PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

SKJEBERGVEIEN 87C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250119

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anita Storbraaten Spange	Runar Kamfjord Spange

Gateadresse
Skjebergveien 87C

Poststed	Postnr
KLAVESTADHAUGEN	1743

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Eika

Polise/avtalenr.: 7530098

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: 193250119

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Malerfirma gundersen

Arbeid utført av: Østfold maleservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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: Nei

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: Zaptek

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeberveien 87b

Document reference: 193250119

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Anneks 87c

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: Utført se boligmappa

21.1 Radonmåling

År: 2014

Verdi: Innenfor grenser

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: 193250119

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: 193250119

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Storbraaten Spange	106a5f60c07150e2815e5b9ce6d1da21a6461bba	29.07.2025 12:59:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Runar Kamfjord Spange	151b94433da6704675864 00381a80c6199259277	09.07.2025 12:54:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250119

→ 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier tomannsbolig (hel)
Skjebergveien 87 B og C
1743 Klavestadhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 19/08/2025

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

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:1042, Bnr: 199
Hjemmelshaver:	Runar Kamfjord Spange og Anita Storbraaten Spange
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	911,4 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	34 263,13 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2004

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.06.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boliger bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Runar Kamfjord Spange og Anita Storbraaten Spange
Tilstede under befaringen:	Runar Kamfjord Spange og Anita Storbraaten Spange, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt meda asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Store deler av tomten er dekket av terrasser av tre og flislagte terrasser. Varierende beplanting og støttemurer for øvrig.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Bygget står på ringmur og støpt gulv mot grunnen. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er hovedsakelig kledd med tømmermannspanel samt felter med lignende panel. Vinduer, takvinduer, balkongdører og ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2004. Terrassedør i utleiedel har 3-lags glass fra 2021. Saltak konstruert i tre hvor konstruksjonen hovedsakelig er lukket. Undertak av sutak-plater og tekking av betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligene fremstår i funksjonell stand, men med enkelte ufagmessige detaljer samt at flere bygningsdeler og rom har alders- og bruksslitasje som tilsier at fornyinger og vedlikehold kan påregnes. Rapporten må leses i sin helhet for å danne seg et komplett bilde av tilstanden.

ANNET:
OPPVARMING:
-Vannbåren gulvvarme i 1.etg.
-Vedfyring i lukkede vedovner
-Elektriske varmekabler bad 2.etg.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i begge etasjer i begge boliger. Tilknyttet alarm med abonnement
-Brannslukningsapparat plassert i entré i begge boliger.

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
HOVEDBOLIG:
1.etg:
ENTRÉ: tapet, takess, fliser
BAD/VASKEROM: fliser, takess, fliser
STUE: mdf-plater, takess, laminat
KJØKKEN: tapet/fliser, slett hvitmalt, fliser

2.etg:
TRAPP/STUE: mdf-plater, slett hvitmalt, laminat
2 SOVEROM: tapet, takess, laminat
BAD: fliser/panel, slett hvitmalt/fliser, fliser
BOD: malte sponplater, malte himlingsplater, laminat

UTLEIEDEL:
1.etg:
ENTRÉ: tapet, takess, belegg
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE/KJØKKEN: tapet, takess, belegg

2.etg:
TRAPP/GANG: tapet, malt panel, laminat
2 SOVEROM: tapet, malt panel, laminat

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader er hovedsakelig fra byggeår og fremstår med normal alders- og bruksslitasje.
-Punktvis knirk i gulv.
-Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Det registreres bom under enkelte fliser i entré 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.

TRAPPER:
-Trapper med forskriftsmessig rekkverk og håndløpere. Barnesikring under trinn.
-Slitasje på overflater.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Det er ikke utført tilstandsvurdering av tilleggsbygninger, men badet i anneks/garasje er vurdert med tilstandsgrader.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgivere opplyser om:

2021:
-Støpt betongterrasse. Faktura fra Gundersen og Co AS fremvist.

2022:
-Installering av solcellepaneler på yttertak. Dokumentasjon fra Otovo AS fremvist.
-Oppussing av badet i utleiedel. Faktura fra Gundersen og Co AS fremvist.

2025:
-Service for garasjeport. Faktura fra Øisjøfoss Montasje AS fremvist.
-Maling av hus og garasje utvendig. Faktura fra Gundersen og Co AS fremvist.

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

www.bmtf.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
1.Etg Skjebergveien 87 C	68			60	68	
2.Etg Skjebergveien 87 C	50			5	48	2
1.Etg Skjebergveien 87 B	42			42	42	
2.Etg Skjebergveien 87 B	27				27	
SUM BYGNING	187			107	185	2
SUM BRA	187					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje/anneks		74		16	54	20
Bod ved innkjørsel		9				9
Bod ved garasje		8		4		8
Bod ved utleiedel		4				4
SUM BYGNING		95		20	54	41
SUM BRA	95					

BRA-i:

1.ETG HOVEDBOLIG: entre/trapp, bad/vaskerom, stue, kjøkken.
2.ETG HOVEDBOLIG: trapp/stue, 2 soverom, bad, bod.
1.ETG UTLEIEDEL: entré/trapp, bad, stue/kjøkken.
2.ETG UTLEIEDEL: trapp/gang, soverom, innredet rom.

BRA-e:

1.ETG GARASJE/ANNEKS: inngang/trapp/bod, bad, garasje.
2.ETG GARASJE/ANNEKS: trapp/stue, soverom.
ANDRE BYGNINGER: 3 frittstående boder.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
1.Etg Skjebergveien 87 C: 2,43 meter.
2.Etg Skjebergveien 87 C: 1,13-2,43 meter.
1.Etg Skjebergveien 87 B: 2,37-2,44 meter.
2.Etg Skjebergveien 87 B: 1,16-2,44 meter.

IKKE MÅLEVERDIG AREAL:
-Kott i 2.etg i utleiedel har for lav takhøyde til å medregnes i BRA.
-En utvendig bod ved utleiedel har for lav takhøyde til å medregnes i BRA.
-Overbygget uteplass ved hovedbolig er ikke vurdert som en tett bygning og er ikke medregnet i BRA.
-Drivhus er ikke medregnet i BRA.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE/ANNEKS:
-Støpt gulv mot grunnen.
-Yttervegger oppført i isolert bindingsverk med liggende panel utvendig.
-Vinduer og dører med 2-lags isolerglass i trekarmer. Leddport med automatisk åpner.
-Saltak med ark på en side. Lukket skråtak og innredet loftetasje. Taket er tekket med betongtakstein.
-Badet har fått egen vurdering senere i rapporten. Øvrige deler av garasjen er kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

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

19/08/2025



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 randmorene/randmorenebelte og mulighet for marin leire er vurdert som middels.

Bygget står på ringmur og støpt gulv mot grunnen. Det ligger grunnmursplast mot muren og dette begrenser mulighet for å påvise eventuelle sprekker eller setninger.

-Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen og terreng mot bygget er normalt tilpasset i henhold til byggemåte og tomtens utforming. Drenering er som oftest løst med at vann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen. Det opplyses også at det ligger drenering langs bygget mot gårdsplass som leder vann bort via rør i grunnen.

Merknader:
-Grunnmursplast er ikke klemt tett mot ringmur. Dette gir risiko for vanninntrenging og fuktopptrekk i ringmur og tilstøtende konstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på at grunnmursplast ligger tett opptil kledning og dette reduserer risikoen for vanninntrenging noe.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger terrasser med fliser og tregulv, asfalt og jord inntil muren. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng samt at ett går 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. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler nære terrenget.

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 hovedsakelig kledd med tømmermannspanel samt felter med lignende panel.

-Kledning fremstår normalt jevnlig vedlikeholdt.

Merknader:
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt på karnapper og punktvis bak stående kledning. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes.
-Stedvis noen sprekker og vridninger nederst på bord samt ved vinduer og dører. Dette er er normal værslitasje, men kan kreve lokalt vedlikehold/utskiftinger i nær fremtid.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer, takvinduer, balkongdører og ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2004. Terrassedør i utleiedel har 3-lags glass fra 2021.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Stedvis er det ikke tett mellom karmer og utvendig omramming. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Takstein ligger for nære inndekningen på toppen av takvinduer. Dette reduserer evne for bortledning av vann på takvinduets prefabrikkerte ytre tetting.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre hvor konstruksjonen hovedsakelig er lukket. Det er en ark på taket. Forhold knyttet til tekking, tetthet og gjennomføringer er beskrevet i punkt 4.2.

-Det er etablert luftespalte i lukket skråtak og løsningen vurderes som funksjonell for ventilering av konstruksjonen.
-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.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av sutak-plater og tekking av betongtakstein. Inspisert fra takvindu, balkong og bakkeplan. Høyde opp til skorsteiner tilsa at inspeksjon ikke var forsvarlig uten ekstra sikringsutstyr. Deler av tekking er dekket av solcellepaneler.

Merknader:
-Takstein har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.
-Ved gradrenner, gjennomføringer og punktvis øvrige steder på loftet så er det skjolder på undertak. Dette indikerer noe vanninntrenging og bør kontrolleres ytterligere ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Lokale utbedringer kan være nødvendig.
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is alle steder der personer og husdyr kan oppholde seg på undersiden.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbare luker og stiger.

-Loft fremstår i normalt stand ut ifra alder og byggemåte.

Merknader:
-Enkelte papplater som etablerer luftespalte i skråtak er løse og enkelte er klemt sammen. Lokale utbedringer kan påregnes for å opprettholde normal luftgjennomstrømning og opptørkingsevne for eventuell fukt/kondens som kan oppstå i denne delen av konstruksjonen ved større temperaturforskjeller ute og inne.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

TERRASSER:
Ved og rundt deler av 1.etasje i begge boliger er det etablert støpt og flislagt terrasse samt dels tre-terrasser.

BALKONG:
Utgang fra stue i 2.etasje til balkong som er innfestet i bygget og anlagt på søyler mot fundamenter i grunnen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
TERRASSER:
-Det er ikke tilfredsstillende fall på flislagte terrasser og det er punktvise ansamlinger av vann. Dette vil gi økt slitasje og risiko for at fliser løsner over tid. Risiko for å skli på våte partier er også til stede. Det er flere sprukne fliser og bom/hulrom under flere fliser som følge av dette.
-Tregulv ligger nære terreng med enkel utført understøtting og har følgelig skjevheter. Gulvbord har også sprekker og avflassing og vedlikehold og utbedringer kan påregnes.
-Rekkverk ved støttemur er ikke forskriftsmessig utformet og fallsikring er ikke tilfredsstillende.
BALKONG:
-Det er ikke fall på gulvet og vann vil bli liggende. Dette fører ofte til økt slitasje samt økt risiko for å skli på gulvet.
-Gulvbelegg er løst i overgang mot beslag og beslaget har motfall. Dette gir økt fuktbelastning på vegg og risiko for vanninntrenging.
-Avstand mellom gulv og underste rekkverksspile er større enn 10cm og oppfyller ikke krav til rekkverk. Sikring er ikke tilfredsstillende.

7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom hovedbolig

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Fliser på vegger og takess i himling.

