PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

HEVINGEN 60B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Tegninger

Ferdigattest

Rapport vann/avløp

Rapport fra feier

Kommunale avgifter

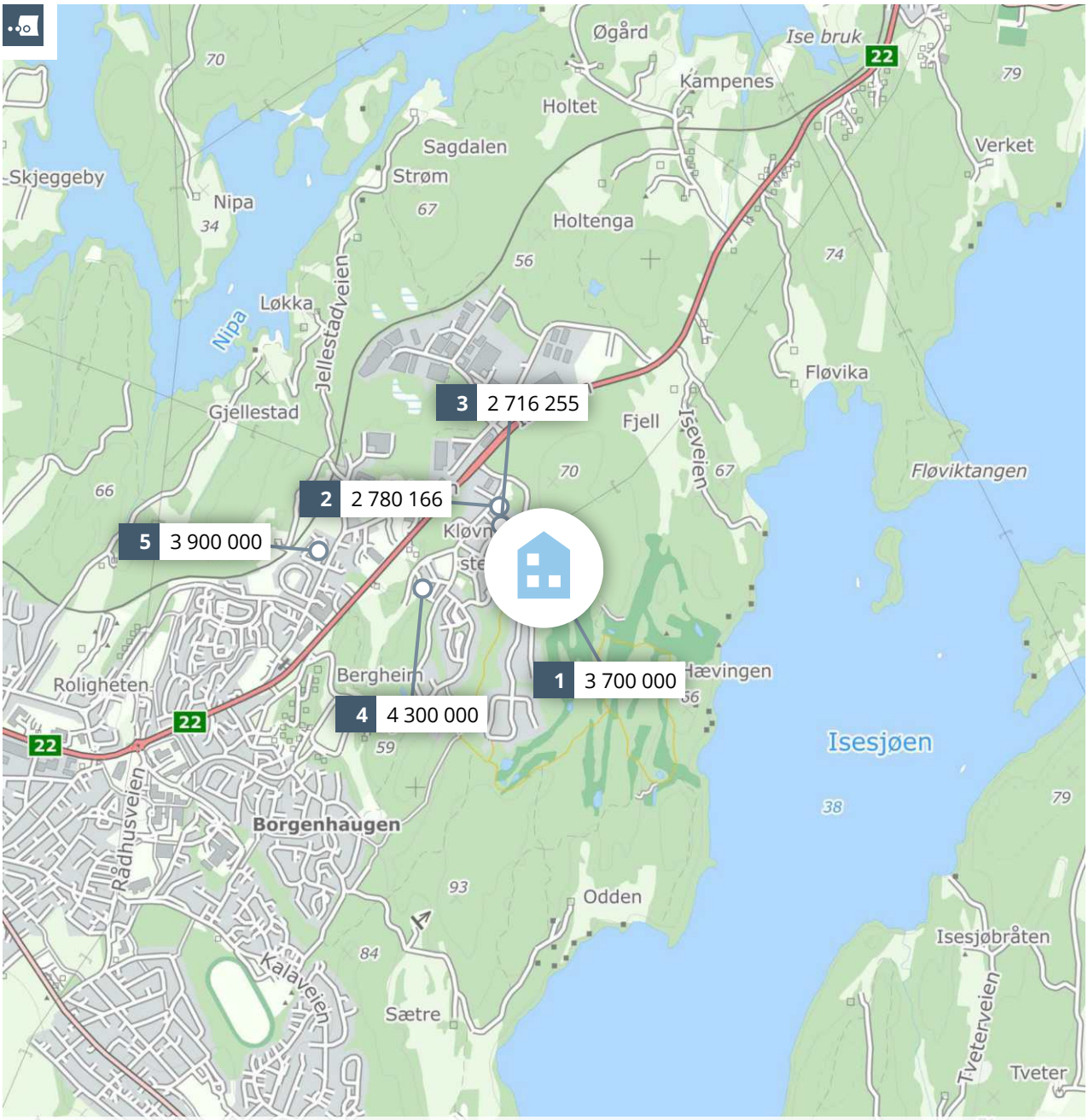
Grunnkart

Planrapport

Områdeanalyse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HEVINGEN 60 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 20.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hevingen 60 B, 1739 BORGENHAUGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 1054 BNR 90 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS HEVINGEN

Verdivurdert til

3 950 000

-	3 950 000	44 886
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	5 m²	- m²	38 m²	- m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	750
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hevingen 60 C				27.10.2025	3 990 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**34 579**
	107 m²	1990	1. etg	3 sov						
2	Kløvningberget 6 A				16.05.2022	2 490 000	**2 750 000**	30 166	2 780 166	**47 934**
	58 m²	2003	1. etg	2 sov						
3	Kløvningberget 16 C				28.01.2025	2 500 000	**2 700 000**	16 255	2 716 255	**45 271**
	60 m²	2004	1. etg	2 sov						
4	Kløvningsten 34				18.07.2025	4 450 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**37 391**
	115 m²	2019	3 376 m²	3 sov						
5	Kroken 67				15.08.2025	3 900 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**44 318**
	88 m²	2022	2. etg	2 sov						

