i HEVINGEN grunnkrets siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

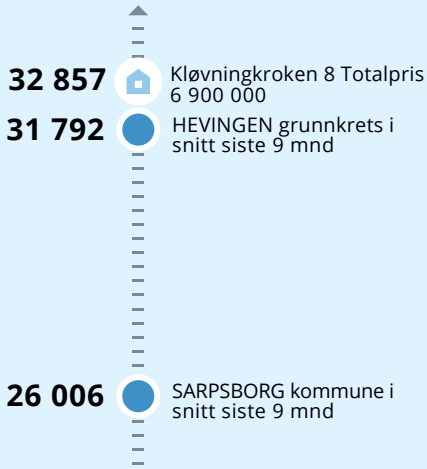


Solgt i snitt i løpet av

91
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig (med hybel/leilighet)
Kløvningkroken 8
1739 Borgenhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 03/06/2025

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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1051, Bnr: 634
Hjemmelshaver:	Nina Belsby og Stein-Ove Belsby
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	794 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	27025 - Kløvningsten-Bergheim. Boliger og kjørevei.
Offentl. avg. pr. år:	39 371,81 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2004

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	27.05.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boenheter bebodd og møblert.
Oppdragsgiver:	Nina Belsby og Stein-Ove Belsby
Tilstede under befaringen:	Nina Belsby og Stein-Ove Belsby, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med belegningsstein i gårdsplass og ved innganger. Nivåforskjeller etablert med murer og bed og skråninger belagt med bark. Plenarealer og varierende beplantning, singel inntil bygget på baksiden og deler av kortsider samt noe fjell i dagen. Pent opparbeidet og godt vedlikeholdt uteområde.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur opplyses å være oppført med sprøytebetong. Etasjeskille antatt konstruert i tre. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående panel. Vinduer, balkongdører og ytterdør i uteieldel med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2003. Ytterdør til hovedbolig har 3-lags glass fra 2019. Saltak konstruert i tre med selvbærende w-takstoler. Vinkel og gradrenner ved utkraget del. Kaldt loft over 1.etasje. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i funksjonell stand, men alders- og bruksslitasje samt enkelte ufagmessige detaljer på flere bygningsdeler og rom tilsier at det kan planlegges fornyinger og utbedringer. Våtrom fra 2004 kan anses å ha kort gjenstående forventet brukstid.

ANNET:
OPPVARMING:
-Vannbåren gulvvarme i alle rom.
-Vedfyring i lukket vedovn.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i begge etasjer og hybel.
-Brannslukningsapparat plassert i begge boenheter.

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
U.etg:
ENTRÉ 5,0m²: tapet, malt panel, fliser
GANG/TRAPP 21,2m²: tapet, malt panel, laminat
SOVEROM 10,2m²: tapet, malt panel, parkett
VASKEROM/TOALETT 7,0m²: fliser, panel, fliser
TEKNISK ROM 3,3m²: gipsplater, panel, fliser

1.etg:
STUE/TRAPP 49,1m²: tapet, malt panel, parkett
SOVEROM VED TRAPP 8,7m²: tapet, malt panel, parkett
BAD 10,1m²: fliser, malt panel, fliser
SOVEROM VED BAD 18,4m²: tapet, malt panel, laminat
KJØKKEN 18,5m²: tapet/fliser, malt panel, parkett

Utleiedel U.etg:
ENTRÉ 3,6m²: tapet, slett hvitmalt, fliser
STUE/KJØKKEN 22,8m²: tapet, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM 12,5m²: tapet, slett hvitmalt, laminat
BAD 7,7m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
TEKNISK BOD 3,8m²: tapet, slett hvitmalt, fliser

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig i funksjonelt stand og med alder- og bruksslitasje som normalt.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.

TRAPP:
-Trapp med lakkerte trinn og malt treverk for øvrig.
-Forskriftsmessig utformet rekkverk og håndløpere på begge sider.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i u.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Målte avvik er medvirkende årsak til knirk/fjæring og at lister stedvis glipper fra gulvet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgivere opplyser om:

2015:
-Montert kjøkken i hybel.
-Montert badekar på bad i 1.etg.
-Montert elbil-lader.

2016:
-Skiftet sentralstøvsuger.

2017:
-Lagt belegningsstein i gårdsplass. Denne ble skiftet som garantisak i 2023.

2020:
-Skiftet til LED-spotter på kjøkken og bad 1.etg.
-Malt yttervegger og skiftet ytterdør i 1.etg.

2021:
-Montert ny vedovn. Dokumentasjon fra Ovn og Pipemontering Per Arne Jensen fremvist.
-Montert ny varmepumpe for vannbåren varme samt tilhørende akkumulatortank og termostater. Dokumentasjon fra Energiverket AS og Installatøren Fredrikstad AS fremvist.

2024:
-Skiftet servantinnredning på bad i 1.etg.

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

---

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.Etasje	49				45	4
1.Etasje	108			50	108	
Hybel u.etasje	53				48	5
SUM BYGNING	210			50	201	9
SUM BRA	210					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		40				40
Loft garasje		19				19
SUM BYGNING		59				59
SUM BRA	59					

BRA-i:

U.ETASJE: entré, gang/trapp, innredet rom, vaskerom/toalett, teknisk rom.
1.ETASJE: stur/trapp, 2 soverom, bad, kjøkken.
HYBEL: entré, stue/kjøkken, soverom, bad, teknisk bod.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje, loft over garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etg: 2,38-2,40 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,35-2,40 meter.
Takhøyde hybel: 2,36-2,37 meter.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Støpt gulv mot grunn og murt sokkel under vegger.
-Yttervegger antatt oppført i isolert bindingsverk.
-Vinduer med 2-lags glass, enkle dører og leddport med automatisk åpner.
-Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein.
-Innredet loft med adkomst fra utvendig trapp.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

03/06/2025



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra kommunen så består grunnen av humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn og mulighet for marin leire er vurdert som stort sett fraværende.
Grunnmur opplyses å være oppført med sprøytebetong.
Drenering er fra byggeår og ligger nedgravd uten inspeksjonsmulighet.

-Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabilt fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.

Merknader:
-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.
-Grunnmursplast er ikke klemt fast i toppen og detter gir mulighet for at vann kan renne mellom plasten og muren og gi økt fuktbelastning på bygningsdeler og rom under terreng.
-Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for terrengforhold og rom under terreng.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger belegningsstein, grus og singel inntil muren. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen.

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning
-Kledning fremstår som normalt jevnlig overflatebehandlet, men har noen tørkesprekker som viser tidligere farge på kledningen.

Merknader:
-Gipsplater som er benyttet som vindtett sjikt er ikke klemt i bunnen og det er ikke godt tettet mellom mur og etasjeskille stedvis. Dette kan føre til varmetap og kondensproblemer i veggen.
-Det er ikke sikret mot inntrengning av mus mellom kledning og vindtett sjikt i bunnen av kledning.
-Kledning og om omramming ved vinduer/dører har stedvis sprekker, utstikkende spiker og noe porøst trevirke som gjør at vedlikehold kan planlegges.
-Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold for at normal forventet levetid skal opprettholdes.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

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

Vinduer, balkongdører og ytterdør i utleieldel med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2003. Ytterdør til hovedbolig har 3-lags glass fra 2019.

Merknader:
-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Balkongdører og ytterdør til utleiedel tar i karmer og trenger justering. Enkelte vridere er harde og mekanismer/hengsler trenger smøring.
-Utvendig omramming ligger tett mot vannbrett og har følgelig sprukket opp.
-Det er ikke beslag på vannbrett. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Beslag under ytterdører er ufagmessig utført og mangelfullt festet.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med selvbærende w-takstoler. Vinkel og gradrenner ved utkraget del. Kaldt loft over 1.etasje. Taktekking og skorstein over tak er vurdert i punkt 4.2

-Spalter i takutstikk og ventiler i gavler gir norm ventilering gjennom kaldt loft.
-Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2004

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.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak av su-takplater, sløyfer, lekter og betongtakstein fra byggeår. Inspisert på tak ved skorstein og på loftet.

Merknader:
-Takstein har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.
-Det mangler enkelte skjærte biter takstein mot gradrenner. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Der er noen skjolder på undertak ved gradrenner og gjennomføringer på loft som indikerer at det kan ha kommet inn vann ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Bør holdes ved tilsyn og lokale utbedringer anbefales for bedre sikring mot vanninntrenging.
-Stedvis avflassing og rust på beslag og råte punktvis på vindskier tilsier at vedlikehold kan planlegges.
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige. Det ligger gulv på deler af loftet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Enkelte papplater som etablerer luftespalte i ytterkanter er klemt mot undertak og kan begrense ventilering og opptørkingsevne for eventuell fukt/kondens som kan oppstå. Noe misfarging på undertak ved ytterkantene indikerer at dette har vært tilfelle.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

VERANDA 50m²:
Utgang fra stue og kjøkken til veranda som er innfestet i bygget og anlagt på søyler mot støpte fundamenter.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet i henhold til dagens krav. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk tilfredsstiller kravene som gjaldt ved byggeår.

Merknader:
-Bjelke der forlengning av veranda ved gavl er innfestet er underdimensjonert og dette kan føre til nedbøyning og skjevheter over tid.
-Flere gulvbord har oppsprekking og noe råte som tilsier at utskiftning kan planlegges.
-Deler av beslag mellom gulv og vegg er løst. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom/toalett

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser på vegger og panel i taket.

-Vindu i våtsone har ikke synlige fuktskader.
-Avtrekk fra aggregat. Trekker ok ved test med papirark. Det er også ventil i yttervegg.