-Vindu i våtsone har ikke synlige fuktskader.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning og belysning på overskap. Høyskap på siden.
-Dusj på vegg med glassdør og glassvegger mot dusjhjørne.
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin
-Kum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-På vaskeromsdelen mangler enkelte fliser og innfylling i fuger. Flere fliser har sprukket.
-Takess i vaskerom har punktvis løs folie.
-Prisvurdering gjelder for lokale utbedringer av fliser og himling.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

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. Fliser ligger over eldre gulvfliser. Sluk plassert i dusjhjørne og ved kum i vaskeromsdel.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. I vaskerom er det ikke lagt nyere fliser på hele gulvet og eldre fliser er dels synlig.
-En flis ved dør mot vaskerom har sprukket. Det er punktvis bom i fliser og sprekker i fuger som gir risiko for ytterligere skader på fliser. Årsak er ufagmessig utførelse og fliser lagt over eldre fliser.
-Gulvet har ikke fall mot slukene. Vann blir liggende på gulv ved spyling i dusjhjørne og eventuelt 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 og risikoen for dette er til stede.
-Overnevnte forhold tilsier at gulvet må utbedres. Prisvurdering gjelder for utbedring av gulv, men dette anbefales å gjøres i en større prosess med rehabilitering av våtrommet.

TG 2 7.1.3 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.

---

2 Plastsluk med vannlås og klemring.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det er synlig smurt membran ned 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 kommer rillede rør opp av gulvet og ut av vegger og det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

7.2 Bad 2.etg hovedbolig

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Fliser og malt panel på vegger og i himling.
-Vindu og dør i og nær våtsoner har ikke synlige fuktskader.

INNREDNING/UTSTYR:
Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant og høyskap på siden
-Dusj på vegg med to-veis glassdør til dusjsone
-Badekar
-Gulvstående toalett

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Malt panel i våtsoner er ikke å anses som vanntett. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Badet mangler avtrekk. Dette gir tidvis høy fuktbelastning og kan føre til skjulte skader i nærliggende konstruksjoner. Sprekk i himling kan komme av dette.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne og under badekar.

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Gulvet har ikke jevnt fall mot slukene. Det blir liggende vann på gulv ved spyling i dusjhjørne og eventuelt 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 ukjent om forhøyningen under dør er vanntett. Hvis dette ikke er ivaretatt så er det risiko for lekkasjer ut av rommet.

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.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

2 Plastsluk med vannlås og klemring

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det er tegn til smurt membran ned 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.
-Malt panel i våtsoner er ikke å anses som vanntett og det er ikke tett rundt gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

7.3 Bad utleiedel

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Himling fremstår i ok stand

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap. Høyskap på siden
-Dusj på vegg med glassdør og glassvegg til dusjsone
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin med benkeplate over

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Dør og omramming i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale og har følgelig avflassing og svelling.
-Benkeplate over vaskemaskin har skade som vil føre til svelling ved vannsøl eller vasking. Understøtte mot gulv har fuktskader. Øverste skuff i innredning glir ikke godt på skinner og er skjev.
-Avtrekk er feil koblet og det blåser ut her når kjøkkenventilator går. Mangelfull avtrekk kan gi fuktskader på badet og i nærliggende konstruksjoner. I tillegg vil matos komme ut på badet når kjøkkenventilator brukes. Det er opplyst om utbedringetter undertegnedes befaring, men dette er ikke funksjonstestet. Bad som har vært i bruk over tid uten tilfredsstillende avtrekk har risiko for skjulte skader som følge av dette.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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 i nedsenket dusjhjørne.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Vann renner til sluk ved spyling i nedsenket dusjhjørne.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Topp slukrist ligger 35mm lavere enn gulv ved dør.

Merknader:
-Krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk oppfylles enten med fallforhold på 1:100 over hele gulvet eller ved gulv uten motfall og at membran går 15mm over ferdig gulv ved dør. Ingen av disse er oppfylt. Lekkasjevann kan renne ut ved dør og til tilstøtende rom.

TG 2 7.3.3 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.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt membran

-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:
-Det kommer rillede rør ut av vegg og det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

7.4 Bad garasje/anneks

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegger.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning og belysning over servant.
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Våtromsplater er feil montert da det ikke er fuget langs sokkelist og det er utett og for store åpninger ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon og risiko for skader på våtromsplater er til stede.
-Rommet har ikke avtrekk. Manglende ventilasjon kan føre til fuktskader på innredninger, overflater og bakenforliggende konstruksjoner over tid.

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

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

Merknader:
-Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk fra alle steder der bruks- og lekkasjevann kan havne på gulvet. Vann som blir liggende på gulv gir økt slitasje på gulvet samt økt risiko for å skli på gulvet.
-Deler av belegg er løst fra underlaget. Ufagmessig utførelse er årsak og risiko for at dette løsner ytterligere er til stede.

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

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 belegg.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-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:
-Våtromsplater er feil montert da det ikke er fuget langs sokkelist og det er utett og for store åpninger ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon og risiko for skader på våtromsplater er til stede.
-Belegg er ikke fagmessig utført. Dette gir usikkerhet rundt utførelse i områder som ikke kan kontrolleres som for eksempel i overgang bak våtromsplater. Feil utførelse gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Vedd hullboring fra tilstøtende rom så ble det påvist plast bak våtromsplater. Dette betyr at deler av plater ligger mellom to tette sjikt med risiko for innkapsling av fukt og mugg, sopp og råte kan oppstå.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken hovedbolig

TG 2 8.1 Kjøkken hovedbolig

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.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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. Høye overskap med foring mot himling
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjølehjørne

Merknader:
-Kjøkkeninnredning og benkeplate har avskallinger, avflassinger og manglende laminering som har ført til og kan føre til svelling.
-Enkelte fronter er skjeve og trenger justering.
-Fliser og fuger på vegger og gulv har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Alder, bruksslitasje og overnevnte forhold tilsier at det kan planlegges fornyinger.

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.

-Innredning med profilerte fronter. Skap med foring mot himling
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert stekeovn og platetopp

Merknader:
-Kjøkkeninnredning og benkeplate har avskallinger, avflassinger og manglende laminering som har ført til og kan føre til svelling.
-Enkelte fronter er skjeve og trenger justering.
-Ventilator har feil avkast og det blåser ut på badet når ventilator går. Avkast skal ledes ut av bygget.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

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

-Stoppekran fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.
-Tegn til at lufting av avløp er ført over tak. Staking/rensing kan utføres fra slukene.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da alle rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom samt at det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Berederen er lekkasjesikret.

Hovedbolig har dobbeltmantlet varmtvannsbereder fra 2004 med 200 liter forbruksvann og 120 liter varmemagasin til vannbåren varme.
Utleiedel har varmtvannsbereder fra 2004 på 200 liter.

-Bereder i hovedbolig er plassert i rom med sluk som lekkasjesikring.
-Bereder i utleiedel har rør fra sikkerhetsventil som føres til avløp som lekkasjesikring. Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper i rommet da lekkasjer ofte kan oppstå fra andre komponenter enn sikkerhetsventil.

Merknader:
-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

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.

Det opplyses at det er vannbåren gulvvarme i hele 1.etasje som varmes opp av dobbeltmantlet varmtvannsbereder.

-Det ble ikke observert tegn til lekkasjer, skader eller funksjonssvikt ved enkel kontroll av synlige rør og reguleringsventiler.
-Eier har dokumentert siste service av anlegget som ble utført i 2025.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Vannbåren varme fra dobbeltmantlet varmtvannsbereder. Bereder er vurdert i punkt 10.2.

Merknader:

TG 3 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2004

Det var sist inspisert i 2023

Det var rengjort i 2023

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer. Mekanisk avtrekk fra loftsvifte og ventilator.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Badet i 2.etg mangler avtrekk. Dette gir tidvis høy fuktbelastning og kan føre til skjulte skader i nærliggende konstruksjoner. Sprekk i himling kan komme av dette
-Avtrekk fra bad i utleiedel er feil koblet og det blåser ut her når kjøkkenventilator går. Mangelfull avtrekk kan gi fuktskader på badet og i nærliggende konstruksjoner. Det er opplyst om utbedringetter undertegnedes befaring, men dette er ikke funksjonstestet. Bad som har vært i bruk over tid uten tilfredsstillende avtrekk har risiko for skjulte skader som følge av dette.
-Overnevnte forhold bør utbedres for å unngå bygningsskader som følge av manglende ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan også føre til negative helsemessige konsekvenser for beboere over tid.

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.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Begge boenheter har sikringsskap med automatsikringer. Hovedsakelig skjulte anlegg.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Opplegg dusj. Utført av YIT Building Systems AS, datert 03.04.2006.
-Opplegg hybel i garasje. Utført av Sarpsborg El-installasjon AS, datert 04.01.2010.
-Mont av utelys, samt lampe i bod. Utført av Sarpsborg El-installasjon AS, datert 26.05.2009.
-Opplegg i garasje og internmåler i leilighet. Utført av Sarpsborg El-installasjon AS, datert 02.06.2009.
-Utskifting av spoter på kjøkken, og vitrineskap i stue. Utført av Sarpsborg El-installasjon AS, datert 23.01.2020

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 30.november 2011
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

---

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning og bruk av alle rom i boligen samsvarer ikke helt med siste godkjente tegninger. Vaskeromsdel i 1.etg i hovedbolig er benevnt som bod og det minste av rommene som benyttes som soverom i utleiedel er benevnt som bod. Dagens bruk av rommene krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
-Terrasser, overbygg, boder og støttemur er ikke vist på tegninger.
-Det er montert kjøkkeninnredning i garasje/anneks, men uten komfyr. Det gjøres oppmerksom på at denne bygningen er gitt tillatelse for uten kjøkken.