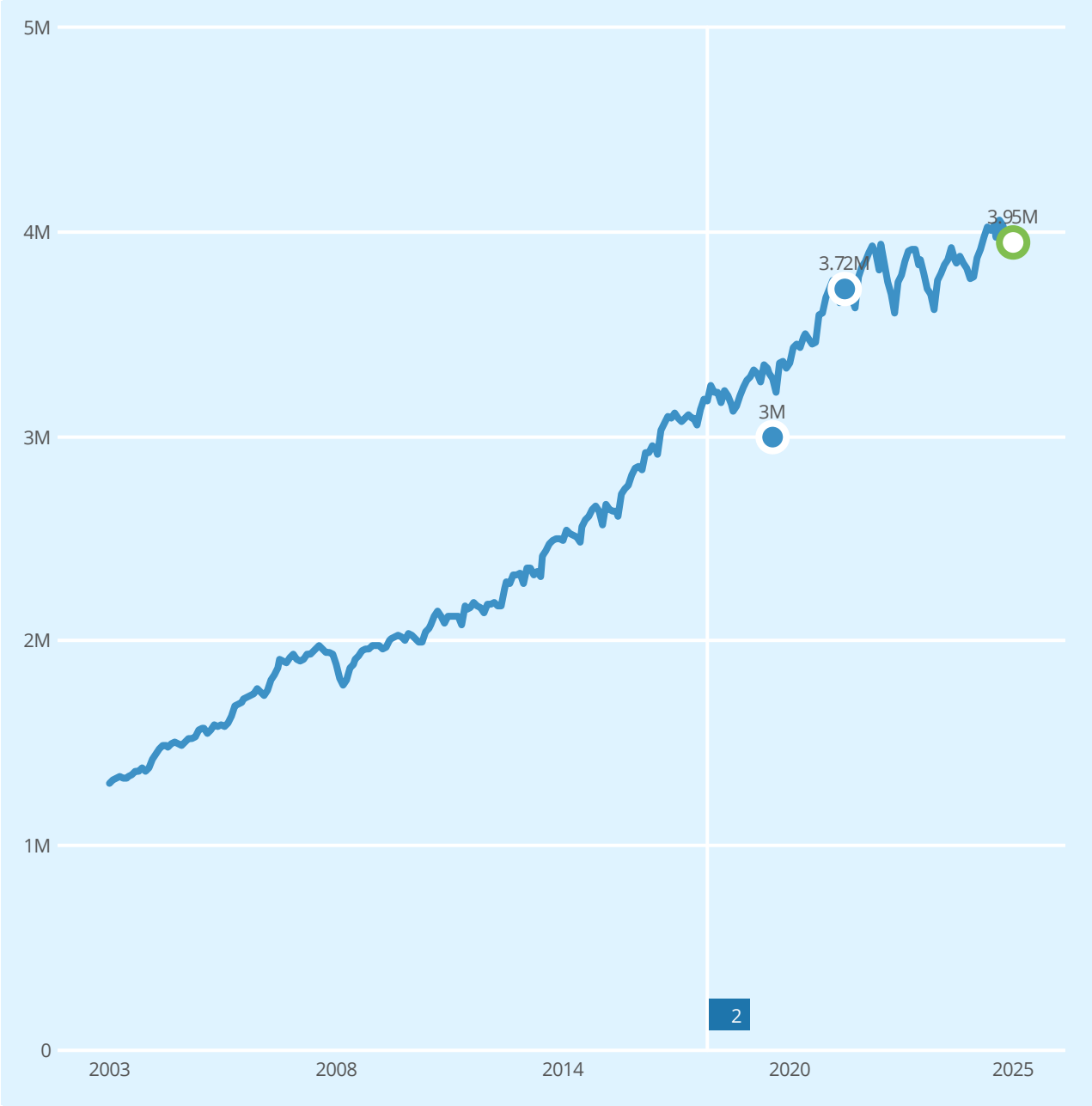
Hevingen er et populært boområde ca 6 km fra Sarpsborg sentrum. Boligen ligger nær Skjeberg Golfklubb, og området har lysløype og flotte turmuligheter. Fra Hevingen er det gangvei tilknyttet boligområdene både på Kløvningsten og Fjelldal.
Dette er en lys og tiltalende selveierleilighet på ett plan, og som holder gjennomført og helhetlig standard. Den er effektivt innredet, og har fine uteplasser på begge sider av huset. Bygningen ble ombygget i 2018, og ble da innredet med 3 nye leiligheter. Den store tomten gir beboerne godt med biloppstillingsplasser, og alle har egen carport og sportsbod. Sameiet ligger tilbaketrukket fra veien, og det er tilrettelagt for å kreve begrenset vedlikehold.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

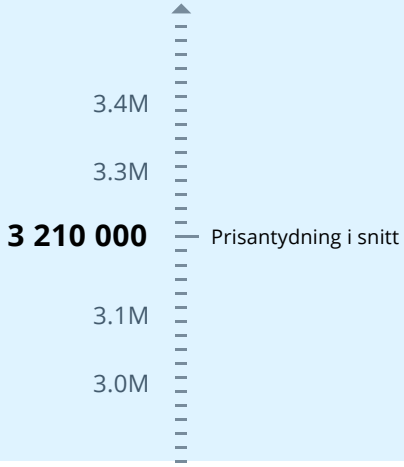
1 Andre småhus

2 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.09.2021	13.09.2021	11.11.2021	3 490 000	3 720 000	0	3 720 000
19.06.2019	06.11.2019	14.01.2020	2 890 000	3 000 000	0	3 000 000

Leiligheter til salgs i 1739 BORGENHAUGEN nå

11
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
129
dager

Leiligheter solgt i 1739 BORGENHAUGEN siste 6 mnd

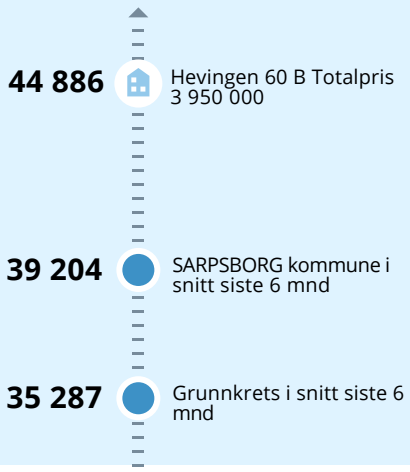
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
70
dager

for 3.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet, selveier
Hevingen 60 B
1739 Borgenhaugen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 18/12/2025

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1054, Bnr: 90
Hjemmelshaver:	Berit Tenstrand
Seksjonsnr:	2
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felles 2546 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	14 950,02 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1990

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.11.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaringen. Boligen var ubebodd, men normalt møblert og med en del lagring i teknisk bod.
Oppdragsgiver:	Glenn Tenstrand (svigersønn)
Tilstede under befaringen:	Glenn Tenstrand (svigersønn), Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat, men noe kupert tomt med sigel i gårdsplass. Hellelagt parti ved inngang og arealer med natur- og kunstgress samt varierende beplantning for øvrig. Noe naturlig vegetasjon.

©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 10-15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med tømmermannspanel. Vinduer, terrassedører og ytterdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2017/18. To soverom har vinduer med 3-lags glass. Saltak med vinkel og gradrenner, samt en spesielt konstruert ark i takets vinkel. Kaldt loft over 1.etasje. Taket er tekket med betongtakstein. Leiligheten ligger i midten av bygget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i funksjonell stand, men med noe ytterligere bruksslitasje enn forventet innvendig på blant annet gulv og kjøkken. Noen avvik og behov for fremtidig vedlikehold utvendig.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme i entré og på badet.
-Luft til luft varmepumpe
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er montert.
-Brannslukkingsapparat er plassert i entré

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker
Boligens FDV-dokumentasjon

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
ENTRÉ/GARDEROBE: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser
STUE/KJØKKEN: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
MELLOMGANG: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
3 SOVEROM: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
BOD: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser

MERKNADER OM ANDRE ROM:
ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig med normal bruksslitasje etter at leiligheten ble etablert i 2018.
-Punktvis knirk og fjæring i parkett. Ujevnt undergulv er ofte årsaken.
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Stedvis sår og avflassing i overflater.
-Punktvis er det sprekker i listefrie overganger og hjørner.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Det er ikke mottatt opplysninger fra personer som har bebodd boligen og det er ikke fylt ut egenerklæring i forbindelse med oppdraget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2018:
-Bruksendring av bygningen til 3 boenheter. Leiligheten ble etablert og innredet til slik den fremstår i dag.

2024:
-Skiftet taktekking og utbedret brannskiller mot øvrige boenheter.. Dokumentasjon fra Hersleth Entreprenør AS fremvist.
-Tilleggsisolering på loftet. Faktura fra Mk Blåseisolering AS fremvist.
-Installert brannvarslingsanlegg. Dokumentasjon fra Lyn Elektro AS fremvist.
-Innregulering av ventilasjonsanlegg. Faktura fra Blikkenslager Frode J. Kristiansen 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

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet 1.etg	88			38	86	2
SUM BYGNING	88			38	86	2
SUM BRA	88					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Sportsbod		5				5
SUM BYGNING		5				5
SUM BRA	5					

BRA-i:

LEILIGHET 1.ETASJE: entré/garderobe, stue/kjøkken, bad, mellomgang, 3 soverom, teknisk bod.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,49-3,32 meter.