INNREDNING/UTSTYR:
-Kum i stål med 1-greps blandebatteri
-Opplegg og plass til vaskemaskin
-Gulvstående toalett

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger, sprang mellom fliser og utførsler ved gjennomføringer. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-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 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert under kum.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Flis ved toalett og ved sluk har sprukket. Mykfuge i ytterkantene har stedvis sprukket. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men indikerer at forventet brukstid nærmer seg passert.
-Det er ikke fall mot sluk fra alle steder der lekkasjer kan oppstå. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-List under terskel må demonteres for å kontrollere om det er vanntett forhøyning under dør. Hvis dette ikke er etablert så kan vann renne ut av rommet.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-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:
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Hull etter oppheng på vegg ved våtsone gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

7.2 Bad 1.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Fliser på vegger og malt panel i taket.
-Avtrekk fra aggregat. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap
-Dusjkabinett
-Badekar
-Gulvstående toalett

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Krakelering og oppsprekking i overflater på fliser tilsier at forventet brukstid kan anses som passert.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning samt fuktskader på vinduet.
-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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis noen avskallinger.
-Gulvet er tilnærmet flatt. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved døren.
-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.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-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:
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Det er ikke fagmessig utførelse ved gjennomføringer i vegg. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

7.3 Bad utleiedel

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning samt to skap over servant
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Avtrekksvifte fungerer ikke og det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Ventilasjon er ikke tilfredsstillende og dette kan føre til fuktskader over tid.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett som ikke kan flyttes mye.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-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.
-Gulvet har ikke fall mot sluket fra alle steder der bruks- og lekkasjevann kan havne på gulv. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut av rommet ved døren.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk fra byggeår. Plassert under dusjkabinett som ikke kan flyttes mye uten å demontere avløp fra vaskemaskin og flytte vaskemaskin.

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

Merknader:
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
-Det er ikke god oppkant på membran ved avløp i gulv under innredning. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Det er begrenset tilkomst til sluket for rengjøring og inspeksjon. Jevnlig rengjøring er viktig slik at sluket ikke tettes og badegulvet fylles med vann.
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2004

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.

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

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har noen skjevheter og svelling stedvis som anses som normal alders- og bruksslitasje, men tilsier at fornyinger kan planlegges.
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv samt at kjøkkeninnredning står på parketten slik at denne ikke ligger flytende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

8.2 Kjøkken utleiedel

TG 2 8.2 Kjøkken utleiedel

Vanninstallasjonen er fra 2004

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

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

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

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

-Innredning med profilerte fronter.
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, fryseskap, og oppvaskmaskin

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har noen synlige skjevheter. Stedvis svelling samt avskalling/flassing som kan føre til ytterligere svelling.
-Knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv og at kjøkkeninnredning står på parketten slik at denne ikke ligger flytende.

9. Rom under terreng

9.1 U.etasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Hovedsakelig tapet på vegger og panel i taket.

-Synlige overflater fremstår som normalt i henhold til alder og bruk av rommene.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Laminat, parkett og fliser på gulv.

Merknader:
-Det er punktvis knirk og fjøring i gulv som ofte kommer av lokale ujevnheter i undergulvet.
-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.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Konstruksjonen opplyses å være bygget med sprøytebetong og er påført med lukket trekonstruksjon på innsiden. Det ble boret hull i vegg mot terreng under trapp i hovedbolig og i soverom i hybel.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur som i tillegg har plast mot varm sid. Dette er ikke en anbefalt løsning uten at grunnmur er isolert utvendig da oppbygning fører til kondensdannelse i vegger som videre blir kapslet inn mellom tette sjikt uten mulighet for god opptørking.
-Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng i tillegg til merkbar lukt som indikerer fuktige forhold. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Mangelfull tetting av utvendig grunnmursplast kan også være medvirkende årsak.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel hovedsakelig i plastrør (rør-i-rør) samt noen kobberrør. Avløpsrør i plast.

-Stoppekraner er plassert i tekniske rom i begge boenheter og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap og rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.

Merknader:
-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved tilkoblingspunkter på begge kjøkken. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå.
-Hybel har kun stoppekran til kaldtvann. Ved eventuelle lekkasjer eller akutte behov for stenging av vann så vil dette kreve tilgang til stoppekran i hovedbolig.
-Synlige kobberrør og fordelingstaver har noe korrosjon. Dette er typiske alders-symptomer som tilsier at det kan planlegges fornyinger.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er en del av anlegget med luft til vann varmepumpe. Plassert i rom med sluk.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

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

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren gulvvarme opplyses å ligge i alle rom i boligen.

-Vurdering er basert på alder, synlige deler og opplysninger fra oppdragsgivere.
-Anlegget fremstår funksjonelt.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2021

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Luft til vann varmepumpe som er installert i 2021.

-Eier har dokumentasjon for installering og bruksveiledning.
-Det opplyses at service er utført årlig siden installering og at dette kan dokumenteres.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2008

Det var sist inspisert i 2022

Det var rengjort i 2022

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Hovedboligen har balansert ventilasjon samt ventiler i yttervegger. Hybel har ventiler i yttervegger og avtrekksvifte på badet.

-Det opplyses om service og rengjøring av anlegg for balansert ventilasjon i 2022.
-Det opplyses om jevnlig skift av filter i aggregatet.

Merknader:
-Avtrekksvifte på bad i hybel fungerer ikke på befaring. Begrenset avtrekk kan føre til fuktskader og redusert kvalitet på inneluften som kan gi negative helsemessige konsekvenser.
-Det er ikke overstrømningsmulighet mellom rommene i bolig med balansert ventilasjon. Dette reduserer anleggets funksjonalitet og kan føre til redusert kvalitet på inneluften. Overstrømningsmulighet løses som oftest med spalte under innvendige dører.
-Alder på ventilasjonsaggregat tilsier 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 2011

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2004

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap i hovedbolig med 20 kurser. Sikringsskap i hybel med automatsikringer og 11 kurser. Eget sikringspanel med automatsikringer i teknisk rom. Hovedsakelig skjult anlegg og noe utenpåliggende. Plugg for varmtvannsbereder/varmepumpe ble ikke kontrollert.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Montering av elbil-lader. Utført av Andersen Elektro AS, datert 02.11.2015.
-Opplegg av strøm til ny bereder og varmepumpe. Opplegg av ny sikring i sikringsskapet. Montert servicebryter for anlegget. Montert uteføler og inneføler. Utført av BS El Installasjon AS, datert 04.05.2011
-Opplegg av stikkontakter i garasje. Utført av BS El Installasjon AS, datert 10.10.2011
-El-inst i garasje. Utført av Arnason og Strøm Elektro AS, datert 07.01.2016.
-Montering av 1 stk utelys under terrasse. Montering og tilkobling av 1 stk utelysstolpe. Ny 4 veis stikk under trapp. Utført av Strøm Elektro AS, datert 16.06.2017.
-Energiverket montering. Utført av Installatøren Fredrikstad AS, datert 03.11.2021.
-Bad. Montert lys over speilskskap og en dobbel jordet stikkontakt ved siden av skap. Utført av Boligelektrikeren, datert 10.07.2024

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsynet:
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 01.06.2011.

Merknader:
-Det ble påvist noen mangelfullt festede kabler i teknisk rom.
-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.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er ikke entré i u.etg vist på tegninger. Det er ukjent om denne er tilbygget etter byggeår.
-Soverom i u.etg er benevnt som dips. areal. Endring til soverom krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
-Innredet loft på garasjen er ikke godkjent for varig opphold da dette er benevnt som loft på tegninger. Endring er søknadspliktig. Trapp og dør til loftet er ikke vist på tegninger og dette er søknadspliktig. Konstruksjonen ligger nære bygning på naboeiendommen og dette kan kreve tiltak mot brannspredning.