FERDIGATTEST:
-Ferdigattest er gitt - Nybygg bolig - Gnr 1042 bnr 199 - Skjebergveien 87 B - C. Datert 30.10.2018.
-Ferdigattest er gitt - Bruksendring garasje - gnr 1042 bnr 199 - Skjebergveien 87 B og C. Datert 24.03.2020

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmursplast er ikke klemt tett mot ringmur. Dette gir risiko for vanninntrenging og fuktopptrekk i ringmur og tilstøtende konstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på at grunnmursplast ligger tett opptil kledning og dette reduserer risikoen for vanninntrenging noe.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler nære terrenget.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt på karnapper og punktvis bak stående kledning. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes. -Stedvis noen sprekker og vridninger nederst på bord samt ved vinduer og dører. Dette er er normal værslitasje, men kan kreve lokalt vedlikehold/utskiftinger i nær fremtid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Stedvis er det ikke tett mellom karmer og utvendig omramming. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Takstein ligger for nære inndekningen på toppen av takvinduer. Dette reduserer evne for bortledning av vann på takvinduets prefabrikkerte ytre tetting.
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. -Ved gradrenner, gjennomføringer og punktvis øvrige steder på loftet så er det skjolder på undertak. Dette indikerer noe vanninntrenging og bør kontrolleres ytterligere ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Lokale utbedringer kan være nødvendig. -Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is alle steder der personer og husdyr kan oppholde seg på undersiden.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Enkelte papplater som etablerer luftespalte i skråtak er løse og enkelte er klemt sammen. Lokale utbedringer kan påregnes for å opprettholde normal luftgjennomstrømning og opptørkingsevne for eventuell fukt/kondens som kan oppstå i denne delen av konstruksjonen ved større temperaturforskjeller ute og inne.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TERRASSER: -Det er ikke tilfredsstillende fall på flislagte terrasser og det er punktvise ansamlinger av vann. Dette vil gi økt slitasje og risiko for at fliser løsner over tid. Risiko for å skli på våte partier er også til stede. Det er flere sprukne fliser og bom/hulrom under flere fliser som følge av dette. -Tregulv ligger nære terreng med enkel utført understøtting og har følgelig skjevheter. Gulvbord har også sprekker og avflassing og vedlikehold og utbedringer kan påregnes. -Rekkverk ved støttemur er ikke forskriftsmessig utformet og fallsikring er ikke tilfredsstillende. BALKONG: -Det er ikke fall på gulvet og vann vil bli liggende. Dette fører ofte til økt slitasje samt økt risiko for å skli på gulvet. -Gulvbelegg er løst i overgang mot beslag og beslaget har motfall. Dette gir økt fuktbelastning på vegg og risiko for vanninntrenging. -Avstand mellom gulv og underste rekkverksspile er større enn 10cm og oppfyller ikke krav til rekkverk. Sikring er ikke tilfredsstillende.
7.1.3	Bad/vaskerom hovedbolig 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 kommer rillede rør opp av gulvet og ut av vegger og det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
7.2.1	Bad 2.etg hovedbolig Overflate vegger og himling

©mstr.no

	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Malt panel i våtsoner er ikke å anses som vanntett. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Badet mangler avtrekk. Dette gir tidvis høy fuktbelastning og kan føre til skjulte skader i nærliggende konstruksjoner. Sprekk i himling kan komme av dette.
7.2.2	Bad 2.etg hovedbolig Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Gulvet har ikke jevnt fall mot slukene. Det blir liggende vann på gulv ved spyling i dusjhjørne og eventuelt 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 ukjent om forhøyningen under dør er vanntett. Hvis dette ikke er ivaretatt så er det risiko for lekkasjer ut av rommet.
7.2.3	Bad 2.etg hovedbolig 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. -Malt panel i våtsoner er ikke å anses som vanntett og det er ikke tett rundt gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
7.3.1	Bad utleiedel Overflate vegger og himling
	-Dør og omramming i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale og har følgelig avflassing og svelling. -Benkeplate over vaskemaskin har skade som vil føre til svelling ved vannsøl eller vasking. Understøtte mot gulv har fuktskader. Øverste skuff i innredning glir ikke godt på skinner og er skjev. -Avtrekk er feil koblet og det blåser ut her når kjøkkenventilator går. Mangelfull avtrekk kan gi fuktskader på badet og i nærliggende konstruksjoner. I tillegg vil matos komme ut på badet når kjøkkenventilator brukes. Det er opplyst om utbedringetter undertegnedes befaring, men dette er ikke funksjonstestet. Bad som har vært i bruk over tid uten tilfredsstillende avtrekk har risiko for skjulte skader som følge av dette.
7.3.2	Bad utleiedel Overflate gulv
	-Krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk oppfylles enten med fallforhold på 1:100 over hele gulvet eller ved gulv uten motfall og at membran går 15mm over ferdig gulv ved dør. Ingen av disse er oppfylt. Lekkasjevann kan renne ut ved dør og til tilstøtende rom.
7.3.3	Bad utleiedel Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det kommer rillede rør ut av vegg og det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
7.4.1	Bad garasje/anneks Overflate vegger og himling
	-Våtromsplater er feil montert da det ikke er fuget langs sokkelist og det er utett og for store åpninger ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon og risiko for skader på våtromsplater er til stede. -Rommet har ikke avtrekk. Manglende ventilasjon kan føre til fuktskader på innredninger, overflater og bakenforliggende konstruksjoner over tid.
7.4.2	Bad garasje/anneks Overflate gulv
	-Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk fra alle steder der bruks- og lekkasjevann kan havne på gulvet. Vann som blir liggende på gulv gir økt slitasje på gulvet samt økt risiko for å skli på gulvet. -Deler av belegg er løst fra underlaget. Ufagmessig utførelse er årsak og risiko for at dette løsner ytterligere er til stede.
7.4.3	Bad garasje/anneks Membran, tettesjiktet og sluk
	-Våtromsplater er feil montert da det ikke er fuget langs sokkelist og det er utett og for store åpninger ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon og risiko for skader på våtromsplater er til stede. -Belegg er ikke fagmessig utført. Dette gir usikkerhet rundt utførelse i områder som ikke kan kontrolleres som for eksempel i overgang bak våtromsplater. Feil utførelse gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Vedd hullboring fra tilstøtende rom så ble det påvist plast bak våtromsplater. Dette betyr at deler av plater ligger mellom to tette sjikt med risiko for innkapsling av fukt og mugg, sopp og råte kan oppstå.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

8.1	Kjøkken hovedbolig Kjøkken hovedbolig
	-Kjøkkeninnredning og benkeplate har avskallinger, avflassinger og manglende laminering som har ført til og kan føre til svelling. -Enkelte fronter er skjeve og trenger justering. -Fliser og fuger på vegger og gulv har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Alder, bruksslitasje og overnevnte forhold tilsier at det kan planlegges fornyinger.
8.2	Kjøkken utleiedel Kjøkken utleiedel
	-Kjøkkeninnredning og benkeplate har avskallinger, avflassinger og manglende laminering som har ført til og kan føre til svelling. -Enkelte fronter er skjeve og trenger justering. -Ventilator har feil avkast og det blåser ut på badet når ventilator går. Avkast skal ledes ut av bygget.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da alle rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom samt at det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.1	Bad/vaskerom hovedbolig Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -På vaskeromsdelen mangler enkelte fliser og innfylling i fuger. Flere fliser har sprukket. -Takess i vaskerom har punktvis løs folie. -Prisvurdering gjelder for lokale utbedringer av fliser og himling.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.2	Bad/vaskerom hovedbolig Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. I vaskerom er det ikke lagt nyere fliser på hele gulvet og eldre fliser er dels synlig. -En flis ved dør mot vaskerom har sprukket. Det er punktvis bom i fliser og sprekker i fuger som gir risiko for ytterligere skader på fliser. Årsak er ufagmessig utførelse og fliser lagt over eldre fliser. -Gulvet har ikke fall mot slukene. Vann blir liggende på gulv ved spyling i dusjhjørne og eventuelt 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 og risikoen for dette er til stede. -Overnevnte forhold tilsier at gulvet må utbedres. Prisvurdering gjelder for utbedring av gulv, men dette anbefales å gjøres i en større prosess med rehabilitering av våtrommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.5	Ventilasjon
	-Badet i 2.etg mangler avtrekk. Dette gir tidvis høy fuktbelastning og kan føre til skjulte skader i nærliggende konstruksjoner. Sprekk i himling kan komme av dette -Avtrekk fra bad i utleiedel er feil koblet og det blåser ut her når kjøkkenventilator går. Mangelfull avtrekk kan gi fuktskader på badet og i nærliggende konstruksjoner. Det er opplyst om utbedringetter undertegnedes befaring, men dette er ikke funksjonstestet. Bad som har vært i bruk over tid uten tilfredsstillende avtrekk har risiko for skjulte skader som følge av dette. -Overnevnte forhold bør utbedres for å unngå bygningsskader som følge av manglende ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan også føre til negative helsemessige konsekvenser for beboere over tid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Skjebergveien 87C

Nabolaget Klavestadhaugen - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	11 min 1 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole ... 639 elever, 29 klasser	19 min 1.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	4 min 2.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	17 min 1.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	12 min 5.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Klavestadgata Linje 12, 633	2 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 5.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Fosbyløkka barnehage (0-5 år) 42 barn	13 min 1.1 km
Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 63 barn	13 min 1.1 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Spar Skjebergveien	9 min
Kiwi Borgenhaugen	11 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	11 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	13 min
Sarpsborg Vinmonopol	11 min

SPORT

Østliveien leke-/aktivitetsområde	7 min
Borgen skole - ballbinge	12 min
Spenst Skjebergsenteret	15 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	19 min

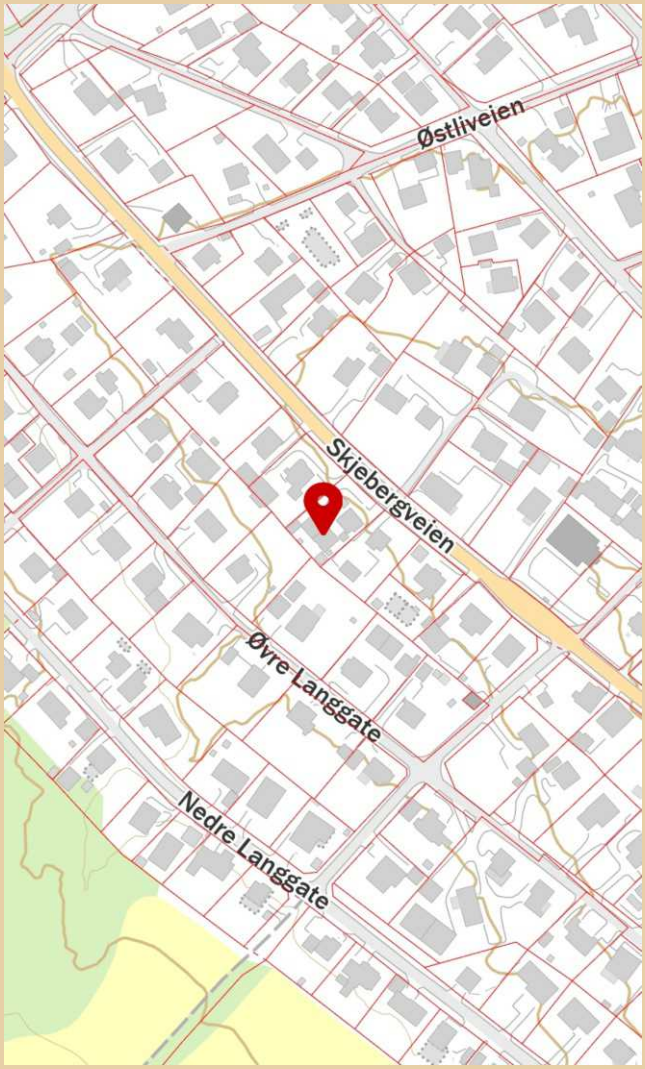
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Gateparkering
Lett 85/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Skjebergveien 87C

Nabolaget Klavestadhaugen - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	11 min 1 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole .1.9 min 639 elever, 29 klasser	1.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	4 min 2.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	17 min 1.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	12 min 5.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Klavestadgata Linje 12, 633	2 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 5.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Fosbyløkka barnehage (0-5 år) 42 barn	13 min 1.1 km
Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 63 barn	13 min 1.1 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Spar Skjebergveien	9 min
Kiwi Borgenhaugen	11 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	11 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	13 min
Sarpsborg Vinmonopol	11 min

SPORT

Østliveien leke-/aktivitetsområde	7 min
Borgen skole - ballbinge	12 min
Spenst Skjebergsenteret	15 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	19 min