GARASJE / UTHUS:

CARPORT OG SPORTSBOD:
-Fundamentert på støpte punktfundamenter og gulv mot grunn.
-Boder har vegger av bindingsverk med liggende kledning. Takets øvrige understøtting er søyler mot støpte fundamenter.
-Tette dører til boder.
-Saltak konstruert i tre som er sammenhengende for bod og carport.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

18/12/2025



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

Byggegrunn er ikke kjent.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, eventuell drenering og fundamenter i grunnen.

Bygget står på ringmur og støpt gulv mot grunnen.
-Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabilt fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.

Merknader:
-Ringmur har stedvis skjolder og saltutslag som indikerer at den trekker til seg fukt fra grunnen. Eldre løsning med begrenset eller nedsatt funksjon for underliggende fuktsikring er ofte årsak. Overflatebehandling kan redusere opptrekk av fukt og redusere risiko for skader i nærliggende trekonstruksjoner.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Det ligger dekorstein, terrasser, asfalt, heller og kunstgress inntil muren. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng nære muren.

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/fuktopptrekk for bygningsdeler nære og mot terreng og spesielt når grunnmuren trekker til seg fukt fra grunnen.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10-15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med tømmermannspanel.

-Kledning fremstår normalt vedlikeholdt.

Merknader:
-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 har det sprukket i bunnen av bordene.
-Det er ikke etablert optimal lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Beslag ved vinduer mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann og gir økt fuktbelastning på omramming /kledning mot beslagene.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer, terrassedører og ytterdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2017/18. To soverom har vinduer med 3-lags glass.

-Fungerer hovedsakelig normalt ved åpning/lukking
-Fremstår i normal stand i henhold til alder

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Sidefelt på terrassedør ved inngang tar litt i terskel ved åpning/lukking og trenger justering

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak med vinkel og gradrenner, samt en spesielt konstruert ark i takets vinkel. Kaldt loft over store deler av leiligheten.

-Konstruksjon med kaldt loft fremstår normalt ventilert og i funksjonell stand.
-Takkonstruksjonen fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte.

Merknader:
-Ved ark der takkonstruksjonen er lukket så er ventilering av konstruksjonen begrenset. Begrenset ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur. Det er noe råte i trevirket i takutstikk her. Skaden fremstår eldre og årsaken kan ha blitt utbedret ved omlegging av yttertaket som ble utført i 2024.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2024

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertaksbelegg, sløyfer/lekter, takstein og tilhørende renner og beslag ble lagt i 2024 og det foreligger dokumentasjon fra Hersleth Entreprenør AS for utførelsen. Inspisert fra loft, bakkeplan og gardintrapp i takfot. Det var vått/glatt på taket og inspeksjon på tak ble ikke vurdert som forsvarlig.

-Taktekking framstår i funksjonell stand og med lang gjenstående forventet brukstid.
-Alder, mulige observasjoner og fremlagt dokumentasjon er lagt til grunn for vurderingen.

Merknader:
-Takstein er ikke tilpasset mot stigetrinn og innfesting av snøfangere. Dette gjør at stein i disse områdene ikke ligger helt tett sammen.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke i himling. Loftet fremstår tørt og normalt ventilert.

Merknader:
-Det er plassert ut musefelle på loftet.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE VED INNGANG 16m² og TERRASSSE VED BAKSIDEN 22m²:
Terrasser anlagt nære terreng.

-Konstruksjoner fremstår stabile
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Trevirket trenger vedlikehold og overflatebehandling for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann. Manglende vedlikehold reduserer forventet levetid for materialet.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap
-Dusj på vegg med glassvegg og glassdør mot dusjhjørne
-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Det er påbegynt oppsprekking i overgang vegg-tak. Krymp/tørk i bakenforliggende konstruksjon er ofte årsaken.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk er plassert i dusjhjørne og ligger 22mm lavere enn gulv ved dør

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Fallforhold i dusjens avgrensede nedslagsfelt er tilnærmet 1:50 og det måles ikke motfall på gulvet for øvrig. Vann renner til sluk ved spyling i dusjhjørne. Krav til at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk i tek10 anses som ivaretatt.
-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. Høydeforskjell fra dør til sluk indikerer at dette er tilstrekkelig.

Merknader:
-Glassvegg og kant under dør til dusjhjørne vil være noe til hinder for at eventuelt lekkasjevann skal ledes til sluk før det når en viss høyde. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-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
-Våtrommet er fra 2018 og det ble utført uavhengig kontroll ved oppføring. Kriterier for å unnlate hullboring i tilstøtende konstruksjon er oppfylt. Kontroll er utført av Wallentin AS og dokumentasjon er fremvist.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Tegn til avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Kjøkkeninnredning fra 2018 fremstår funksjonell og med normal bruksslitasje. Stedvis mindre sår og merker.

Merknader:
-Utette skjøter og lameller i gulv, samt slitt toppsjikt gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Kjøkkeninnredning står på parketten og dette anbefales ikke da gulvet ikke ligger tilstrekkelig flytende. Dette er ofte årsak til knirk/fjæring og følgelig at skjøter ikke er tette.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.
-Staking/rensing av avløp må gjøres fra sluk. Ingen tilgjengelig stakeluke ble observert.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Rør i fordelingsskapet er løse og dette kan føre til trykkslag og bevegelser som kan svekke tetthet ved sammenkoblinger og føre til lekkasjer. Det er skjolder i bunnen av skapet som indikerer at det har vært vann her, men årsak er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Ved tilkobling til utekran i inspeksjonsluke i entré så er det ikke montert endetetting. -Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes kontrollert til rørskapet og videre til sluk og skader i konstruksjon ved tilkobling til utekran kan oppstå.
-Lufting av avløp er kun utført med vakuumventil. Optimal løsning er å føre lufting til det fri over tak. Vakuumventil har en begrenset levetid og ved eventuell funksjonssvikt så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen.
-Kurser i rørfordelingsskapet er ikke merket. Ved eventuelt behov for å skifte rør så vil kartlegging av rør være utfordrende.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 187 liter fra 2020. Plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2019.

Merknader:
-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjon fra 2018.

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

Merknader:
-Det trekker litt svakt ved test med papirark på avtrekksventil i teknisk bod.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2018

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk bod. 13 kurser inkludert hovedbryter. Hovedsakelig skjult anlegg. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Nytt inntaksskap, nytt sikringsskap, nye varmekabler på bad, omgjøring av lys og stikk. Utført av Aronsen Elektriske AS, datert 2019-12-10.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
-Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget.

Merknader:
-Varmepumpe og kurs til denne virker å være montert etter at leiligheten ble innredet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring som verifiserer at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmegang/brann.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så har boden i leiligheten fått ny plassering. Normalt anses dette som en mindre endring som ikke nødvendigvis er søknadspliktig, men bør undersøkes med kommunens byggesaksavdeling.