FERDIGATTEST:
-Ferdigattest gis for nybygg enebolig m/ hybel er gitt 14.10.2004.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Overnevnte avvik fra originale tegninger bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. -Grunnmursplast er ikke klemt fast i toppen og detter gir mulighet for at vann kan renne mellom plasten og muren og gi økt fuktbelastning på bygningsdeler og rom under terreng. -Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for terrengforhold og rom under terreng.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. -Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.
2.1	Yttervegger
	-Gipsplater som er benyttet som vindtett sjikt er ikke klemt i bunnen og det er ikke godt tettet mellom mur og etasjeskille stedvis. Dette kan føre til varmetap og kondensproblemer i veggen. -Det er ikke sikret mot inntrengning av mus mellom kledning og vindtett sjikt i bunnen av kledning. -Kledning og om omramming ved vinduer/dører har stedvis sprekker, utstikkende spiker og noe porøst trevirke som gjør at vedlikehold kan planlegges. -Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold for at normal forventet levetid skal opprettholdes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Balkongdører og ytterdør til utleiedel tar i karmer og trenger justering. Enkelte vridere er harde og mekanismer/hengsler trenger smøring. -Utvendig omramming ligger tett mot vannbrett og har følgelig sprukket opp. -Det er ikke beslag på vannbrett. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Beslag under ytterdører er ufagmessig utført og mangelfullt festet. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Takstein har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges. -Det mangler enkelte skjærte biter takstein mot gradrenner. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Der er noen skjolder på undertak ved gradrenner og gjennomføringer på loft som indikerer at det kan ha kommet inn vann ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Bør holdes ved tilsyn og lokale utbedringer anbefales for bedre sikring mot vanninntrenging. -Stedvis avflassing og rust på beslag og råte punktvis på vindskier tilsier at vedlikehold kan planlegges. -Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Enkelte papplater som etablerer luftespalte i ytterkanter er klemt mot undertak og kan begrense ventilering og opptørkingsevne for eventuell fukt/kondens som kan oppstå. Noe misfarging på undertak ved ytterkantene indikerer at dette har vært tilfelle.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Bjelke der forlengning av veranda ved gavl er innfestet er underdimensjonert og dette kan føre til nedbøyning og skjevheter over tid. -Flere gulvbord har oppsprekking og noe råte som tilsier at utskiftning kan planlegges. -Deler av beslag mellom gulv og vegg er løst. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
7.1.1	Vaskerom/toalett Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger, sprang mellom fliser og utførsler ved gjennomføringer. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -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.
7.1.2	Vaskerom/toalett Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Flis ved toalett og ved sluk har sprukket. Mykfuge i ytterkantene har stedvis sprukket. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men indikerer at forventet brukstid nærmer seg passert. -Det er ikke fall mot sluk fra alle steder der lekkasjer kan oppstå. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -List under terskel må demonteres for å kontrollere om det er vanntett forhøyning under dør. Hvis dette ikke er etablert så kan vann renne ut av rommet.
7.1.3	Vaskerom/toalett Membran, tettesjiktet og sluk
	-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Hull etter oppheng på vegg ved våtsone gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Krakelering og oppsprekking i overflater på fliser tilsier at forventet brukstid kan anses som passert. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning samt fuktskader på vinduet. -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 1.etg Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis noen avskallinger. -Gulvet er tilnærmet flatt. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved døren. -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.
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Det er ikke fagmessig utførelse ved gjennomføringer i vegg. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
7.3.1	Bad utleiedel Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Avtrekksvifte fungerer ikke og det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Ventilasjon er ikke tilfredsstillende og dette kan føre til fuktskader over tid.
7.3.2	Bad utleiedel Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -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. -Gulvet har ikke fall mot sluket fra alle steder der bruks- og lekkasjevann kan havne på gulv. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut av rommet ved døren.
7.3.3	Bad utleiedel Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. -Det er ikke god oppkant på membran ved avløp i gulv under innredning. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Det er begrenset tilkomst til sluket for rengjøring og inspeksjon. Jevnlig rengjøring er viktig slik at sluket ikke tettes og badegulvet fylles med vann. -Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Kjøkkeninnredning har noen skjevheter og svelling stedvis som anses som normal alders- og bruksslitasje, men tilsier at fornyinger kan planlegges. -Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende -Knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv samt at kjøkkeninnredning står på parketten slik at denne ikke ligger flytende.
8.2	Kjøkken utleiedel Kjøkken utleiedel
	-Kjøkkeninnredning har noen synlige skjevheter. Stedvis svelling samt avskalling/flassing som kan føre til ytterligere svelling. -Knirk og fjæring i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv og at kjøkkeninnredning står på parketten slik at denne ikke ligger flytende.
9.1.2	U.etasje Gulvets overflate
	-Det er punktvis knirk og fjøring i gulv som ofte kommer av lokale ujevnheter i undergulvet. -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.
9.1.3	U.etasje Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur som i tillegg har plast mot varm sid. Dette er ikke en anbefalt løsning uten at grunnmur er isolert utvendig da oppbygning fører til kondensdannelse i vegger som videre blir kapslet inn mellom tette sjikt uten mulighet for god opptørking. -Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng i tillegg til merkbar lukt som indikerer fuktige forhold. Ytterligere undersøkelser anbefales. -Mangelfull tetting av utvendig grunnmursplast kan også være medvirkende årsak.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved tilkoblingspunkter på begge kjøkken. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå. -Hybel har kun stoppekran til kaldtvann. Ved eventuelle lekkasjer eller akutte behov for stenging av vann så vil dette kreve tilgang til stoppekran i hovedbolig. -Synlige kobberrør og fordelingstaver har noe korrosjon. Dette er typiske alders-symptomer som tilsier at det kan planlegges fornyinger.
10.5	Ventilasjon
	-Avtrekksvifte på bad i hybel fungerer ikke på befaring. Begrenset avtrekk kan føre til fuktskader og redusert kvalitet på inneluften som kan gi negative helsemessige konsekvenser. -Det er ikke overstrømningsmulighet mellom rommene i bolig med balansert ventilasjon. Dette reduserer anleggets funksjonalitet og kan føre til redusert kvalitet på inneluften. Overstrømningsmulighet løses som oftest med spalte under innvendige dører. -Alder på ventilasjonsaggregat tilsier at utskifting kan planlegges.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250098

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nina Belsby	Stein-Ove Belsby

Gateadresse
Kløvningkroken 8

Poststed	Postnr
BORGENHAUGEN	1739

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250098

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel, hadde spyling

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet varmepumpe, inne og utedel Service ventilasjonsanlegg Montert elbil-lader Trukket tykk kabel til garasje Montert underfordeling garasje Montert stikk 2.etg garasje Byttet spotter kjøkken og bad + div småoppdrag..

Arbeid utført av: Flere ulike..

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ABL kode EVSE5X2

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Armatur kjøkken

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet dør og kledning garasje 2.etg

Document reference: 193250098

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ca 50 kvm i underetasje

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen boenhet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontinuerlig måling i boligen Har radonpumpe

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: 70

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250098

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250098

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Belsby	b07ab04f2fb76894ee1ef 40b6d14e2a2dfbb8794	26.05.2025 18:52:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Ove Belsby	793b878e7230c1799d409 1de64b4a0e73ae09f82	03.06.2025 14:30:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250098

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

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

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	793.7
Etablert dato	16.03.2001	Historisk oppgitt areal	793,9
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1051/634
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1051/634
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.03.2001	J 253/00		0105-1051/145 (-793,9), 1051/634 (793,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6572919.74	624873.75	0	Ja	793.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BELSBY STEIN-OVE F040882*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KLØVNINGKROKEN 8 1739 1739 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)
BELSBY NINA F220783*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KLØVNINGKROKEN 8 1739 1739 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kløvningkroken 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1739 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1302 Hevingen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22948032		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	14.10.2004
2	22948040		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygging avlyst (BA)	04.07.2008

3	300010392		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	04.12.2008

1: Bygning 22948032: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 14.10.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	235
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	235
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.09.2002	14.10.2002
Igangsettingstillatelse	15.11.2002	31.10.2002
Tatt i bruk	14.10.2004	26.10.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kløvningkroken 8	H0101	1051/634	180	4	1	2	Kjøkken
Bolig	Kløvningkroken 8	U0101	1051/634	55	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	32	0	32	0	0	0
H01	1	107	0	107	0	0	0
U01	1	96	0	96	0	0	0

2: Bygning 22948040: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygging avlyst 04.07.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.09.2002	14.10.2002

Bygging avlyst	04.07.2008	04.07.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1051/634	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

3: Bygning 300010392: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak tiltak fullført 04.12.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	03.07.2008	08.07.2008
Meldingssak tiltak fullført	04.12.2008	26.01.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1051/634	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	16	16	0	0	0
H01	0	0	34	34	0	0	0

Sarpsborg kommune

Larsen Bygg og Eiendomsservice
Nipaveien 14
1734 HAFSLUNDSØY

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	2004/05433/2/MGJ E: L42 &18 JASS: 02/4490	14/10/2004

Ferdigattest - gnr 1051 bnr 634 - Kløvningkroken 8

Tiltak:

Ferdigattest gis for nybygg enebolig m/ hybel

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av "Anmodning om ferdigattest", kontrollerklæring(er) med mer, mottatt 29.09.2004

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

I følge kontrollerklæring fra Larsen Bygg og Eiendomsservice er det ikke registrert mangler.

Odd Jørgen Bredeg
Saksbeh.
Bygge- og landbrukssaker

Kopi : Tiltakshaver, GAB-ansvarlig, Avgiftsregister, Feiervesenet

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

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

MOTTATT
27 SEPT. 2004
POSTARKIV

SARPSBORG KOMMUNE SENTRALARKIV
J.enh.: Tekn Bygg ODB
Saksnr.: 200405433 Jp.nr.: 1
Arkiv L42 &18 290904

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Side av

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Prosj.	Kass
1051	634				

Adresse: Klovningbakken 8

Postnr.: 1734 Poststed: Borgenhaugen

Det anmodes om

- [x] **FERDIGATTEST**
- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] *Hele* tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 20 04 04

- [ ] *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

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

Vedlegg

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

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak: Dahen Bygg og Eiendomsservice AS

Dato: 20/4-04 Underskrift: Dahen

Gjentas med blokkbokstaver



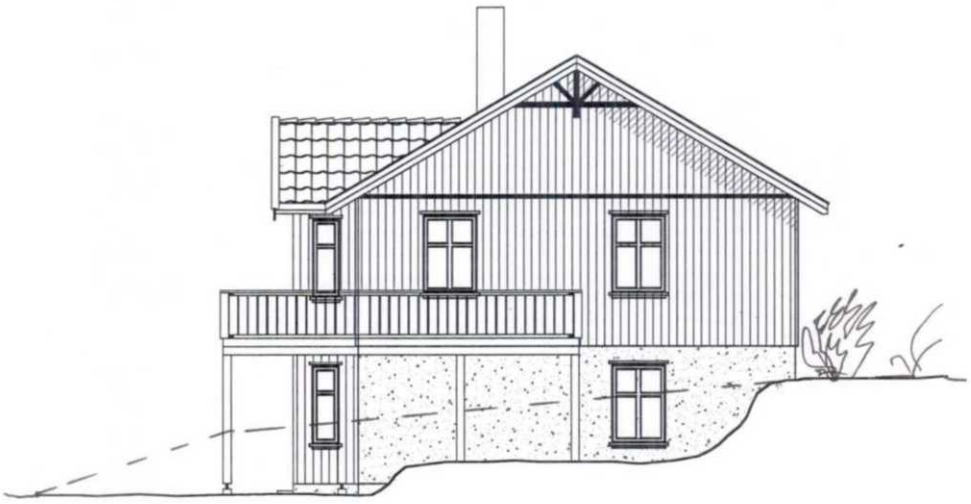
FASADE–VEST

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 25/09.2002 sak nr. 02/4490/4