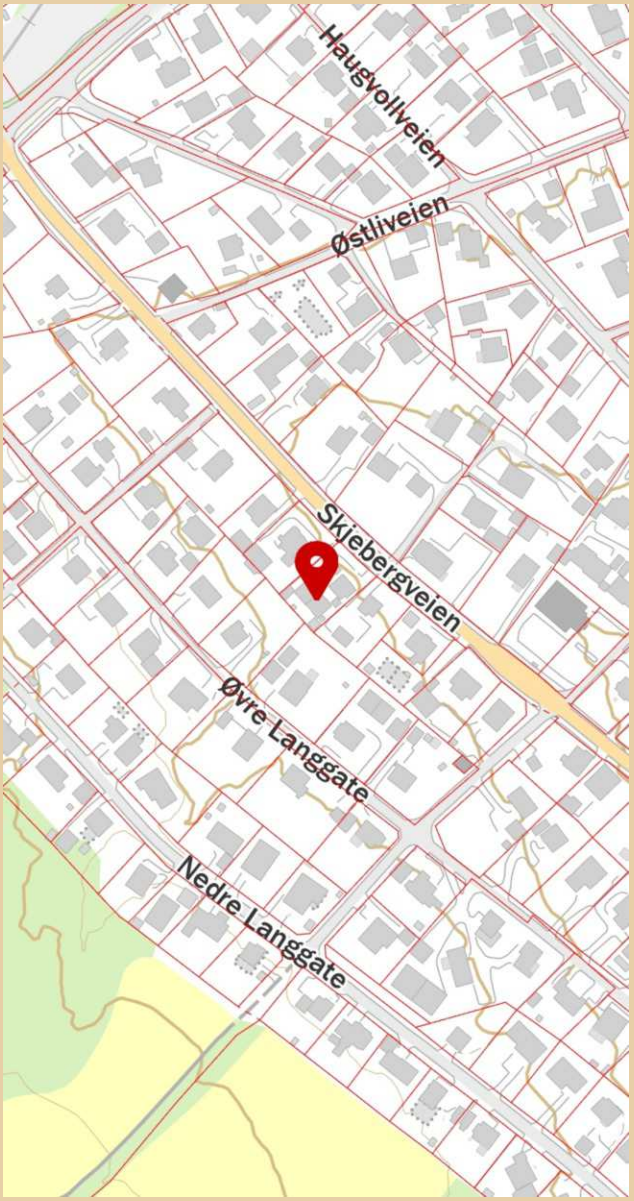
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Gateparkering
Lett 85/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Skjebergveien 87C

Nabolaget Klavestadhaugen - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	11 min 1 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole (... 639 elever, 29 klasser	19 min 1.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	4 min 2.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	17 min 1.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	12 min 5.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skjeberg tannklinikk - Østfold fylk...	10 min
Borg VGS - Østfold fylkeskommune	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Klavestadgata Linje 12, 633	2 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 5.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

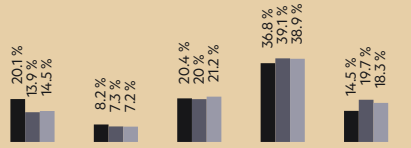
BARNEHAGER

Fosbyløkka barnehage (0-5 år) 42 barn	13 min 1.1 km
Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 63 barn	13 min 1.1 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Spar Skjebergveien	9 min
Kiwi Borgenhaugen	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Klavestadhaugen	943	369
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Østliveien leke-/aktivitetsområde	7 min
Borgen skole - ballbinge	12 min
Spenst Skjebergsenteret	15 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	19 min

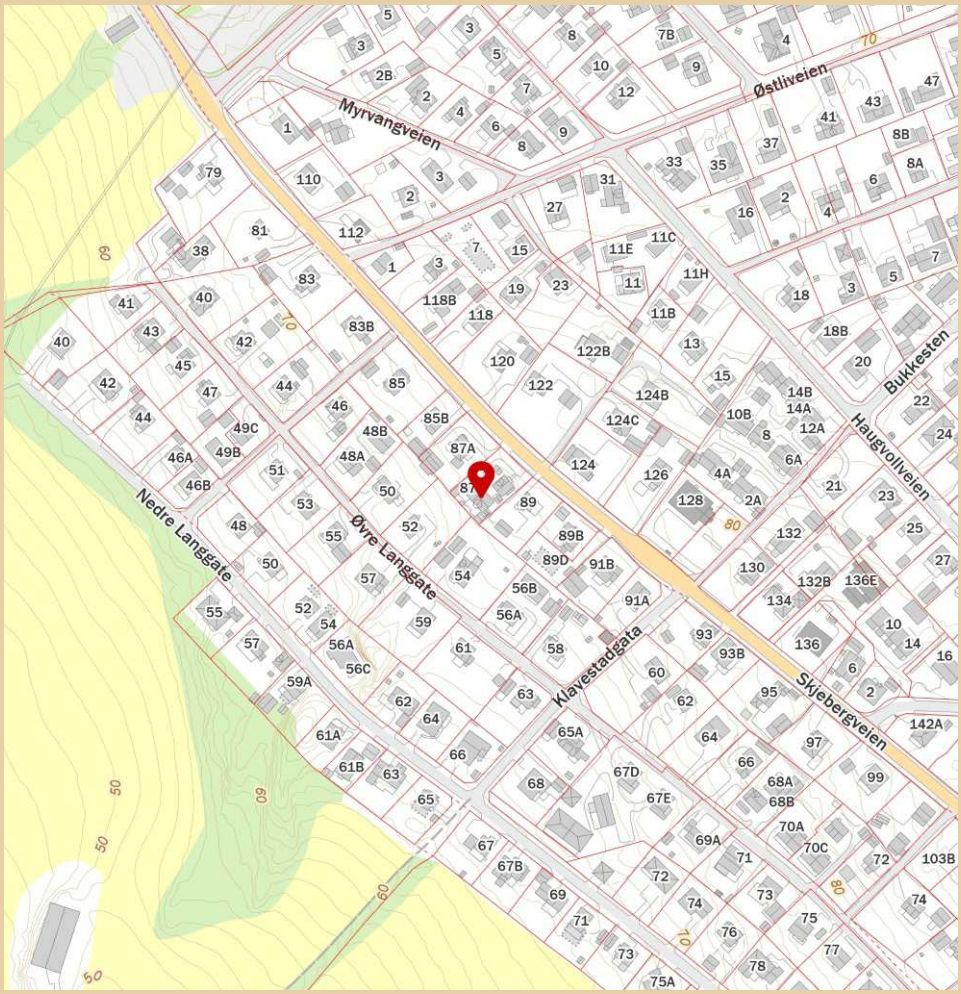
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

Gateparkering
Lett 85/100

—

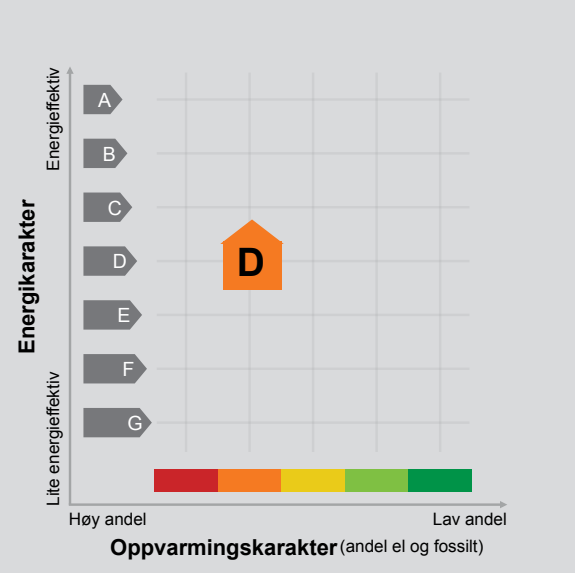
Støynivået
Lite støynivå 84/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Skjebergveien 87C
Postnummer	1743
Sted	KLAVESTADHAUGEN
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1042
Bruksnummer	199
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22949012
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-156871
Dato	19.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon
- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	247
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Sol Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 5: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Utskriftsdato: 09.07.2025

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.**	1042	**Bruksnr.**	199	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skjebergveien 87B, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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	11 205,75 kr
Eiendomsskatt	8 652,96 kr
Feiing	1 023,96 kr
Renovasjon	7 050,00 kr
Vann	8 123,47 kr
Sum	**36 056,14 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastgebyr renovasjon	25%	2 stk	2415.00	1/1	0 %	4 830,00 kr
Restavfallsbeholder 240 liter	25%	1 stk	2220.00	1/1	0 %	2 220,00 kr
Papirbeholder 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2403700 o/oo	3.60	1/1	0 %	8 653,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	2 løp	533.00	1/1	0 %	1 066,00 kr
Fastgebyr vann	15%	2 stk	1803.20	1/1	0 %	3 606,40 kr
Fastgebyr avløp	15%	2 stk	2714.00	1/1	0 %	5 428,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	121 m3	24.78	1/1	0 %	2 998,68 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	121 m3	41.33	1/1	0 %	5 001,05 kr
					Sum	**34 263,13 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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: 1042/199
Adresse: Skjebergveien 87B
Dato: 09.07.2025
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



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: 09.07.2025

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.	1042	Bruksnr.	199	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	6275607159	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	22949012	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Skjebergveien 87C, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6275607159.

BruksenhetId	26900424	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	22949012	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Skjebergveien 87C, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul F 200-299

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
30.03.2022	Tilsyn	30.03.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26900424

BruksenhetId	26900423	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	22948997	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Skjebergveien 87B, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Scan	Scan 1-85 Nyserie

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
30.03.2022	Tilsyn	09.10.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26900423

BruksenhetId	6275606534	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	24311538	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6275606534.

BruksenhetId	26931939	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	25520653	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26931939.

BruksenhetId	26931938	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	25520645	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26931938.