FERDIGATTEST:
-Ferdigattest er gitt - Bruksendring fra næringsformål til tre boenheter - Gnr 1054 bnr 90 - Hevingen 60 A-B-C - Arbor Øst AS. Datert 18.06.2019
-Ferdigattest er gitt - Brannskille i bygg. Datert 10.04.2025

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Ringmur har stedvis skjolder og saltutslag som indikerer at den trekker til seg fukt fra grunnen. Eldre løsning med begrenset eller nedsatt funksjon for underliggende fuktsikring er ofte årsak. Overflatebehandling kan redusere opptrekk av fukt og redusere risiko for skader i nærliggende trekonstruksjoner.
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/fuktopptrekk for bygningsdeler nære og mot terreng og spesielt når grunnmuren trekker til seg fukt fra grunnen.
2.1	Yttervegger
	-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 har det sprukket i bunnen av bordene. -Det er ikke etablert optimal lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Beslag ved vinduer mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann og gir økt fuktbelastning på omramming /kledning mot beslagene.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Ved ark der takkonstruksjonen er lukket så er ventilering av konstruksjonen begrenset. Begrenset ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur. Det er noe råte i trevirket i takutstikk her. Skaden fremstår eldre og årsaken kan ha blitt utbedret ved omlegging av yttertaket som ble utført i 2024.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Trevirket trenger vedlikehold og overflatebehandling for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann. Manglende vedlikehold reduserer forventet levetid for materialet.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Utette skjøter og lameller i gulv, samt slitt toppsjikt gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. -Kjøkkeninnredning står på parketten og dette anbefales ikke da gulvet ikke ligger tilstrekkelig flytende. Dette er ofte årsak til knirk/fjæring og følgelig at skjøter ikke er tette.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Rør i fordelingsskapet er løse og dette kan føre til trykkslag og bevegelser som kan svekke tetthet ved sammenkoblinger og føre til lekkasjer. Det er skjolder i bunnen av skapet som indikerer at det har vært vann her, men årsak er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales. -Ved tilkobling til utekran i inspeksjonsluke i entré så er det ikke montert endetetting. -Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr. -Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes kontrollert til rørskapet og videre til sluk og skader i konstruksjon ved tilkobling til utekran kan oppstå. -Lufting av avløp er kun utført med vakuumventil. Optimal løsning er å føre lufting til det fri over tak. Vakuumventil har en begrenset levetid og ved eventuell funksjonssvikt så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen. -Kurser i rørfordelingsskapet er ikke merket. Ved eventuelt behov for å skifte rør så vil kartlegging av rør være utfordrende.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250244

Selger 1 navn
Marte Tenstrand

Gateadresse
Hevingen 60

Poststed	Postnr
Borgenhaugen	1739

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Berit Tenstrand

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250244

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 193250244

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Tenstrand	26015f64e17bec8e8db62 79be0b8d49af8efe9d0	20.12.2025 09:48:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250244

- 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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.12.2025 17:27

Eiendom 3105-1054/90

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	22.06.1990	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	2546,9 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1054	Beregnet areal	2545,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	90	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

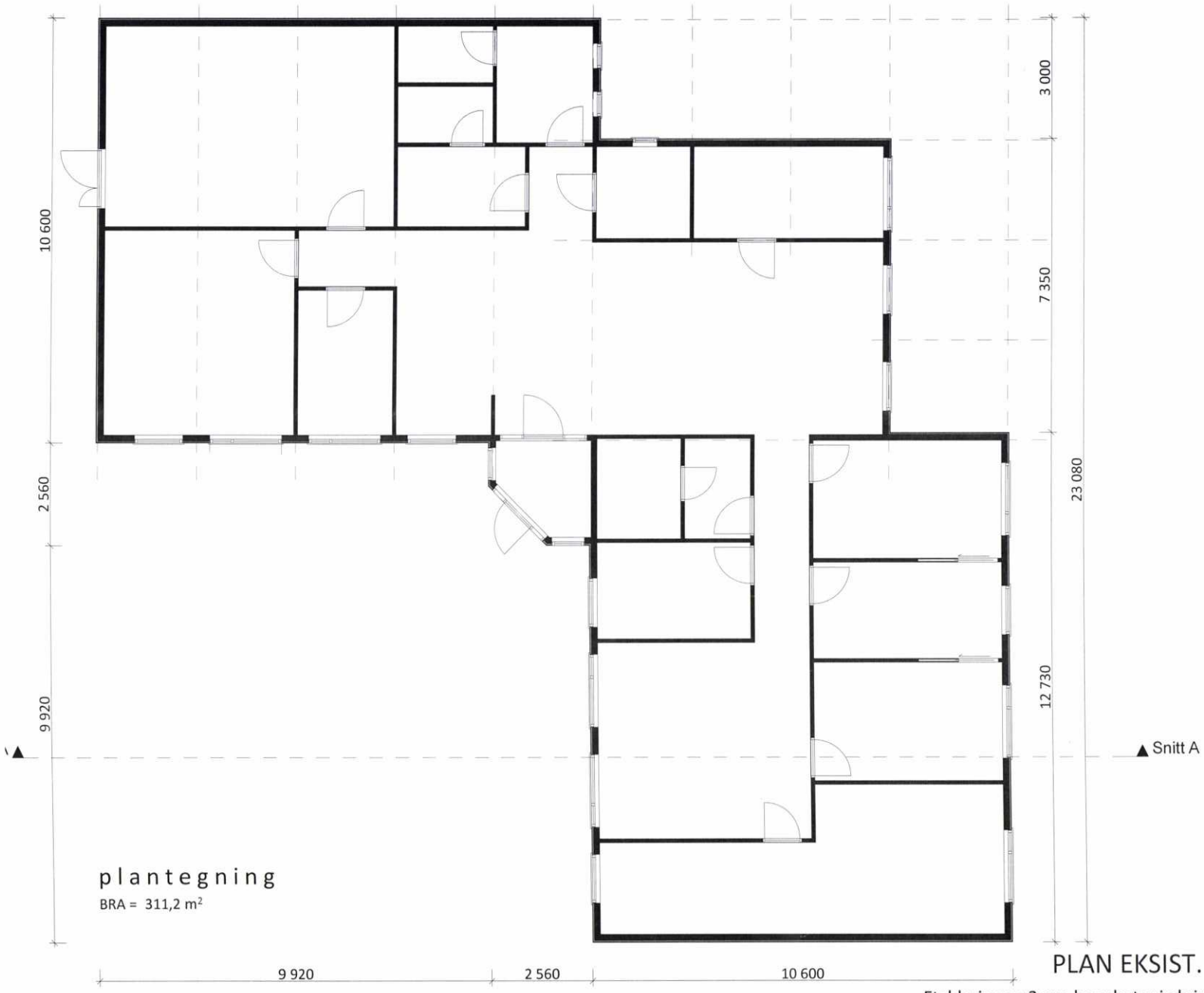
Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Hevingen 60B	1739 Borgenhaugen	Hevingen	Borgen	Hafslund

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
22.06.1990	Kart- og delingsforretning	3105-1054/1	Avgiver	-2546,9
		3105-1054/90	Mottaker	2546,9
19.09.2018	Seksjonering	3105-1054/90	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	3105-1054/90	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-1054/90	Mottaker	0

Bygninger (0)

E-1



plantegning

BRA = 311,2 m²

PLAN EKSIST. TILSTAND

nr: 1253-01

Etablering av 3 nye boenheter i eksisterende bygning; Hevingen 60; målestokk: A3: 1:100