– – – – – = EKS.T
——— = FR.T

Bebygd areal(BYA): A = 158,6 m2 , Hybel(BRA): A = 52,6 m2
Bruksareal(BRA): A = 98,8 m2(U.etg.) + 107,6 m2(1.etg.) + 31,7 m2(loft) = 238,1 m2

		SIGN	DATO
BYGGEPLASS : KLØVNINGKROKEN 8	MÅLESTOKK 1:100	TEGN.	04.06.02
TEGN TYPE : FASADE–VEST		ANSVARLIG	
		PROSJEKTERENDE :	
		KONTROLLER :	
TILTAKSHAVER : Tømrer Glenn Tore Larsen, Pellygata 33,1706 Sarpsborg	TEGNING NR. A4–F01		REV.



FASADE–SYD

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 25/09.2002 sak nr. 02/4490/4

– – – – EKS.T
——— FR.T

Bebygd areal(BYA): A = 159,6 m2 , Hybel(BRA): A = 52,6 m2
Bruksareal(BRA): A = 98,8 m2(U.etg.) + 107,6 m2(1.etg.) + 31,7 m2(loft) = 238,1 m2

		SIGN	DATO
BYGGEPLASS : KLØVNINGKROKEN 8	MÅLESTOKK		
TEGN TYPE : FASADE–SYD	1:100	TEGN.	04.05.02
		ANSVARLIG	
		PROSJEKTERENDE :	
	KONTROLLER :		
TILTAKSHAVER : Tømrer Glenn Tore Larsen, Pellygata 33,1706 Sarpsborg	TEGNING NR. A4–F01		REV.

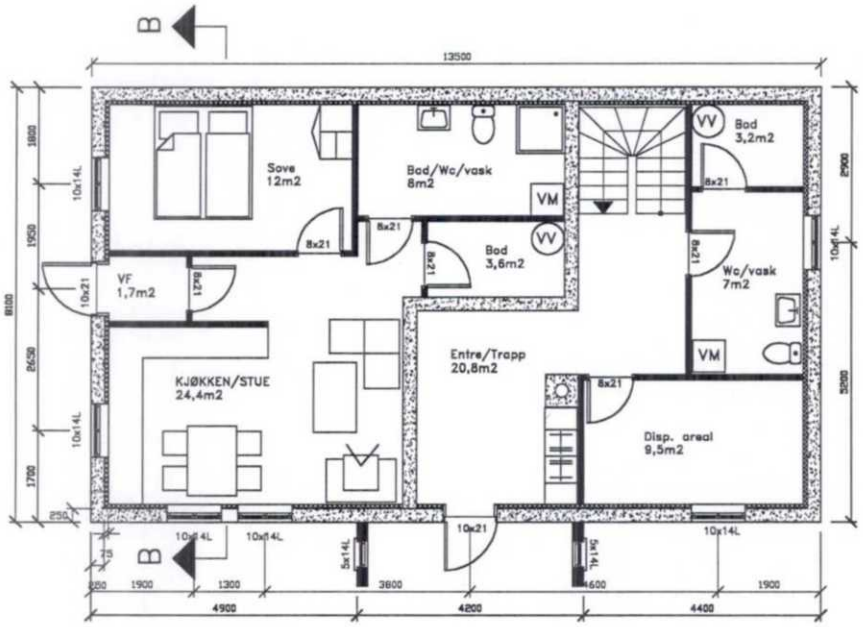


13,2 x 7,75 = 102,3
1,15 x 3,9 = 4,5
107

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 25/09.2002 sak nr. 02/4490/4

PLAN 1. ETG

Bebygd areal(BYA): A = 159,6 m2 , Hybel(BRA): A = 52,6 m2			
Bruksareal(BRA): A = 98,8(U.etg.) + 107,8 m2(1-etg.) + 31,7(loft) = 238,1 m2			
Gnr.: 1051 Bnr.: 634		SIGN	DATO
BYGGEPLASS : KLØVNINGKROKEN 8	MÅLESTOKK 1:100	TEGN.	04.05.02
TEGN TYPE : PLAN – 1.ETG.		ANSVARLIG	
		PROSJEKTERENDE :	
	KONTROLLER :		
TILTAKSHAVER : Tømrer Glenn Tore Larsen, Pellygata 33,1706 Sarpsborg	TEGNING NR. A4–F02		REV.



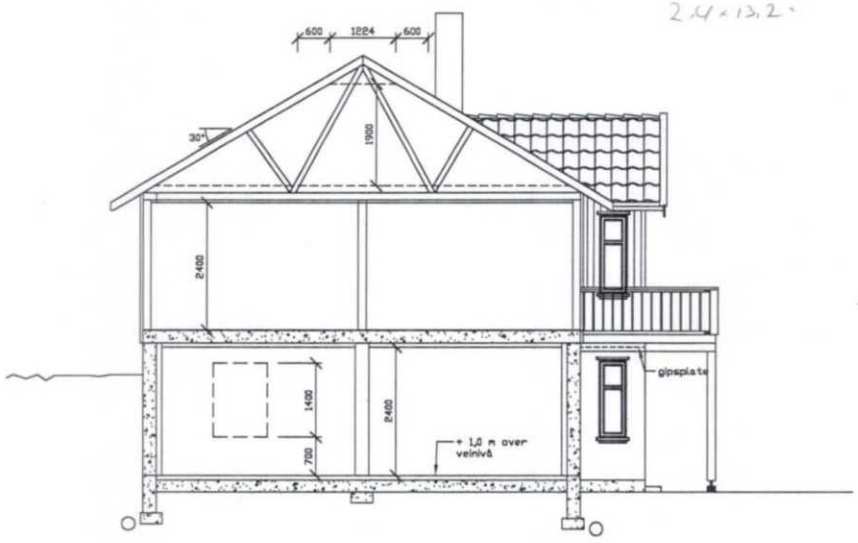
U. ETG

12,9 x 7,45 = 96

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 25/09.2002 sak nr. 02/4490/4

Bebygd areal(BYA): A = 159,6 m2 , Hybel(BRA): c= 52,8 m2
Bruksareal(BRA) : A = 98,8(U.etg) + 107,6 m2(1.etg.) + 31,7(loft) = 238,1 m2

	SIGN	DATO
BYGGEPLASS : KLØVNINGKROKEN 8	MÅLESTOKK	
TEGN TYPE : PLANER – U.ETG.	1:100	TEGN. 04.05.02
		ANSVARLIG
		PROSJEKTERING :
		KONTROLLER :
TILTAKSHAVER : Tømrer Glenn Tore Larsen, Pellygata 33,1706 Sarpsborg	TEGNING NR. A4–F02	REV.

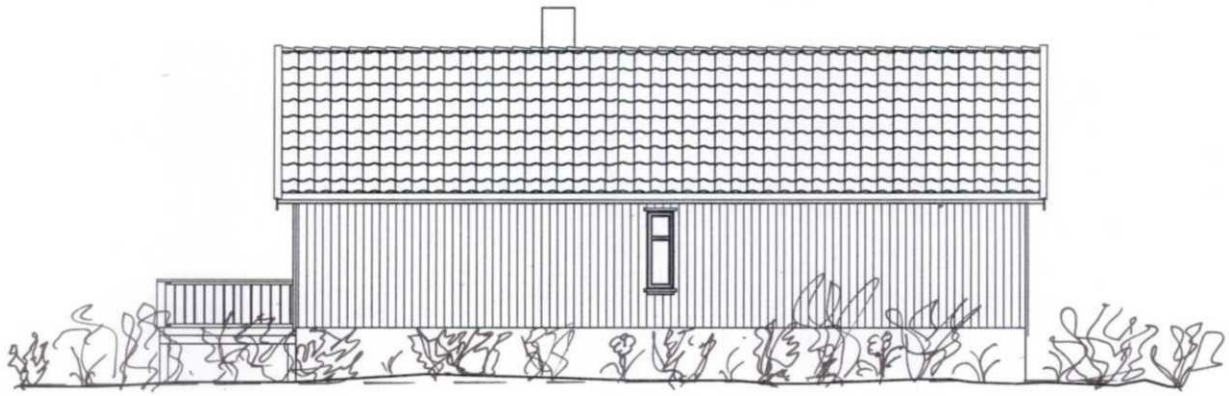


2,4 × 13,2

SNITT A–A

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 25/09.2002 sak nr. 02/4490/4

Bebygd areal(BYA): A = 159,6 m2 , Hybel(BRA): A = 52,8 m2			
Bruksareal(BRA): A = 98,8 m2(U.etg.) + 107,8 m2(1.etg.) + 31,7 m2(loft) = 238,1 m2			
		SIGN	DATO
BYGGEPLASS : KLØVNINGSBERGET 8	MÅLESTOKK 1:100	TEGN.	04.05.02
TEGN TYPE : SNITT.		ANSVARLIG	
		PROSJEKTERENDE :	
	KONTROLLER :		
TILTAKSHAVER : Tømrer Glenn Tore Larsen, Pellygata 33,1706 Sarpsborg	TEGNING NR. A4–F01		REV.