BruksenhetId	26912573	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	24311538	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Meldingssak tiltak fullført	**Bruksenhetsadresse**	Skjebergveien 87B, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26912573.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.07.2025 13:57

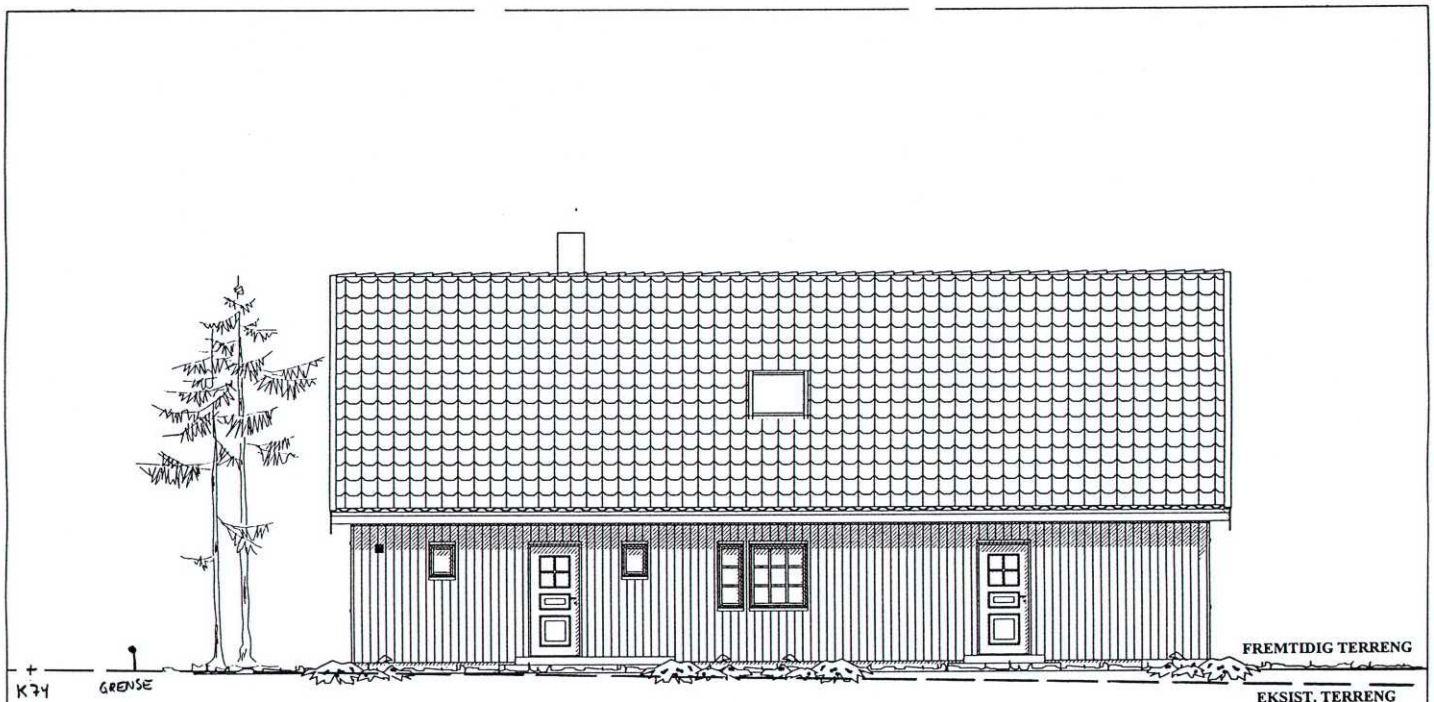
Eiendom 3105-1042/199

Adresser (2)

Adresse	Poststed
Skjebergveien 87B	1743 Klavestadhaugen
Skjebergveien 87C	1743 Klavestadhaugen

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Spange Anita Storbraaten Skjebergveien 87c 1743 Klavestadhaugen	071160	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Spange Runar Kamfjord Skjebergveien 87c 1743 Klavestadhaugen	020759	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Spange Anita Storbraaten Skjebergveien 87c 1743 Klavestadhaugen	071160	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Spange Runar Kamfjord Skjebergveien 87c 1743 Klavestadhaugen	020759	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt



FASADE NORD/ØST

Teknisk kontr. Carpeborg
19.10.2002 sak nr. 02/3693/4

3550
8615

DATA DESIGN SYSTEM

Kontraktsnr.	Kunde	Målestokk	Dato	Tilbud nr.
	Runar Spange	1 : 100	06.03.02	02-094
			Sign. TEGRA ad	Rev. Dato 14.05.02
Hustype	Soleng Øko. m/bileil.	510 Fasade 3	Tegn. nr. E3:69+33 1923-1 A	Rev. Sign. A.B.

Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.

Hedalm Boliger
Arnebyhus



FASADE SYD/ØST

Tas i bruk i Sarpsborg
19.10.2002 sak nr. 02/3693/4

3550
8615

DATA DESIGN SYSTEM

Kontraktsnr.	Kunde	Målestokk	Dato	Tilbud nr.
	Runar Spange	1 : 100	06.03.02	02-094
			Sign. TEGRA ad	Rev. Dato 14.05.02
Hustype	Soleng Øko. m/bileil.	509 Fasade 2	Tegn. nr. E3:69+33 1923-1 A	Rev. Sign. A.B.

Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.

Hedalm Boliger
Arnebyhus



FASADE SYD/VEST

Tatt i bruk iht. Tr Gamlebyen
19.10.2002 sak nr. 02/3693/4

3550
8615

DATA DESIGN SYSTEM

Kontraktsnr.	Kunde	Målestokk	Dato	Tilbud nr.
	Runar Spange	1 : 100	06.03.02	02-094
			Sign. TEGRA ad	Rev. Dato 14.05.02
Hustype	Soleng Øko. m/bileil.	508 Fasade 1	Tegn. nr. E3:69+33 1923-1 A	Rev. Sign. A.B.

Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.

Hedalm Boliger
Arnebyhus



Tolvdek gjf. Sarpsborg
godkjent 19.10.2002 sak nr. 02/3693/4

FASADE NORD/VEST

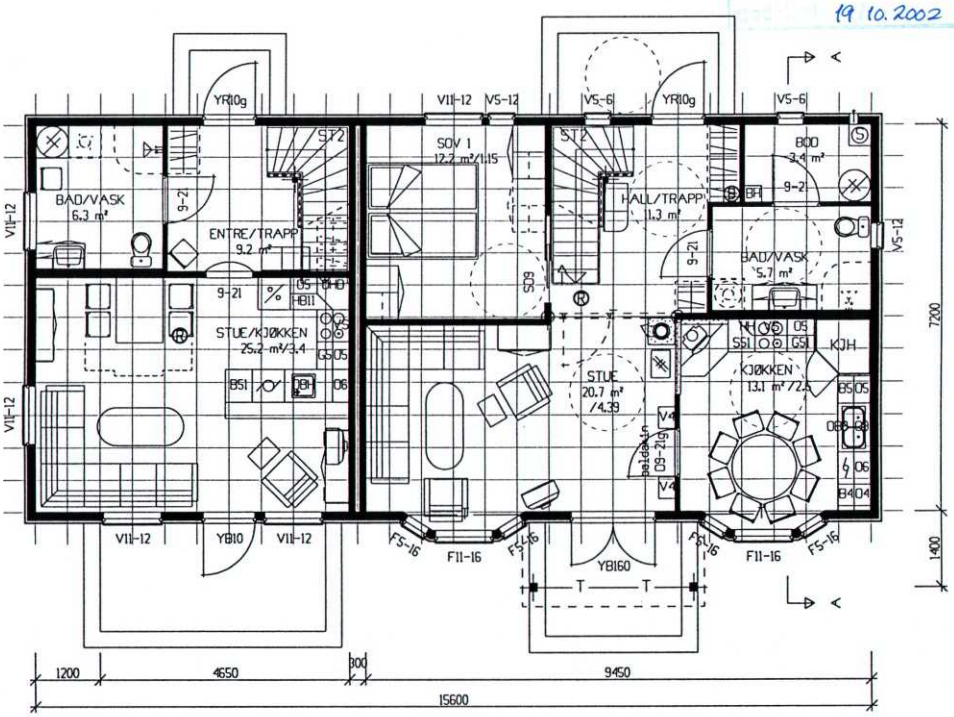
3550
8615

DATA DESIGN SYSTEM

Kontraktsnr.	Kunde: Runar Spange	Målestokk: 1 : 100	Dato: 06.03.02	Tilbud nr.: 02-094	Hedalm Boliger Arnebyhus
			Sign.: TEGRA ad	Rev. Dato: 14.05.02	
Hustype: Soleng Øko. m/bileil.	511 Fasade 4	Tegn. nr.: E3:69+33 1923-1 A		Rev. Sign.: A.B.	

Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.

Tilbakesendt Carpsborg
19.10.2002 sak nr. 02/3693/4



3550
8615

DATA DESIGN SYSTEM

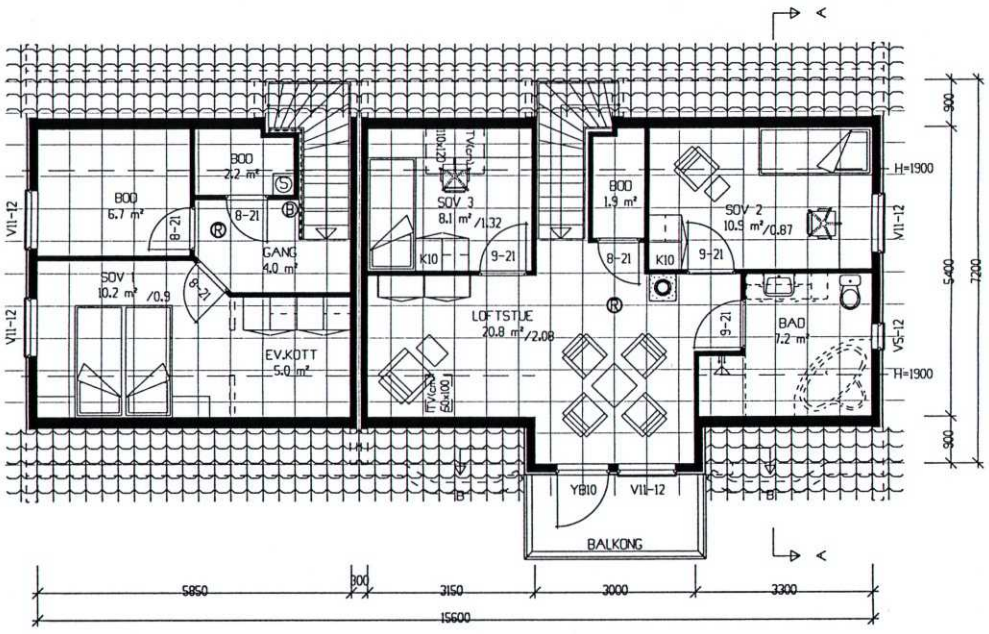
NB! 3-lags glass

Kontraktsnr.	Kunde	Målestokk	Dato	Tilbud nr.
	Runar Spange	1 : 100	05.03.02	02-094
			Sign. TEGRA ad	Rev. Dato 14.05.02
Hustype Soleng Øko. m/bileil.	506 Plan 1. Etasje	Tegn. nr. E3:69+33 1923-1 A		Rev. Sign. A.B.

Mål 1 mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.

Hedalm Boliger
Anebyhus

19.10.2002 sak nr. 02/3693/4



3550
8615

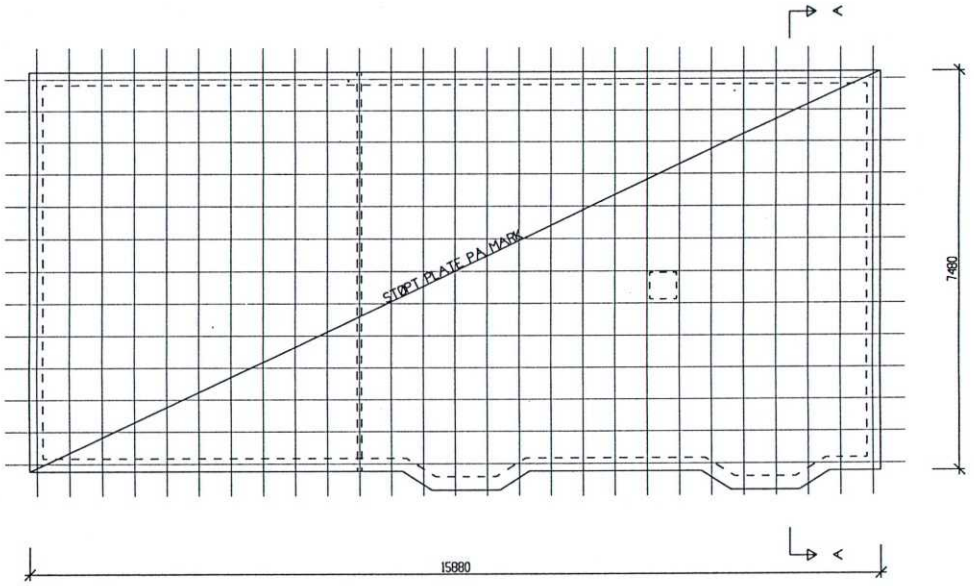
DATA DESIGN SYSTEM

NB! 3-lags glass

Kontraktsnr.	Kunde	Målestokk	Dato	Tilbud nr.
	Runar Spange	1 : 100	05.03.02 Sign. TEGRA ad	02-094
			Rev. Dato	14.05.02
Hustype	Soleng Øko. m/bileil. / 507 Plan 2. Etasje	Tegn. nr.	E3:69+33 1923-1 A	Rev. Sign. A.B.

Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.

Hedalm Boliger
Arnebyhus



Fakturert kjøpt Sarpsborg
godkjent 19/10.2002 sak nr. 02/3693/4

3550
8615

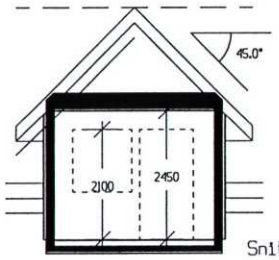
DATA DESIGN SYSTEM

Kontraktsnr.	Kunde	Målestokk	Dato	Tilbud nr.
	Runar Spange	1 : 100	06.03.02	02-094
			Sign. TEGRA ad	Rev. Dato 14.05.02
Hustype	Soleng Øko. m/bileil.	Tegn. nr.	E3:69+33 1923-1 A	Rev. Sign. A.B.
504 Støpt Gulv på Grunn				

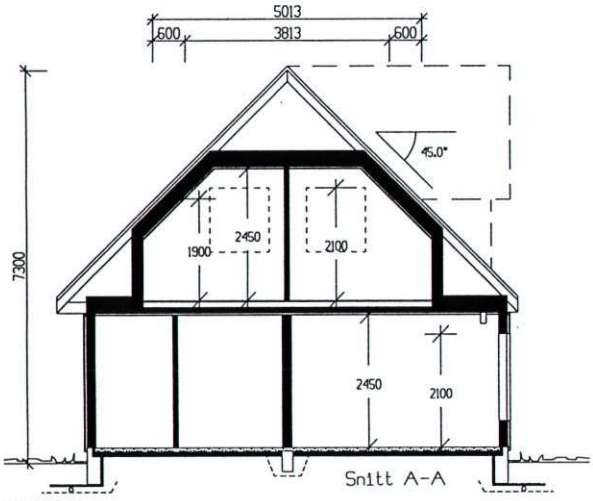
Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.

Hedalm Boliger
Arebyhus

Takdisk.gjst. Sarpsborg
godkjent 19.10.2002 sak nr. 02/3693/4



Snitt B-B



Snitt A-A

Arealer Hovedleilighet

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	50.5	x 1.0	50.5	50.5
Etg.plan	68.7	x 0.6	41.2	68.7
Sum 1 m²	119		92	119

Bebygd Areal (BYA) 128.2
Bolig Areal (BOA) 115.7

Arealer Bi-leilighet

Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	41.8	x 1.0	41.8	41.8
Etg.plan	29.2	x 0.6	17.5	29.2
Sum 1 m²	71		59	71

Bolig Areal (BOA) 61.3

Utgangspkt. Soleng Økonomi

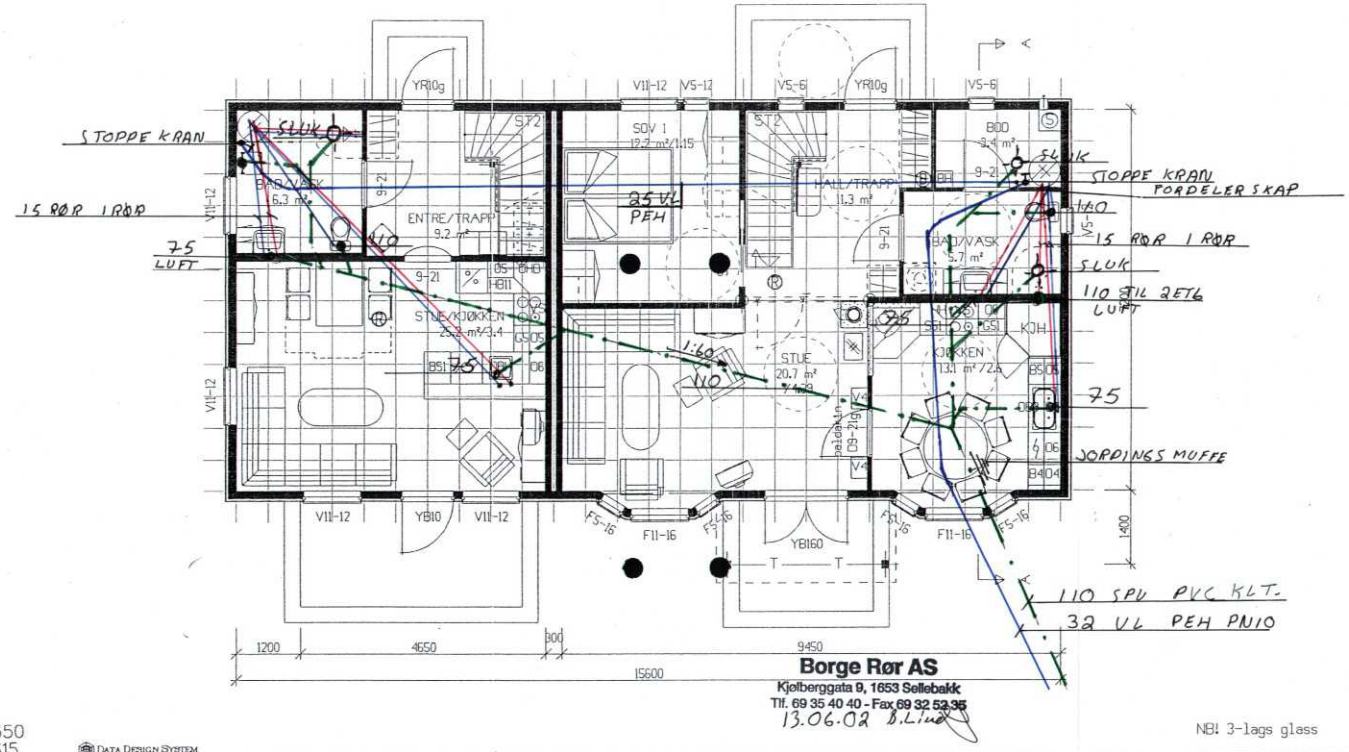
A	14.05.02	Utvidelse bi-leil., Div.	A.B.

3550
8615
DATA DESIGN SYSTEM

Kontraktsnr.
Kunde: Runar Spange
Målestokk: 1 : 100
Dato: 06.03.02
Sign.: TEGRA ad
Tilbud nr.: 02-094
Rev. Dato: 14.05.02
Rev. Sign.: A.B.
Hustype: Soleng Øko. m/bileil.
501 Snitt & Arealer
Tegn. nr.: E3:69+33 1923-1 A

Hedalm Boliger Arnebyhus

Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.



Borge Rør AS
Kjelberggata 9, 1653 Sellebakk
Tlf. 69 35 40 40 - Fax 69 32 52 35
13.06.02 B.Lind

NB! 3-lags glass

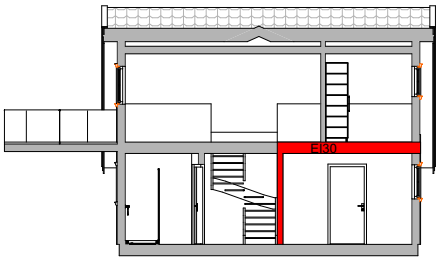
3550
8615

DATA DESIGN SYSTEM

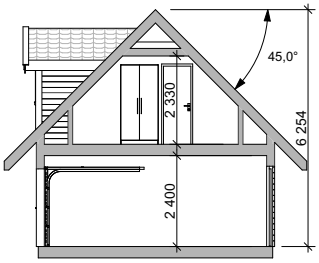
Kontraktsnr.	Kunde	Målestokk	Dato	Tilbud nr.
	Runar Spange	-	05.03.02	02-094
			Sign. TEGRA ad	Rev. Dato 14.05.02
Hustype	Soleng Øko. m/bileil.	506 Plan 1. Etasje	Tegn. nr. E3:69+33 1923-1 A	Rev. Sign. A.B.

Mål i mm på innv. bind. verk/upusset mur. Løse skodder og sprosser inngår ikke i grunnprisen. Denne tegning må ikke utnyttes uten Hedalm Boliger AS sin tillatelse.

Hedalm Boliger
Arnebyhus



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

Rev ID	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Prosjekt:
1042/199 Bruksendring garasje

Gnr./Bnr.
1042/199

Tiltakshaver:
Runar Spange
Skjebergveien 87 C
1743 Klavestadhaugen

Prosjekterende:
Marberg Bygg- og Tegneservice
Svartedalskroken 25 Tlf. 48 18 44 65
1739 Borgenhaugen clas@marberg.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
13.09.2018

Tegning:
Snitt A og B

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A30-01

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

Utskriftsdato: 09.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1042	**Bruksnr.**	199	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skjebergveien 87B, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23196032	485	13.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	132