Borgenhaugen; Gnr 1054/90. Tiltakshaver: Arbor Øst AS dato: 23.06.2017

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no



fasade mot sør



fasade mot vest

SØR- & VESTFASADE EKSIST. TILSTAND

nr: 1253-02

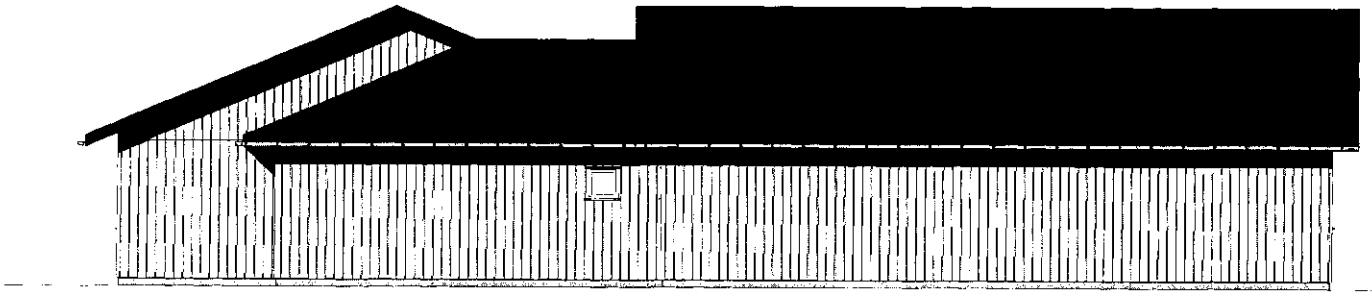
Etablering av 3 nye boenheter i eksisterende bygning; Hevingen 60; Borgenhaugen; Gnr 1054/90. Tiltakshaver: Arbor Øst AS

målestokk: A3: 1:100

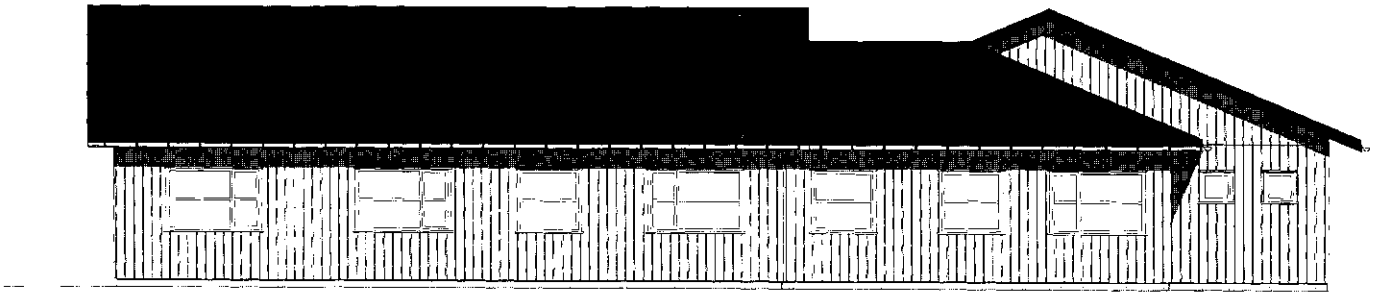
dato: 23.06.2017

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no



fasade mot nord



fasade mot øst

NORD- & ØSTFASADE EKSIST. TILSTAND

nr: 1253-03

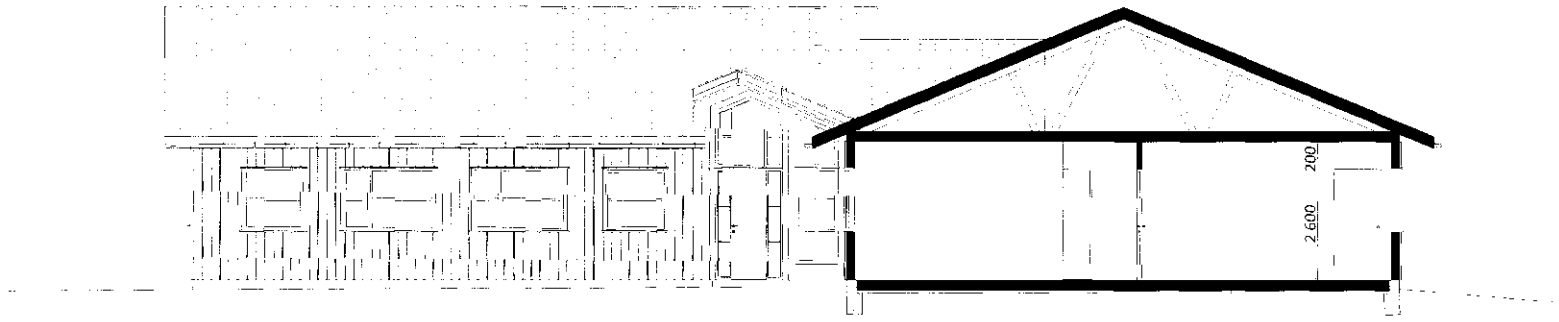
Etablering av 3 nye boenheter i eksisterende bygning; Hevingen 60; Borgenhaugen; Gnr 1054/90. Tiltakshaver: Arbor Øst AS