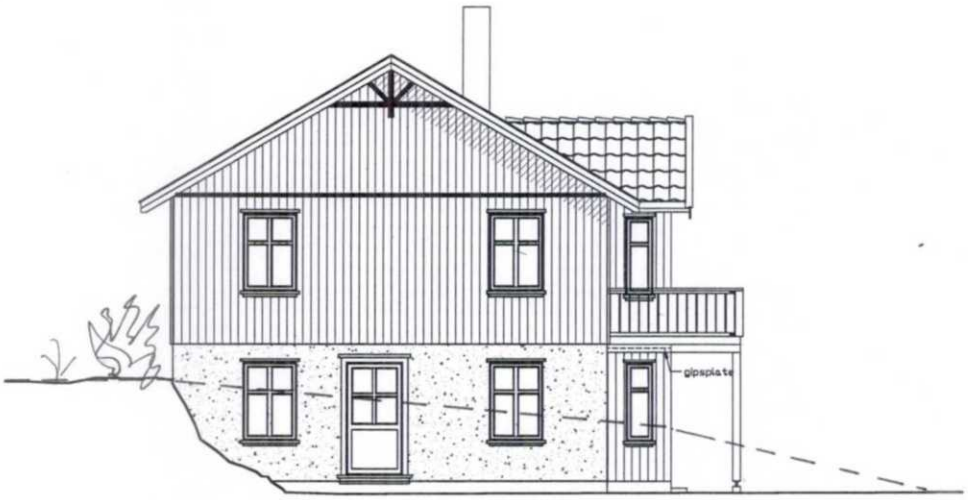


FASADE–ØST

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 25/09.2002 sak nr. 02/4490/4

– – – – EKST
——— FR.T

Bebygd areal(BYA): A = 159,6 m2 , Hybel(BRA): A = 52,6 m2			
Bruksareal(BRA): A = 98,8 m2(U.etg.) + 107,6 m2(1.etg.) + 31,7 m2(loft) = 238,1 m2			
		SIGN	DATO
BYGGEPLASS : KLØVNINGKROKEN 8	MÅLESTOKK		
		TEGN.	04.05.02
TEGN TYPE : FASADE–ØST	1:100	ANSVARLIG	
		PROSJEKTERENDE :	
	KONTROLLER :		
TILTAKSHAVER : Tømrer Glenn Tore Larsen, Pellygata 33,1706 Sarpsborg	TEGNING NR. A4–F01		REV.

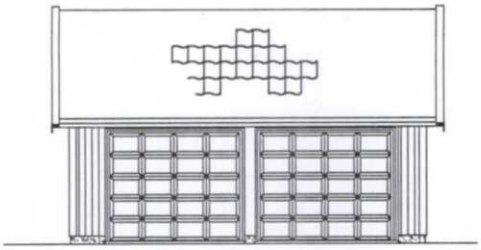


FASADE–NORD

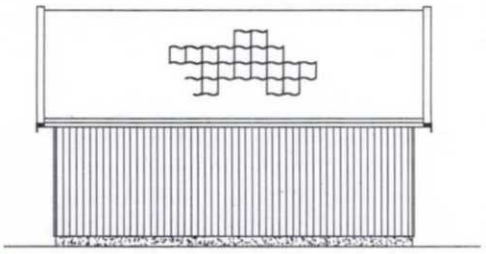
Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 25/09.2002 sak nr. 02/4490/4

----- EKST
——— FRT

Bebygd areal(BYA): A = 159,6 m2 , Hybel(BRA): A = 52,6 m2			
Bruksareal(BRA): A = 98,8 m2(U.etg.) + 107,6 m2(1.etg.) + 31,7 m2(loft) = 238,1 m2			
		SIGN	DATO
BYGGEPLASS : KLØVNINGKROKEN 8	MÅLESTOKK		
TEGN TYPE : FASADE–NORD	1:100	TEGN.	04.05.02
		ANSVARLIG	
		PROSJEKTERENDE :	
	KONTROLLER :		
TILTAKSHAVER : Tømrer Glenn Tore Larsen, Pellygata 33,1706 Sarpsborg	TEGNING NR. A4–F01		REV.

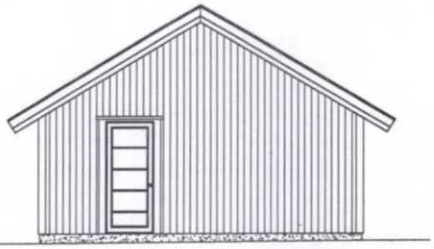


Fasade–Nord



Fasade–Syd

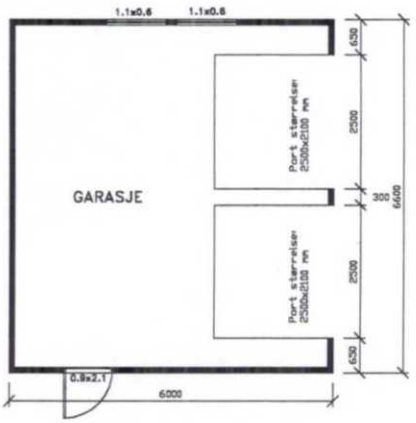
Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 25/09.2002 sak nr. 02/4490/4

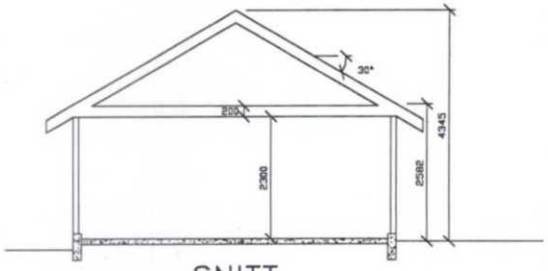


Fasade–Øst



Fasade–Vest



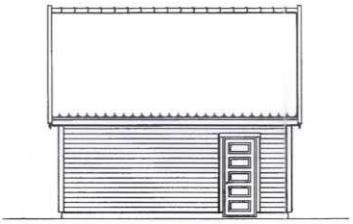


SNITT

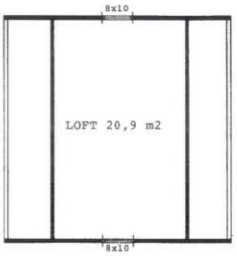
Bebygd areal: A = 39,6 m2			
Bruksareal : A = 37,7 m2			
Gnr.: 1051 Bnr.: 834		SIGN	DATO
BYGGEPLASS : KLØVNINGKROKEN 8	MÅLESTOKK 1:100	TEGN.	
TEGN. TYPE : Garasje		ANSVARLIG	
		PROSJEKTERING :	
	KONTROLLER :		
TILTAKSHAVER : Tømrer Glenn Tore Larsen, Pellygata 33,1706 Sarpsborg	TEGNING NR. A4–G01		REV.



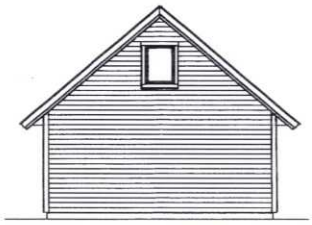
FASADE MOT: NOR



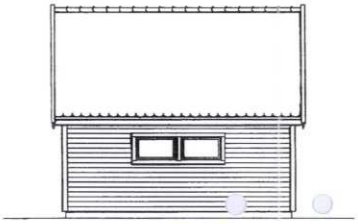
FASADE MOT: ØST



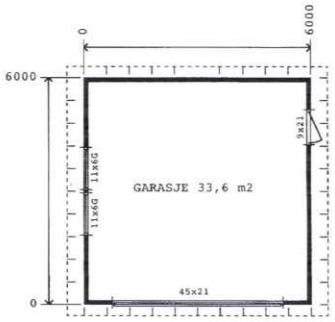
PLAN LOFT BRA 15,9 m2



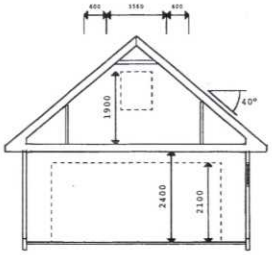
FASADE MOT: SYD



FASADE MOT: VEST



PLAN GARASJE GR:FLATE 36.0 m2



HOVEDSNITT

Byggherre				
Byggadresse				
Mål. 1:100	Type DOBBEL-GARASJE		Tegn.nr.	Blad
Utg.p.	Sign. HIG	Dato JULI 2003	G500	1
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.				