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

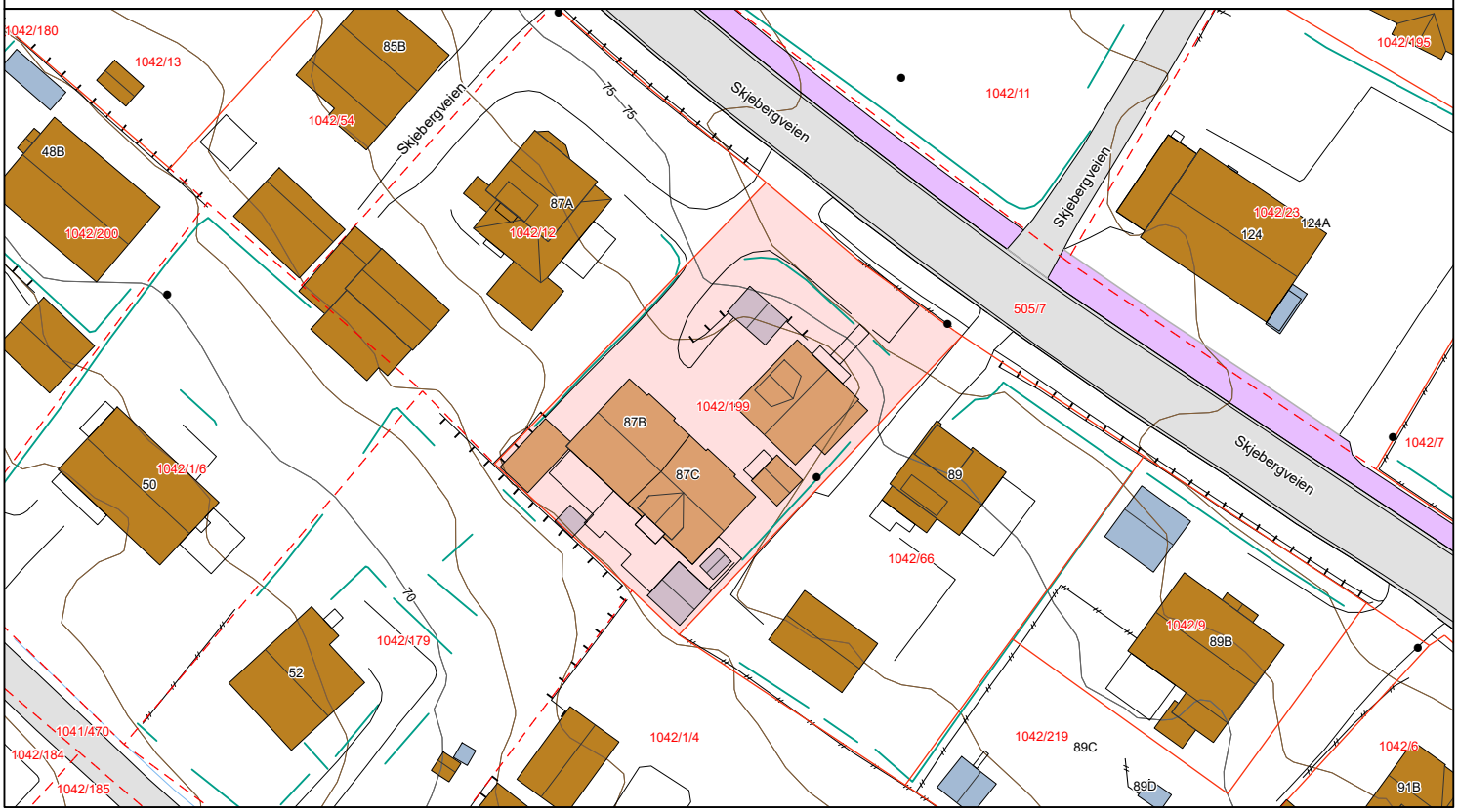
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Oversiktskart

Adresse: **Skjebergveien 87C, 1743 Klavestadhaugen**
Gnr/Bnr: **3105/1042/199/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 911 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.07.2025



Matrikkelkart

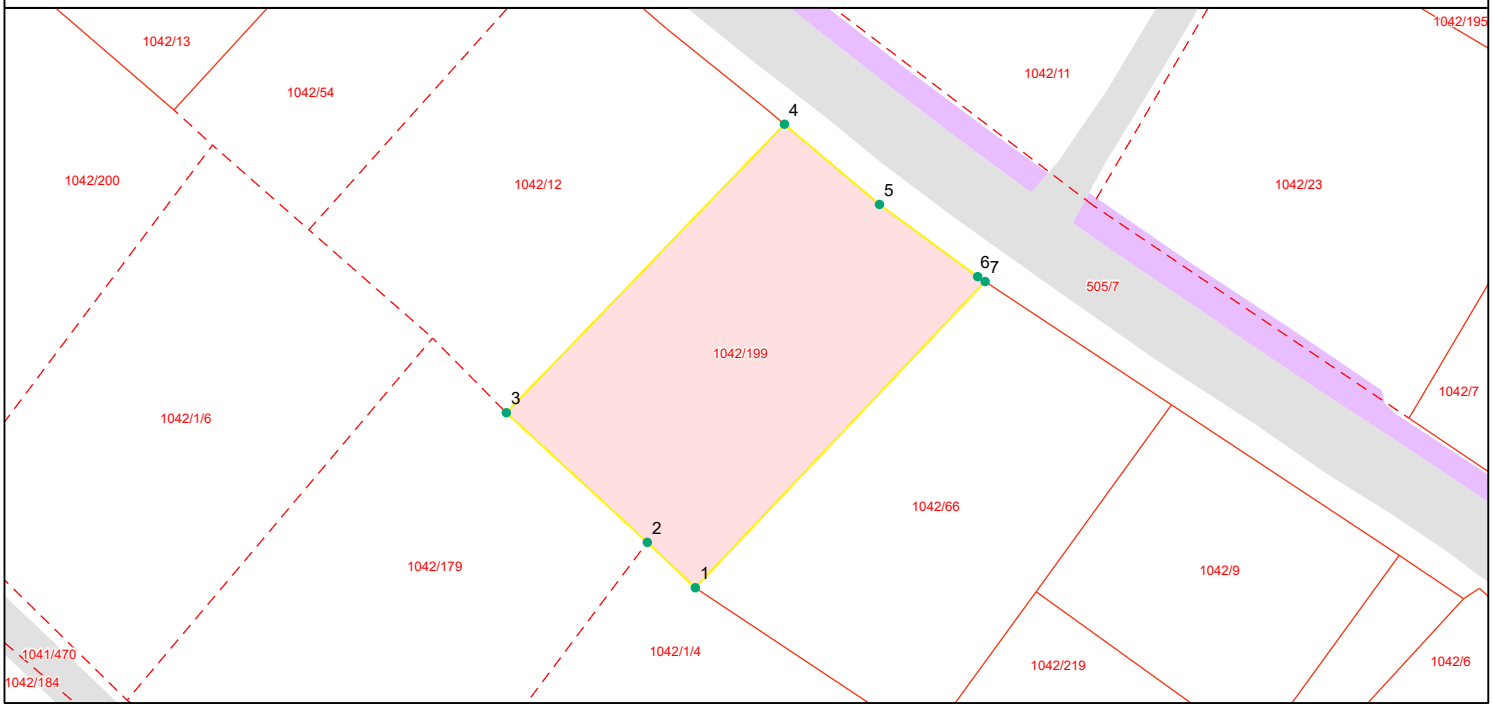
Adresse: **Skjebergveien 87C, 1743 Klavestadhaugen**
Gnr/Bnr: **3105/1042/199/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 911 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.07.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 911 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6570790.33	623514.28	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	6.17	0
2	6570794.57	623509.8	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	17.9	0
3	6570806.69	623496.64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	37.46	0
4	6570833.67	623522.6	Annen terrengdetalj	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.62	0
5	6570826.17	623531.47	Annen terrengdetalj	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.38	0
6	6570819.42	623540.63	Annen terrengdetalj	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.84	0
7	6570818.96	623541.33	Annen terrengdetalj	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	39.4	0

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

Utskriftsdato: 09.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1042	**Bruksnr.**	199	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skjebergveien 87B, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- 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**	446 m^2
	KPHensynsonenavn	H220_Veg
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	911 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	8 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
	KPFare	Flomfare

Delareal 911 m^2
BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 283 m^2
KPHensynsonenavn H210_Veg
KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal 911 m^2
Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Sarpsborg kommune

MARBERG BYGG- OG TEGNESERVICE
Svartedalskroken 25
1739 BORGENHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/06739-12	24.03.2020

Ferdigattest er gitt - Bruksendring garasje - gnr 1042 bnr 199 - Skjebergveien 87 B og C - Runar Spange

Vi viser til søknad vedrørende ferdigattest.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 20.03..2020. Gjennomføringsplan datert 20.03.2020 og erklæring for selvbygger datert 10.03.2020 legges til grunn.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Petter Bjertnæs Nilsson
virksomhet byggesak, landbruk og kart

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

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

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

Kopi til: Runar Spange, Skjebergveien 87 A, 1743 Klavestadhaugen

Sarpsborg kommune

MARBERG BYGG- OG TEGNESERVICE
Svartedalskroken 25
1739 BORGENHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/08059-2	30.10.2018

Ferdigattest er gitt - Nybygg bolig - Gnr 1042 bnr 199 - Skjebergveien 87 B - C - (REF BYGDIG-04723)

Vi viser til søknad vedrørende ferdigattest.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av ferdigmelding mottatt 14.09.2018 og vedlagt kontrollerklæring datert 05.09.2018.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

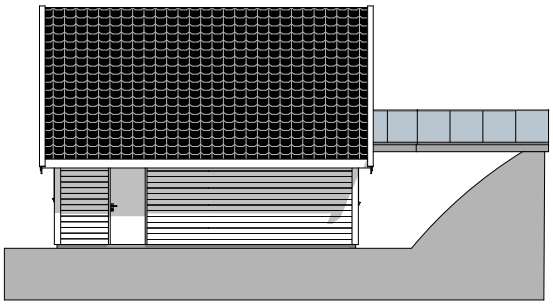
Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Petter Bjertnæs Nilsson
enhet byggesak, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Østfold er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

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

Kopi til: Anita Storbraaten Spange, Skjebergveien 87 C, 1743 Klavestadhaugen, Norge
Runar Spange, Skjebergveien 87 C, 1743 Klavestadhaugen, Norge



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Sør

Rev ID	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Prosjekt:
1042/199 Bruksendring garasje

Gnr./Bnr.
1042/199

Tiltakshaver:
Runar Spange
Skjebergveien 87 C
1743 Klavestadhaugen

Prosjekterende:
Marberg Bygg- og Tegneservice
Svartedalskroken 25 Tlf. 48 18 44 65
1739 Borgenhaugen clas@marberg.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
13.09.2018

Tegning:
Fasader

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A40-01

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1042/199		
Utskriftsdato	09.07.2025	**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.

2 Berørte datasett

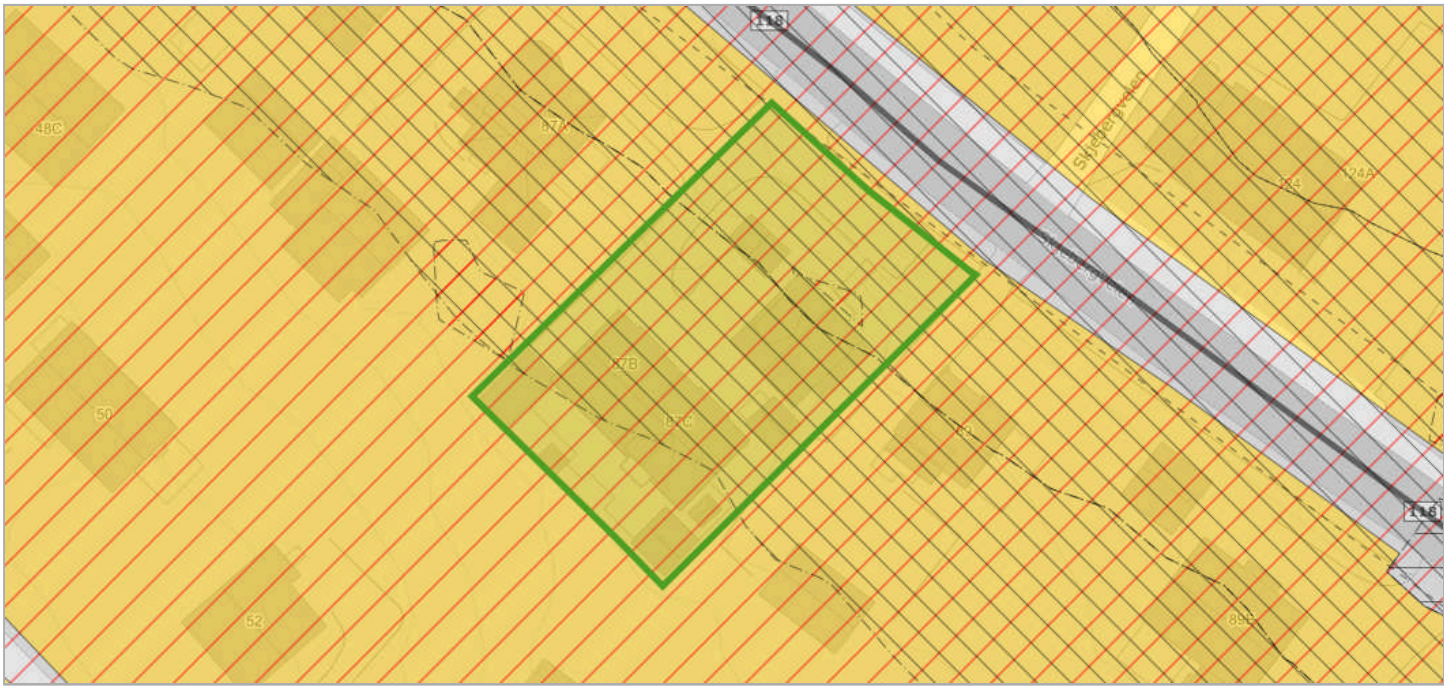
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