målestokk: A3: 1:100

dato: 23.06.2017

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no



snitt A-A

SNITT EKSIST. TILSTAND

nr: 1253-04

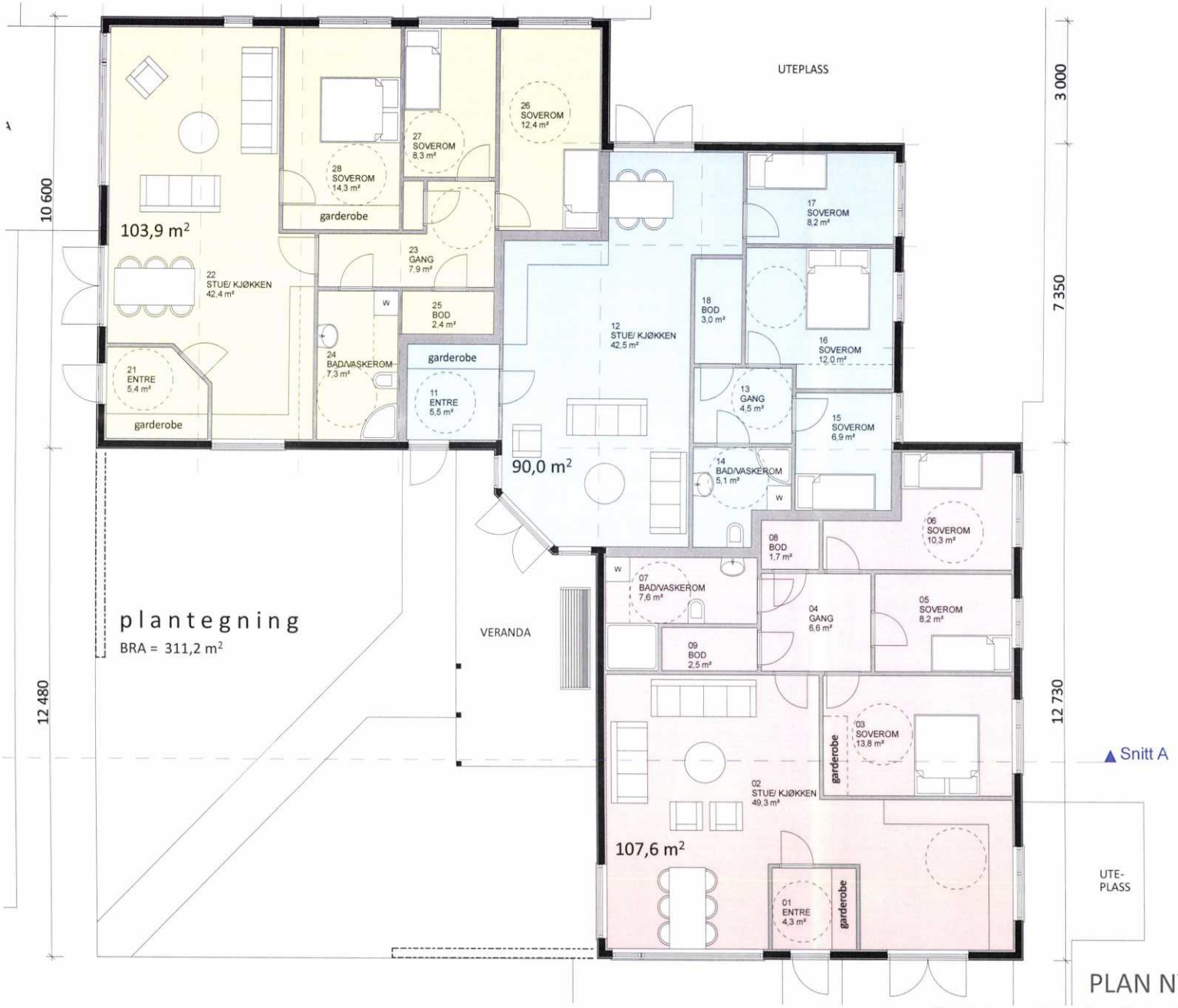
Etablering av 3 nye boenheter i eksisterende bygning; Hevingen 60; målestokk: A3: 1:100

Borgenhaugen; Gnr 1054/90. Tiltakshaver: Arbor Øst AS dato: 23.06.2017

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no

E-5



PLAN NY TILSTAND

nr: 1253-11

Etablering av 3 nye boenheter i eksisterende bygning; Hevingen 60; Borgenhaugen; Gnr 1054/90. Tiltakshaver: Arbor Øst AS

målestokk: A3: 1:100

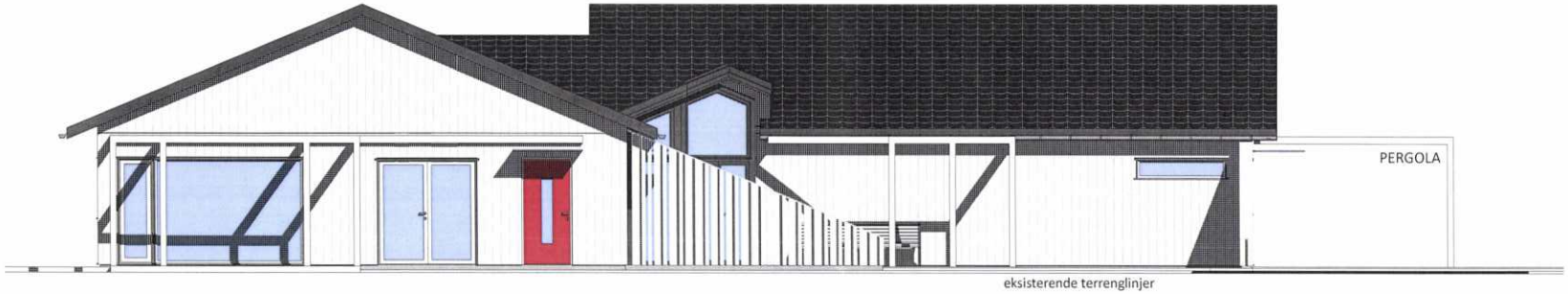
dato: 23.06.2017

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no



fasade mot sør



fasade mot vest



SØR- & VESTFASADE NY TILSTAND

nr: 1253-12

Etablering av 3 nye boenheter i eksisterende bygning; Hevingen 60; Borgenhaugen; Gnr 1054/90. Tiltakshaver: Arbor Øst AS

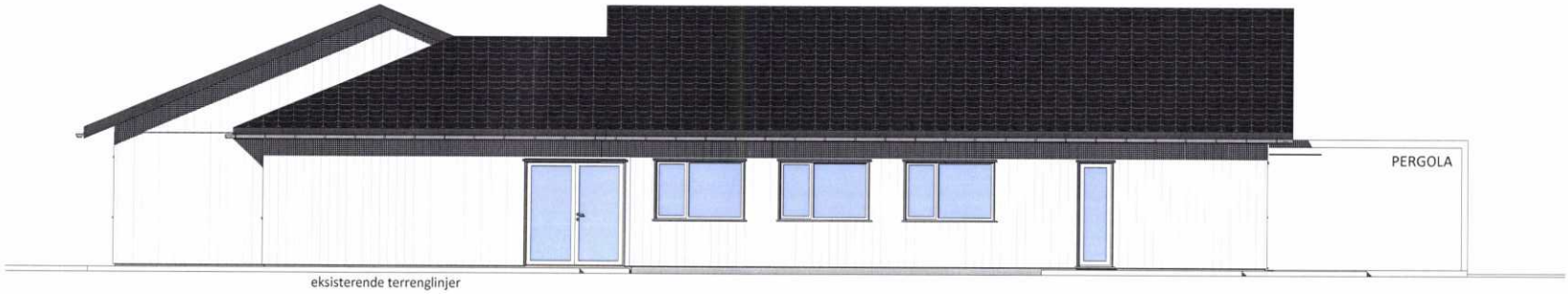
målestokk: A3: 1:100

dato: 23.06.2017

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no

E-7



fasade mot nord



fasade mot øst

NORD- & ØSTFASADE NY TILSTAND

nr: 1253-13

Etablering av 3 nye boenheter i eksisterende bygning; Hevingen 60; Borgenhaugen; Gnr 1054/90. Tiltakshaver: Arbor Øst AS