Utskriftsdato: 23.05.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kløvningkroken 8, 1739 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	13 298,64 kr
Eiendomsskatt	9 479,04 kr
Feiing	512,04 kr
Renovasjon	6 529,92 kr
Vann	9 478,55 kr
Sum	**39 298,19 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	2 stk	2415.00	1/1	0 %	4 830,00 kr	2 012,50 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	1 stk	1700.00	1/1	0 %	1 700,00 kr	708,31 kr
Papirbeholder 360-370 liter	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	170 m3	26.94	1/1	0 %	4 579,38 kr	4 579,38 kr
Forbruk avløp i fjor	170 m3	41.70	1/1	0 %	7 089,00 kr	7 089,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	2633300 o/oo	3.60	1/1	0 %	9 480,00 kr	3 949,60 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	533.00	1/1	0 %	533,00 kr	255,34 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	208,31 kr
Fastgebyr vann	2 stk	1960.00	1/1	0 %	3 920,00 kr	1 633,31 kr
Fastgebyr avløp	2 stk	2950.00	1/1	0 %	5 900,00 kr	2 458,31 kr
Antatt forbruk vann i år	173 m3	26.94	1/1	0 %	4 660,19 kr	1 925,79 kr
Antatt forbruk avløp i år	173 m3	44.92	1/1	0 %	7 772,02 kr	3 211,74 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-168.89 m3	26.94	1/1	0 %	-4 549,48 kr	-4 549,36 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-168.88 m3	41.70	1/1	0 %	-7 042,30 kr	-7 042,47 kr
				Sum	**39 371,81 kr**	**16 439,76 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1051/634
Adresse: Kløvningkroken 8
Dato: 23.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2025

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: 23.05.2025

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.**	1051	**Bruksnr.**	634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26898886	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	22948032	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kløvningkroken 8, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26898886

BruksenhetId	26898885	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	22948032	**Bruksenhetsnummer**	H0101

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kløvningkroken 8, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
5	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Nordpeis AS	Nordpeis Duo 1-6

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.11.2022	Tilsyn	28.11.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26898885

BruksenhetId	144741805	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300010392	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Meldingssak tiltak fullført	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 144741805.

BruksenhetId	26898992	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	22948040	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygging avlyst	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26898992.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.05.2025

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.**	1051	**Bruksnr.**	634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kløvningkroken 8, 1739 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23109151	693	12.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	170

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KLØVNINGSTEN / BERGHEIM

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Fellesbestemmelser
- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 16.11.1995

Reguleringsbestemmelsene er datert: **09.08.1995**

Revidering godkjent: **23.03.1999, 16.11.2000, 11.12.2001, 19.07.2004, 28.02.2006, 30.06.2009, 18.02.2010**

(Bebyggelsesplan for områdene B1, B2 og B5 – egne bestemmelser)
(Bebyggelsesplan for områdene B8, B9, B10 og B11 – egne bestemmelser)
(Område B17 – egne bestemmelser)

GENERELT

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

2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

   Byggeområder
   Boliger B1, B2, B3, B4, B5, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B 16 og *B17* (flateregulerte områder).

   Boliger B6, B7 (tomtedeling eneboliger)

   Offentlige trafikkområder
   Kjøreveg
   Gang-/sykkelvei og fortau
   Kjørbar gangvei/busstrasé

   Friområder
   Park, turvei, lek
   Fellesområder
   Felles lekearealer

§ 1 FELLES BESTEMMELSER

1 **Plankrav.**
For flateregulerte områder kreves fremlagt bebyggelsesplan. Planen skal vise bygningene, adkomsforhold, garasjer og lekeplasser. Det skal planlegges minst èn nærlekeplass i hvert av områdene B2 - B4 med areal på min. 1500 m2. Arealet kan evt. deles inn i mindre enheter på min. 500 m2. Det skal planlegges en nærlekeplass i omr. B5, en felles for B10, B11, B12 og B13 v/ gangsti mellom B12 og B13, samt felles for B14, B15 og B16. Disse bør ha min. areal på 1000 m2.

I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:1000 som viser hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis evt. forstøtningsmurer, gjerder, garasjer, areal for parkering, likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse som viser eksist. og fremtidige terrenglinjer.

Illustrasjonsplanene dat. 01.06.89 skal betraktes som retningsgivende når det gjelder utarbeidelse av bebyggelsesplaner for områdene B1 - B4.

2. **Byggegrenser.**
Bebyggelsen skal ligge innenfor de regulerte byggegrenser.

Etasjetall / byggehøyder.
Etasjetall på nybygg er angitt for de enkelte reguleringsområder i planen.

Områdene B1, B2 og B3:	Max 2 etasjer.
Området B4	Max 2 etasjer. Evt. terrassering, skal ordnes som terrassehus med veiadkomst.
Områdene B5 - B16:	Max 1 1/2 etasje + evt. sokkel. Max knehøyde ved yttervegg 90 cm. Takvinkel skal ikke være mindre enn 27 grader. For alle områdene gjelder at topp grunnmur skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker i hvert enkelt tilfelle. Max gesimshøyde for garasjer skal være 270 cm over gulv(*endret fra 220 til 270*).

3 **Grad av utnytting for flateregulerte områder (jfr. 1.1.)** *(Godkjent 18.02.2010)*
Fastsatt grad av utnytting gjelder for byggeområdene og hver tomt slik de endelig blir fastlagt gjennom utarbeidelse av bebyggelsesplan.

4 **Parkering / adkomst.**
Tomtens adkomstside er vist på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges gjennom bebyggelsesplan eller situasjonsriss ved byggemelding.

5. **Ubebygd areal / boder.**
Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

Kiosker, boder transformatorkiosker o.l. tillates bare oppført der det etter det faste utvalgets for plansakers skjønn ikke er til ulempe. Plassering av nettstasjoner er vist på reg.plan.

6. **Overflater.**
Det faste utvalget for plansaker skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer gis en harmonisk utforming.

7. **Rekkefølge.**
Gang- og sykkelveier skal anlegges og ferdigstilles samtidig med veinettet forøvrig. Sentralt lekefelt (ballplass) skal opparbeides samtidig med veinettet.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

1 **Områder for boliger B5 - B11 og B14 - B16.**
Området skal nyttes til *eneboliger* med tilhørende garasje og uthus. Tillatt bebygd areal (inklusiv garasje) må ikke overstige 30% av tomtens areal for B5-B7, og 20% for B8-B11 og B14-B16. Garasje skal ikke overstige 40 m2. Frittliggende garasje skal gis takvinkel som harmonerer med huset.

2 **Områder for boliger (B1), B2, B3 og B4.**
Området skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Tillatt bebygd areal (inklusiv garasje) må ikke overstige 50% av tomtens areal for B1 og B2 og 30% for B3 og B4.

3 **Område for boliger B12 og B13.**
Området skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje og uthus. Tillatt bebygd areal (inklusiv garasje) må ikke overstige 30% av tomtens areal. Garasje skal ikke overstige 40 m2. Frittliggende garasje skal gis takvinkel som harmonerer med huset.

----------00000----------

OMRÅDE FOR OFF. FORMÅL BARNEHAGE ***(Utgår – barnehagetomt flyttet til reg.plan for Kløvningsten næringspark)***

1. *Innenfor området O! skal oppføres barnehage med tilhørende anlegg. Her skal det også kunne innpasses et grendehus/forsamlingshus*
2. *Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje og gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 meter. Høyde fra møne til terreng skal ikke overstige 7,5 meter.*

----------00000----------

§ 3 TRAFIKKOMRÅDER

1 I områdene skal anlegges kjørevei, fortau, gang- og sykkelveier, parkeringsplasser som vist på planen.

2 I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

3 Det skal sørges for gangveiforbindelse gjennom områdene B3 og B4 f.eks. som illustrasjonsplanene viser, gangveier og veier for blandet trafikk.

4 Veiforbindelse mellom områdene B5/ B7 og B12 m.v. skal reserveres busstrafikk og gang-/ sykkeltrafikk. Dette sikres med skilting eller bom.

5 Boligområdene skjermes mot støy fra trafikkerte veier såfremt ekvivalent støynivå pr. døgn overstiger 55-60 dB (A).

§ 4 FRIOMRÅDER

1 Områdene skal benyttes som parker og lekeplasser som vist på planen.

2 Bygninger tillates ikke oppført i friområder.
Unntak kan gjøres av det faste utvalget for plansaker når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til og ikke hindrer bruken av friområdene.

3 I friområdet mellom B3 og B4 kan det, dersom det viser seg nødvendig, for å skaffe adkomst til B3 eller B4, opparbeides adkomstvei. I tilfelle skal det sørges for at det blir et tilstrekkelig naturområde igjen for å opprettholde karakteren av sammenhengende friområde slik planen viser.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR OMRÅDENE B1, B2 OG B5. Godkjent 23.03.1999

1. GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planen er datert 05.11.98 og sist korrigert 23.02.1999.

1.2 Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområde med følgende formål:

Byggeområder
Boliger B1 og B2 (konsentrert småhusbebyggelse)
Boliger B5 (frittliggende eneboliger)

Off. trafikkområder
Kjøreveier
Gang- og sykkelveier

Fellesområder
Felles avkjørsel/parkering
Felles lekeareal/stier

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 I forbindelse med byggesøknad skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:1000 som viser hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis evt. forstøtningsmurer, gjerder, garasjer, areal for parkering, likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse som viser eksisterende og fremtidige terrenglinjer.

Bebyggelsen skal ligge innenfor de regulerte byggegrenser.

2.2 Etasjetall/byggehøyder.
Etasjetall på nybygg er angitt for de enkelte reguleringsområder i planen.

Områdene B1 og B2:	Maks 2 etasjer.
Området B5:	Maks 1 ½ etasje + evt. sokkel. Maks knehøyde ved yttervegg 90 cm. Takvinkel skal ikke være mindre enn 27 grader. For alle områdene gjelder at topp grunnmur skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker i hvert enkelt tilfelle. Maks gesimshøyde for garasjer skal være *270* cm over gulv.

2.3 Parkering/adkomst.
Tomtens adkomstside er vist på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges gjennom situasjonsriss ved byggemelding.

2.4 Ubebygd areal/boder.
Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

Kiosker, boder, transformatorkiosker o.l. tillates bare oppført der det etter det faste utvalget for plansakers skjønn ikke er til ulempe. Plassering av nettstasjoner er vist på bebyggelsesplanen.

2.5 Overflater.
Det faste utvalget for plansaker skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer gis en harmonisk utforming.