17 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
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

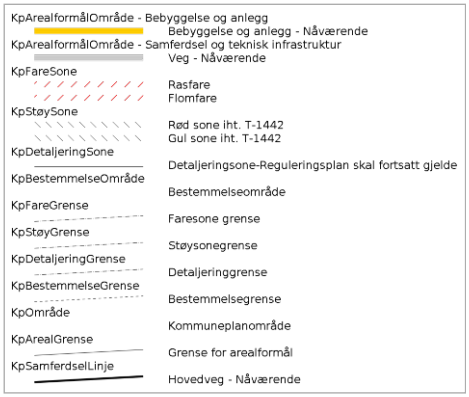
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



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	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

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

Faresone

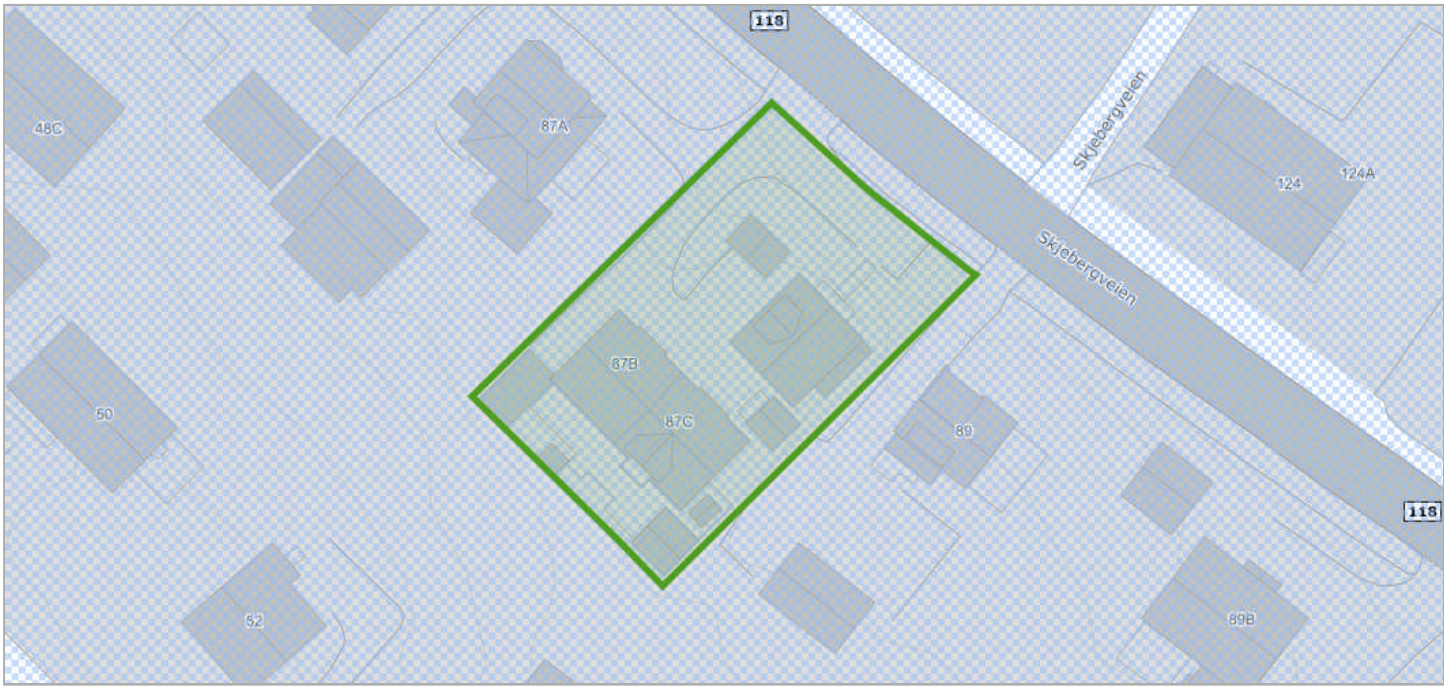
Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	2
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire	1

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Veg

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

Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.07.2025 13:57

Eiendom 3105-1042/199

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	20.06.2002	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	951,2 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1042	Beregnet areal	911,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	199	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Skjebergveien 87B	1743 Klavestadhaugen	Klavestadhaugen	Sandbakken	Søndre Skjeberg
Skjebergveien 87C	1743 Klavestadhaugen	Klavestadhaugen	Sandbakken	Søndre Skjeberg

Forretninger (9)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.06.2002	Kart- og delingsforretning	3105-1042/199	Mottaker	951,2
		3105-1042/12	Avgiver	-951,2
24.05.2016	Oppmålingsforretning	3105-505/7	Berørt	0
		3105-1042/13	Berørt	0
		3105-1042/12	Berørt	0
		3105-1042/6	Berørt	0
		3105-1042/199	Berørt	0
		3105-1042/66	Berørt	0
		3105-1042/9	Berørt	0
		3105-1042/54	Berørt	0
		3105-1041/470	Berørt	0
24.05.2016	Oppmålingsforretning/ arealoverføring	3105-1042/12	Berørt	0
		3105-505/7	Mottaker	38
		3105-1042/199	Berørt	0
		3105-505/7	Mottaker	25,6
		3105-1042/12	Avgiver	-25,6
		3105-1042/66	Berørt	0
		3105-505/7	Mottaker	41,2
		3105-1042/66	Avgiver	-41,3
		3105-1042/199	Avgiver	-38
		3105-1042/9	Berørt	0
		3105-1042/54	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3105-1042/199	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-1042/199	Mottaker	0
26.03.2025	Annen forretningstype	3105-1042/1	Berørt	0
		3105-1042/219	Berørt	0
		3105-1042/199	Berørt	0
		3105-1042/66	Berørt	0

Bygninger (5)

Bygg 1 av 5: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	22949012			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.01.2003	Areal, bolig (bruk/brutto)	121/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk

Tatt i bruk	27.12.2004	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	121/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	180	8	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
H02	Hovedetasje	0	53/0	0/0	53/0

Bygg 2 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	24311538			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Meldingssak tiltak fullført			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	70/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	70/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	49/0	49/0
H02	Hovedetasje	0	0/0	21/0	21/0

Bygg 3 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	25520653			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.2000	Areal, annet (bruk/brutto)	12/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	12/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	12/0	12/0

Bygg 4 av 5: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	22948997			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.01.2003	Areal, bolig (bruk/brutto)	73/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	27.12.2004	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	73/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	73	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	42/0	0/0	42/0
H02	Hovedetasje	0	31/0	0/0	31/0

Bygg 5 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig

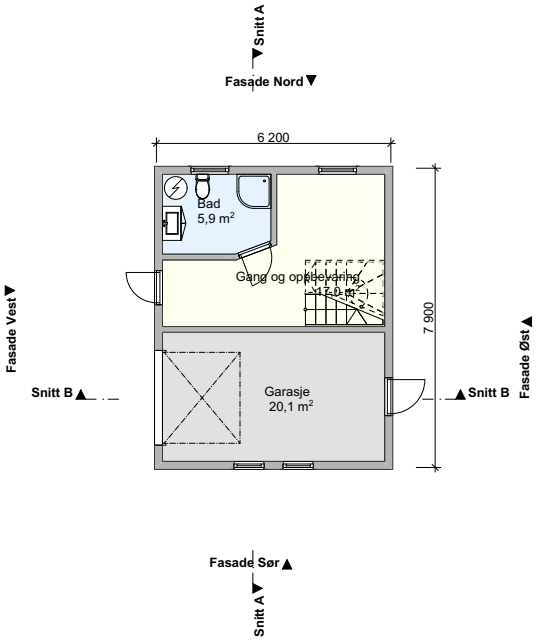
Bygningsnr	25520645			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.2000	Areal, annet (bruk/brutto)	7/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	7/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

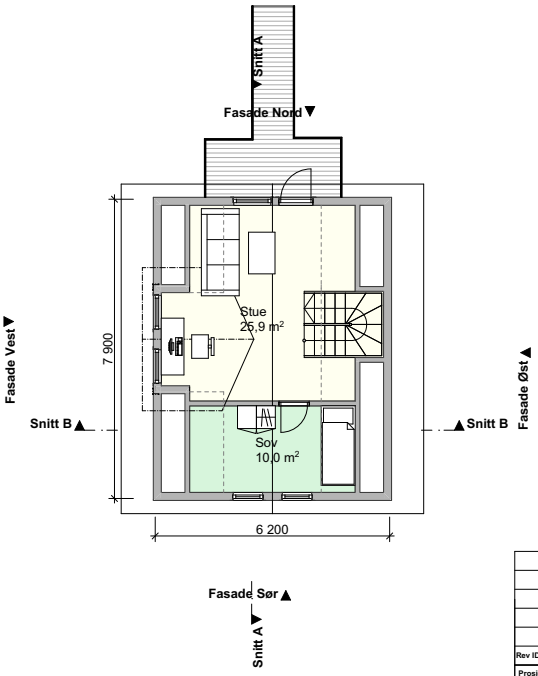
Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	7/0	7/0





Rev ID	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Prosjekt: 1042/199 Bruksendring garasje

Gnr./Bnr.: 1042/199

Tiltakshaver:
Runar Spange
Skjebergveien 87 C
1743 Klavestadhaugen

Prosjekterende:
Marberg Bygg- og Tegneservice
Svartedalskroken 25 — Tlf. 48 18 44 65
1739 Borgenhaugen — clas@marberg.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 13.09.2018

Tegning: Plan 1 og 2

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A20-01

Skatteetaten

Dato
19.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ODD MARTIN HELTORP
Vannverksveien 18A H0101
1727 SARPSBORG

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Gnr 1042 Bnr 199 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Skjebergveien 87, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 594 899
Som sekundærbolig:	kr 6 379 595

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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:
Skjebergveien 87C, 1743 Klavestadhaugen
Gnr. 1042, Bnr. 199, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250119

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Odd Martin Heltorp

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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