målestokk: A3: 1:100

dato: 23.06.2017

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no

E-8



snitt A-A

SNITT NY TILSTAND

nr: 1253-14

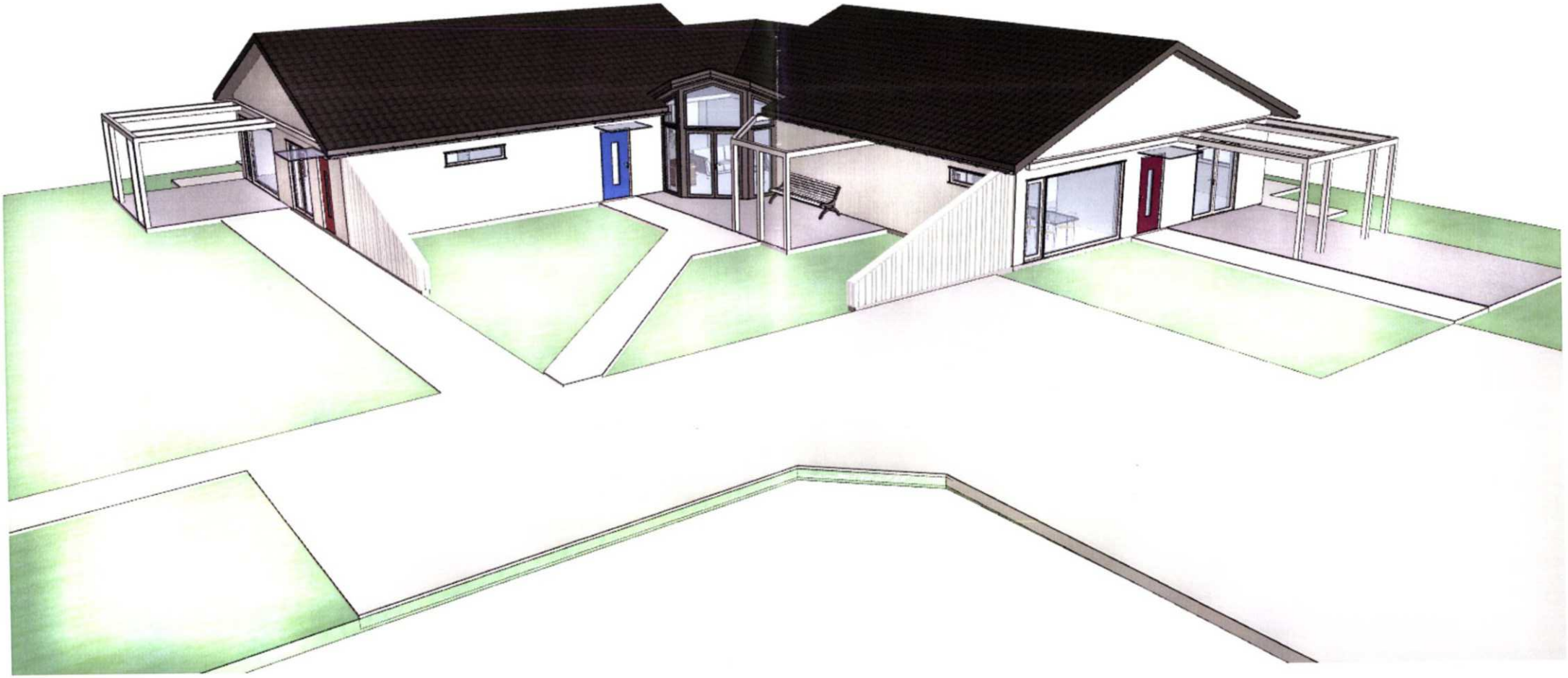
Etablering av 3 nye boenheter i eksisterende bygning; Hevingen 60; Borgenhaugen; Gnr 1054/90. Tiltakshaver: Arbor Øst AS

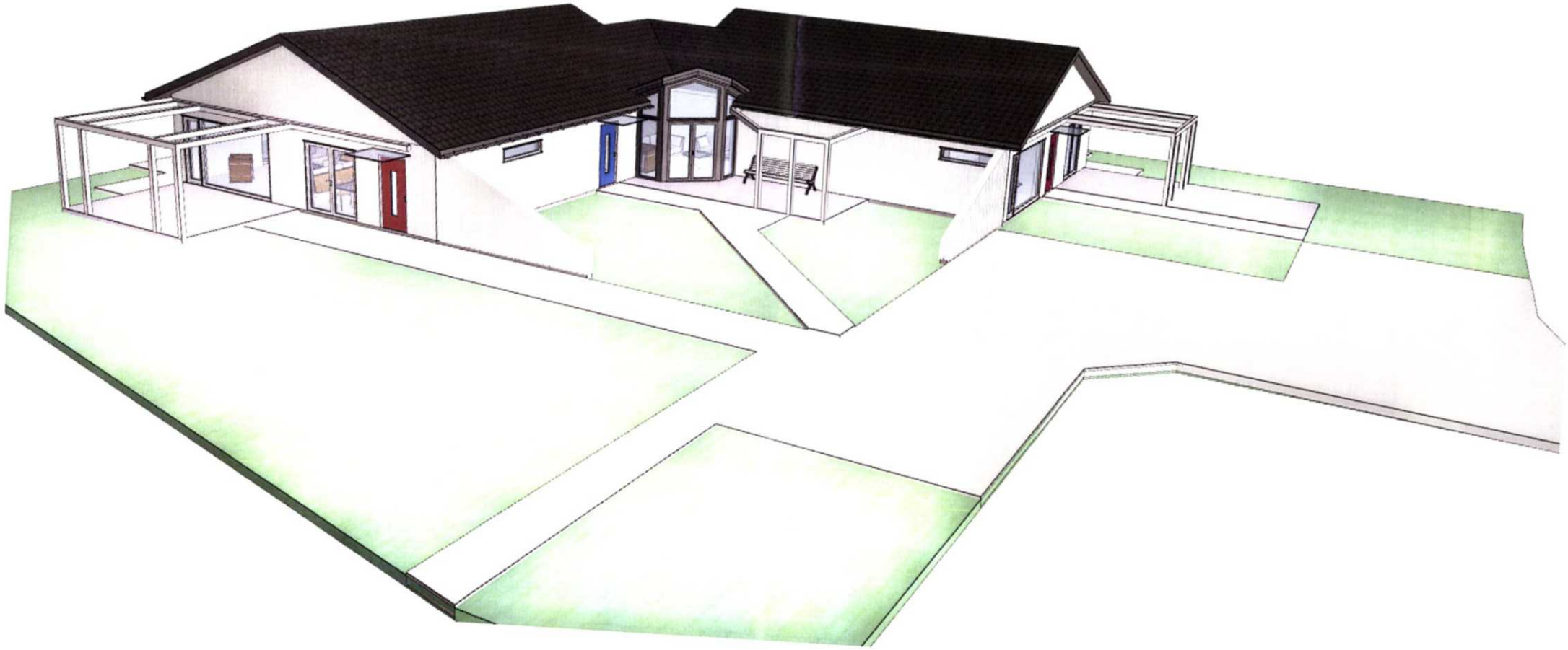
målestokk: A3: 1:100

dato: 23.06.2017

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no







Sarpsborg kommune

LIEFTING ARKITEKTUR & RESTAURERING AS
St. Marie gate 72
1706 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/04797-13	18.06.2019

Ferdigattest er gitt - Bruksendring fra næringsformål til tre boenheter - Gnr 1054 bnr 90 - Hevingen 60 A-B-C - Arbor Øst AS

Vi viser til søknad om ferdigattest. Dispensasjon for bruksendring fra næringsformål til boligformål for inntil tre boenheter ble gitt i vedtak datert 23.12.2016 (vårt saksnr. 16/02518-8). Rammetillatelse ble gitt 04.10.2017 og igangsettingstillatelse ble gitt 20.03.2018.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest mottatt 14.06.2019. Gjennomføringsplan datert 14.06.2019 (saksnr. 17/04797-12) legges til grunn.