2.6 Rekkefølge
Gang- og sykkelveier skal anlegges og ferdigstilles samtidig med veinettet forøvrig.

3. OMRÅDER FOR BOLIGER

3.1 Områder for boliger B1 og B2.
Området skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Tillatt bebygd areal (inklusive garasje) må ikke overstige 50% av tomtens areal.

3.2 Området for B5.
Området skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Tillatt bebygd areal (inklusive garasje) må ikke overstige 30% av tomtens areal. Garasje skal ikke overstige 40 m2. Frittliggende garasje skal gis takvinkel som harmonerer med huset.

4. OMRÅDER FOR TRAFIKKFORMÅL

4.1 I områdene skal anlegges kjørevei og gang- og sykkelvei som vist på planen.

4.2 I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

4.3 Boligområdene skjermes mot støy fra trafikkerte veier såfremt ekvivalent støynivå pr. døgn overstiger 55-60 dB (A).

5. FELLESOMRÅDER

5.1 Området Fe1 skal nyttes til felles lekeplass for beboerne i området B1.

Området Fe2 skal nyttes til felles lekeplass for beboerne i området B2a.

Området Fe3 skal nyttes til felles lekeplass for beboerne i området B2b og B2c.

Området Fe4 skal nyttes til felles lekeplass for beboerne i området B5.

5.2 Bygninger tillates ikke oppført i fellesområdene avsatt til lekeplasser. Unntak kan gjøres av det faste utvalget for plansaker når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til, og ikke hindrer bruken av fellesområdene for lek.

5.3 Områdene Fe5 og Fe6 skal nyttes til felles adkomst til garasjeanlegg og parkering innenfor de respektive byggeområdene.

Mindre justeringer av de viste fellesanlegg avsatt til adkomst og parkering kan tillates ut fra terrengforhold og antall boligenheter innenfor de enkelte utbyggingsområder.

Gjelder for: B17 (tidligere område O1 i reg.planen)

ENDRING AV O1 FRA OFFENTLIG FORMÅL TIL BOLIGOMRÅDE.
Godkjent 16.11.2000.

FELLESBESTEMMELSER B17 (Tidligere O1 ⇨ B1 i endringen)

1. I forbindelse med byggemeldningen skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1:1000 som viser hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet angis evt. forstøtningsmurer, gjerder, garasjer, areal for parkering, likeså skal den vise terrengmessig behandling med høydeangivelse som viser eksisterende og fremtidige terrenglinjer. Bebyggelsen skal ligge innenfor de regulerte byggelinjer.

2. Kommunen skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

3. Gjerders utførelse skal godkjennes av kommunen.

4. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

5. Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

6. Eventuell flytting/omlegging av høyspentlinjen forutsettes ivaretatt og bekostet av utbygger.

BOLIGOMRÅDER

Gjelder for: B17 **(tidligere område O1 i reg.planen)**

1 Område B17 (B1 i reg.endring) skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus. Tillatt bebygd areal (BYA), inklusive garasje/uthus, må ikke overstige 30% av tomtens areal. Garasje skal ikke overstige 50 m2. Frittliggende garasjer skal gis takvinkel som harmonerer med huset.

Maks. 2 etasjer. Maks. høyde ved knevegg 90 cm. Takvinkel skal ikke være mindre enn 27 grader. Topp grunnmur skal godkjennes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR OMRÅDENE B8, B9, B10 OG B11 (endret 30.06.2009)

1. Planens avgrensning

Det regulerte området er på planens arealdel vist med reguleringsgrense.

2. Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1, 3, 4, 5, 6 og 7:

§ 25, 1. ledd nr. 1 Byggeområder:
- frittliggende småhusbebyggelse

§ 25, 1. ledd nr. 3 Offentlige trafikkområder:
- kjørevei

§ 25, 1. ledd nr. 4 Friområder:
- gangsti

§ 25, 1. ledd nr. 5 Fareområder:
- høyspenningsanlegg

§ 25, 1. ledd nr. 6 Spesialområder:
- kommunalteknisk virksomhet, nettstasjon

§ 25, 1. ledd nr.7 Fellesområder
- felles adkomst
- felles lekeplass

BYGGEOMRÅDER

3. Generelt

Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det i tillegg til situasjonsplan foreligge utomhusplan i målestokk på minimum 1:200 som skal vise:

- Omsøkt bygg/tiltak markert.
- Plassering av garasje, selv om denne ikke skal oppføres samtidig med bolig.
- Adkomst.
- Arrondering av tomta med eksisterende og prosjekterte koter, samt nødvendige punkthøyder.

4. Områder for boliger med tilhørende anlegg (B8 a-b, B9, B10 og B11 a-b)

1 I områdene kan det oppføres eneboliger mønehøyde maks 7,5 m.

2 Prosent bebygd areal (%-BYA) må ikke overstige 22% av tomtens areal. %-BYA angir beregnes i medhold av § 3-5 i forskrift om krav til byggverk – TEK (1997).

3 Maksimal høyde på knevegg målt ved yttervegg: 90 cm. Takvinkel skal ikke være mindre enn 27 grader.

4 En av boligenes vegger skal plasseres i byggelinjen mot vei. Det skal tilstrebes en god terrengtilpasning. Hovedmøneretningen skal være som vist for den enkelte boligtomt.

5 Garasjer/carporter kan bygges 9 m fra senterlinje offentlig vei. Garasjer/carporter kan bygges inntil 1 meter fra nabogrense.
Bebygd areal (BYA) for garasjer skal være maksimalt 40 m^2. BYA beregnes i henhold til NS 3940. Garasjer kan oppføres med 1 etasje, og maksimal gesimshøyde 270 cm over gulv.

6 Garasje skal tilpasses boligen.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5. Generelt

Kommunens til enhver tid gjeldende normaler og minstekrav til utforming av veier skal legges til grunn for reguleringsområdets veistandard.

FRIOMRÅDER

6. Turveier

Områdene Fr1 – Fr3 skal benyttes til turveier.
Fr1 – Fr3 skal opparbeides til en standard som sikrer framkommelighet for gående.
Turveiene skal være ferdig opparbeidet og merket samtidig med veianlegget, og inngå som en del av godkjenningen av de tekniske anleggene.

SPESIALOMRÅDER

7. Kommunalteknisk virksomhet, nettstasjon
Tomt for nettstasjon, S1, er vist på plankartet. Nettstasjonen får adkomst fra felles adkomstvei, Fe1.

FELLESOMRÅDER

8. Felles adkomster

1 Fe1 skal nyttes til felles adkomst til tomtene 5-8, samt nettstasjon.

2 Fe4 skal nyttes til felles adkomst til tomtene 11 og 12.

9 Felles lekeplass

1 Fe2 og Fe3 skal nyttes til felles lekeplass for B8-B13.

2 Opparbeidelse av lekeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet med lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedepartementet.

3 Lekearealet skal oppfylle kravene i kommunens retningslinjer i vedtatt kommuneplan § 3.3.

4 Det skal innsendes en situasjonsplan for lekeplassene Fe2 og Fe3 som viser opparbeidelse og utstyr. Plassene skal minimum inneholde en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling, manøvrering av rullestol og frasetting av barnevogn. Plassene skal også inneholde klatreredskap og huske. Gangstiene, som er en del av Fe2 skal opparbeides til en standard som minst sikrer framkommelighet for barnevogner.
Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen. Dersom kommunen finner at utformingen ikke er tilfredsstillende kan planen avvises.

5 Lekeplassene og gangstiene skal være ferdig opparbeidet samtidig med veianlegget, og inngå som en del av godkjenningen av de tekniske anleggene.

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

Utskriftsdato: 23.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kløvningkroken 8, 1739 BORGENHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 794 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 16 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 778 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	42 m^2
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27025
Navn	Kløvningsten-Bergheim
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.11.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1875/2725.pdf
Delarealer	**Delareal** 16 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Kjørevei
	Delareal 777 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B5

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27001
Navn	Kløvningsten-Bergheim, bebyggelsesplan for felt B1, B2 og B5
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/6254/27025%20Reguleringsbestemmelser%2C%2018.02.2010.pdf
Delarealer	**Delareal** 784 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B5
	Delareal 10 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Vei5

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1051/634		
Utskriftsdato	23.05.2025	**Antall datasett**	19