I følge søknaden er det ikke registrert mangler. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Dette vedtaket kan påklages 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 Oslo og Viken 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.

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid be om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Frode Hauge
byggesaksbehandler, tlf. 415 30 237
Virksomhet byggesak, landbruk og kart

Kopi til: Arbor Øst AS

Utskriftsdato: 12.12.2025

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.**	1054	**Bruksnr.**	90	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Hevingen 60B, 1739 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	3 369,08 kr
Eiendomsskatt	6 454,00 kr
Renovasjon	3 480,00 kr
Vann	2 863,06 kr
Sum	**16 166,14 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 240 liter	25%	1 stk	2220.00	1/2	0 %	1 110,00 kr
Restavfallsbeholder 360- 370 liter	25%	-1 stk	3195.00	1/3	0 %	-1 065,00 kr
Papirbeholder 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/2	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/2	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1793000 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 455,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 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%	16 m3	24.78	1/1	0 %	396,52 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	16 m3	41.33	1/1	0 %	661,30 kr
					Sum	**14 950,02 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.

Utskriftsdato: 12.12.2025

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.**	1054	**Bruksnr.**	90	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.12.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1054	**Bruksnr.**	90	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Hevingen 60B, 1739 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
10033035	285	12.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	16

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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

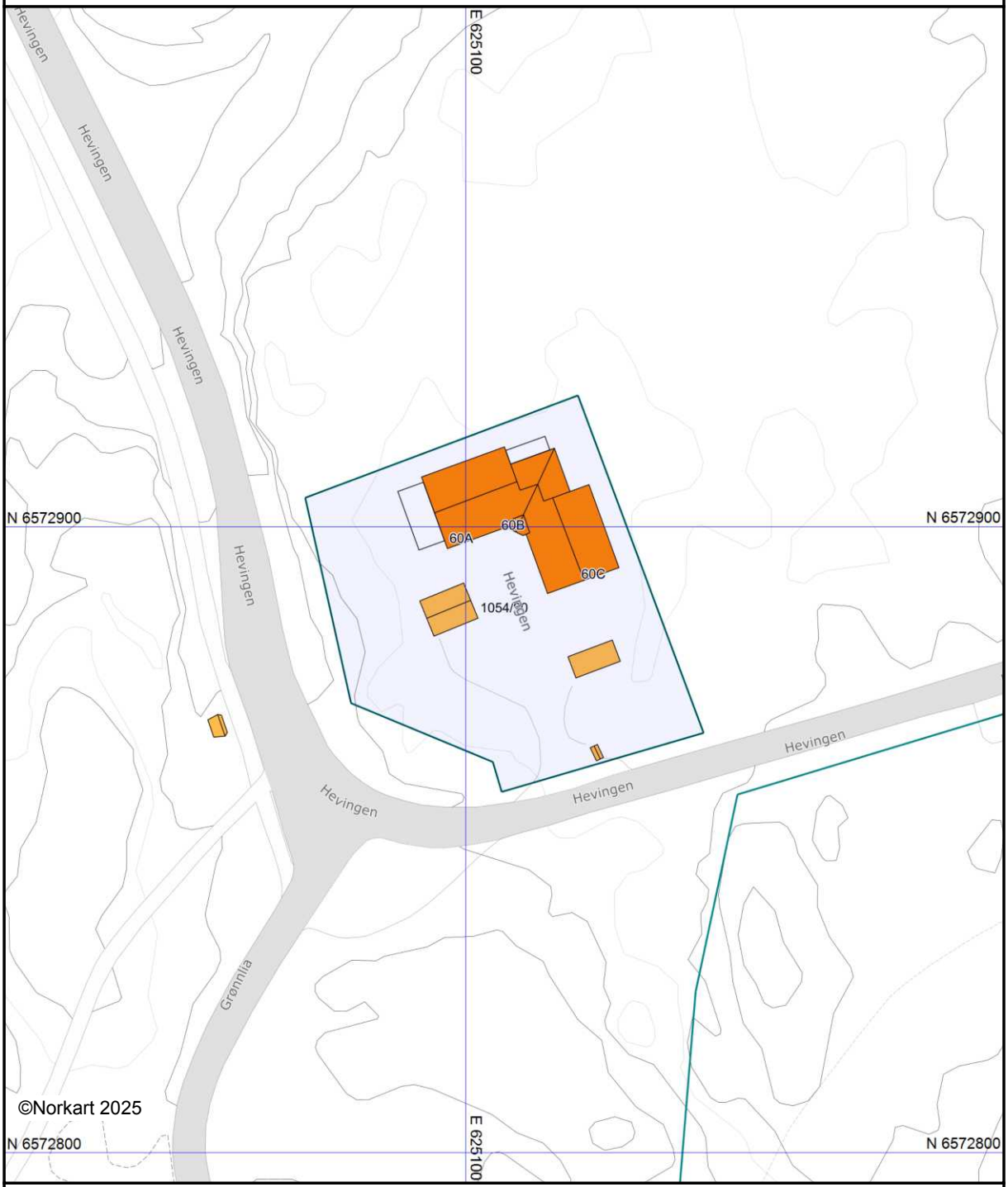
Grunnkart

Eiendom: 1054/90/0/2
Adresse: Hevingen 60B
Dato: 12.12.2025
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.

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

Utskriftsdato: 12.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1054	**Bruksnr.**	90	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Hevingen 60B, 1739 BORGENHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

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/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 546 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 128 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 427 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_Veg **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1054/90		
Utskriftsdato	12.12.2025	**Antall datasett**	17

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

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

2 Berørte datasett

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

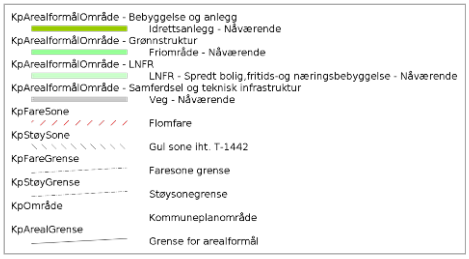
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(5200) LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	4

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_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

Svært stor, men usammenhengende/tynn
Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell
Svært stor men usammenhengende/tynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Hevingen 60B

Nabolaget Hævingen/Borgenhaugen-Surfellingen - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	6 min 3.2 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	7 min 4.1 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole ... 639 elever, 29 klasser	9 min 5.5 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	6 min 3.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	14 min 7 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	7 min 3.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	14 min 6.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hevingen Linje 14	1 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	11 min 6 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

BARNEHAGER

Kløvningsten barnehage (0-5 år) 84 barn	7 min 0.6 km
Fjelldal barnehage (1-5 år) 52 barn	15 min 1.4 km
Nygårdshaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	4 min 2.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Iseveien	5 min
Rema 1000 Iseveien	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	13 min
Apotek 1 Iseveien	4 min
Sarpsborg Vinmonopol	13 min

SPORT

Kløvningberget nærmiljøanlegg	12 min
Fjelldal balløkke, nærmiljøanlegg	22 min
Spenst Skjebergsenteret	5 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hevingen 60B, 1739 Borgenhaugen
Gnr. 1054, Bnr. 90, Snr. 2, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250244

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Martin Stangeland

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

E-post: martin.stangeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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