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

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

3 Berørte datasett

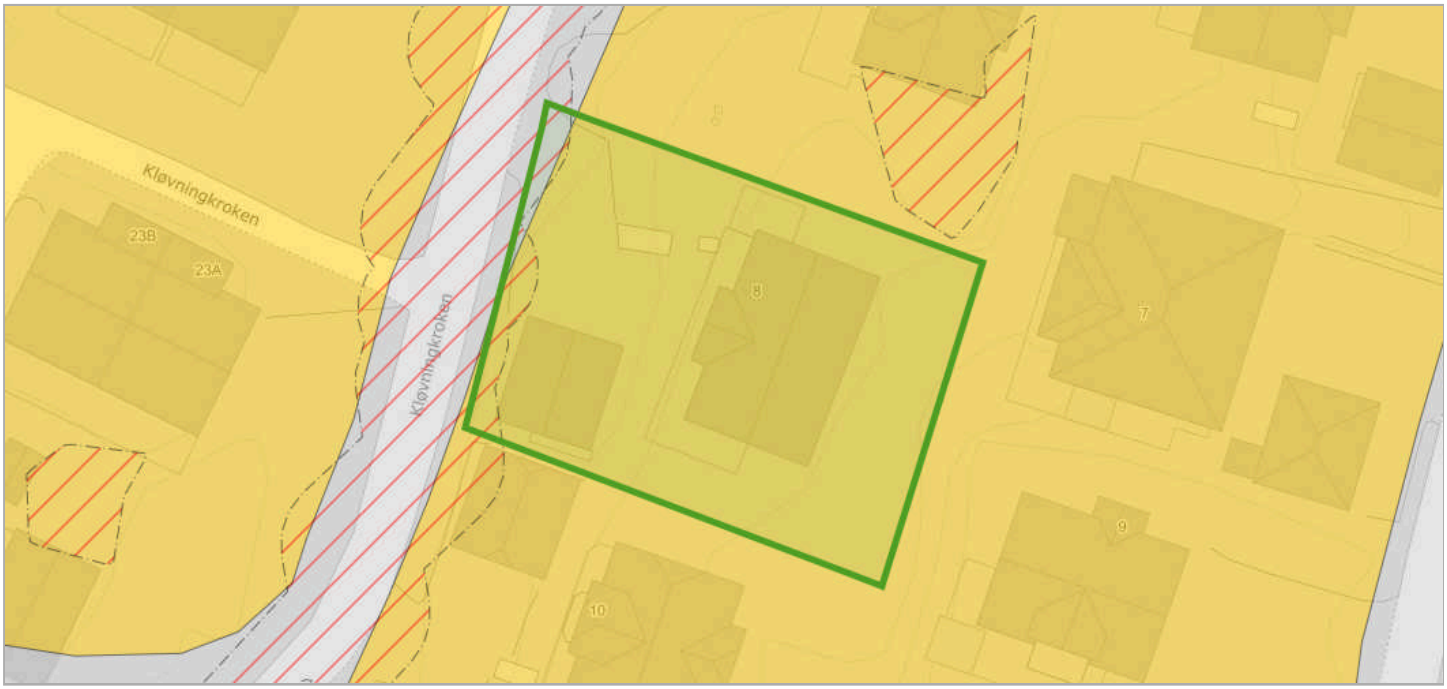
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

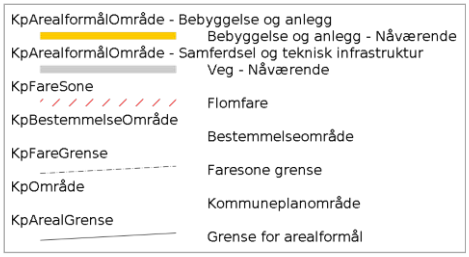
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

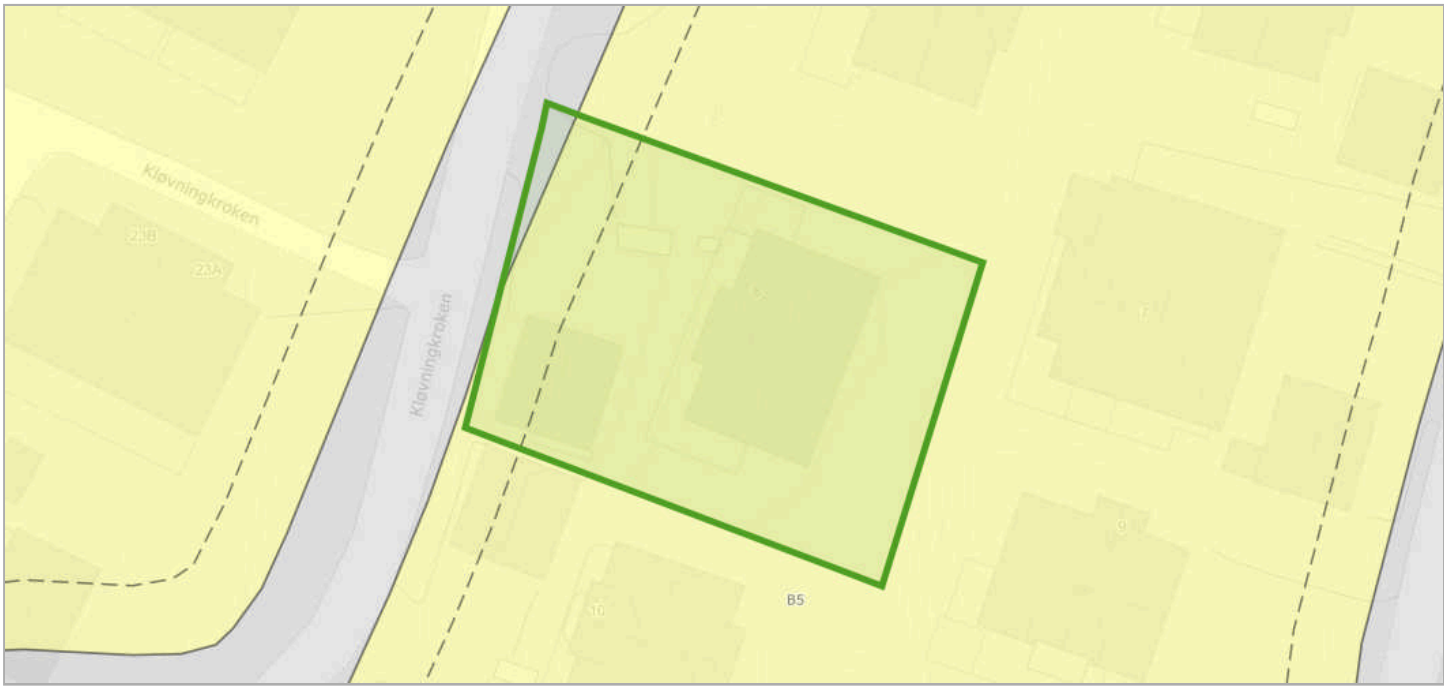
☐ Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
Kjøreveg
RbFormålOmråde - Byggeområder
Boliger med tilhørende anlegg
RpOmråde
Planområde
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpJuridiskLinje
Byggegrense
RpPåskrift
Areal
Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
27025	Kløvningsten-Bergheim	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=27025)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Kjørevei	(310) Kjørevei	-
B5	(110) Boliger	-

Kløvningkroken 8

Nabolaget Hævingen/Borgenhaugen-Surfellingen - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	6 min 3.1 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	8 min 4.1 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole 639 elever, 29 klasser	10 min 5.4 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	7 min 3.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	14 min 7 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	7 min 3.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	14 min 6.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kløvingsten Linje 14	5 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 6 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

BARNEHAGER

Kløvningsten barnehage (0-5 år) 84 barn	4 min 0.4 km
Fjelldal barnehage (1-5 år) 52 barn	16 min 1.5 km
Nygårdshaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	5 min 2.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Iseveien	5 min
Kiwi Skjeberg	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	13 min
Apotek 1 Iseveien	5 min
Sarpsborg Vinmonopol	13 min

SPORT

Kløvningberget nærmiljøanlegg	3 min
Fjelldal balløkke, nærmiljøanlegg	26 min
Spenst Skjebergsenteret	5 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	5 min

«Nært til natur, veletablert, ingen gjennomgangstrafikk, trygt for barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

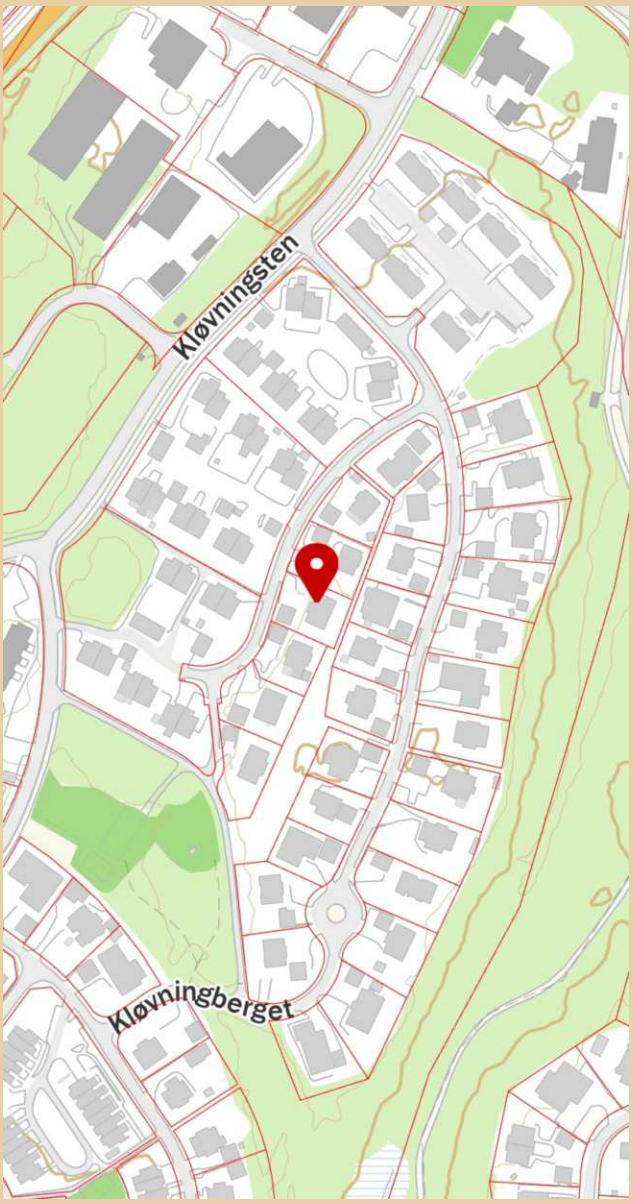
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kløvningkroken 8, 1739 Borgenhaugen
Gnr. 1051, Bnr. 634, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250098

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Martin Stangeland

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

E-post: martin.stangeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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