PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

SNEKKERSTUBAKKEN
10B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport fra Sarpsborg kommune

Ferdigattest

Tegninger

Rapport vann/avløp

Rapport feier

Kommunale avgifter

Grunnkart

Planrapport

Områderapport

Seksjoneringsbegjæring

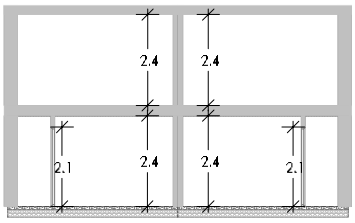
Vedtekter

Energiattest

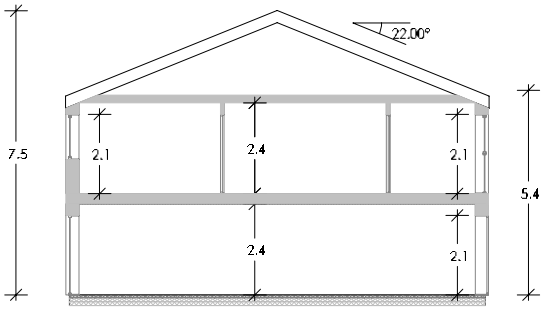
Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Snitt A



Snitt B

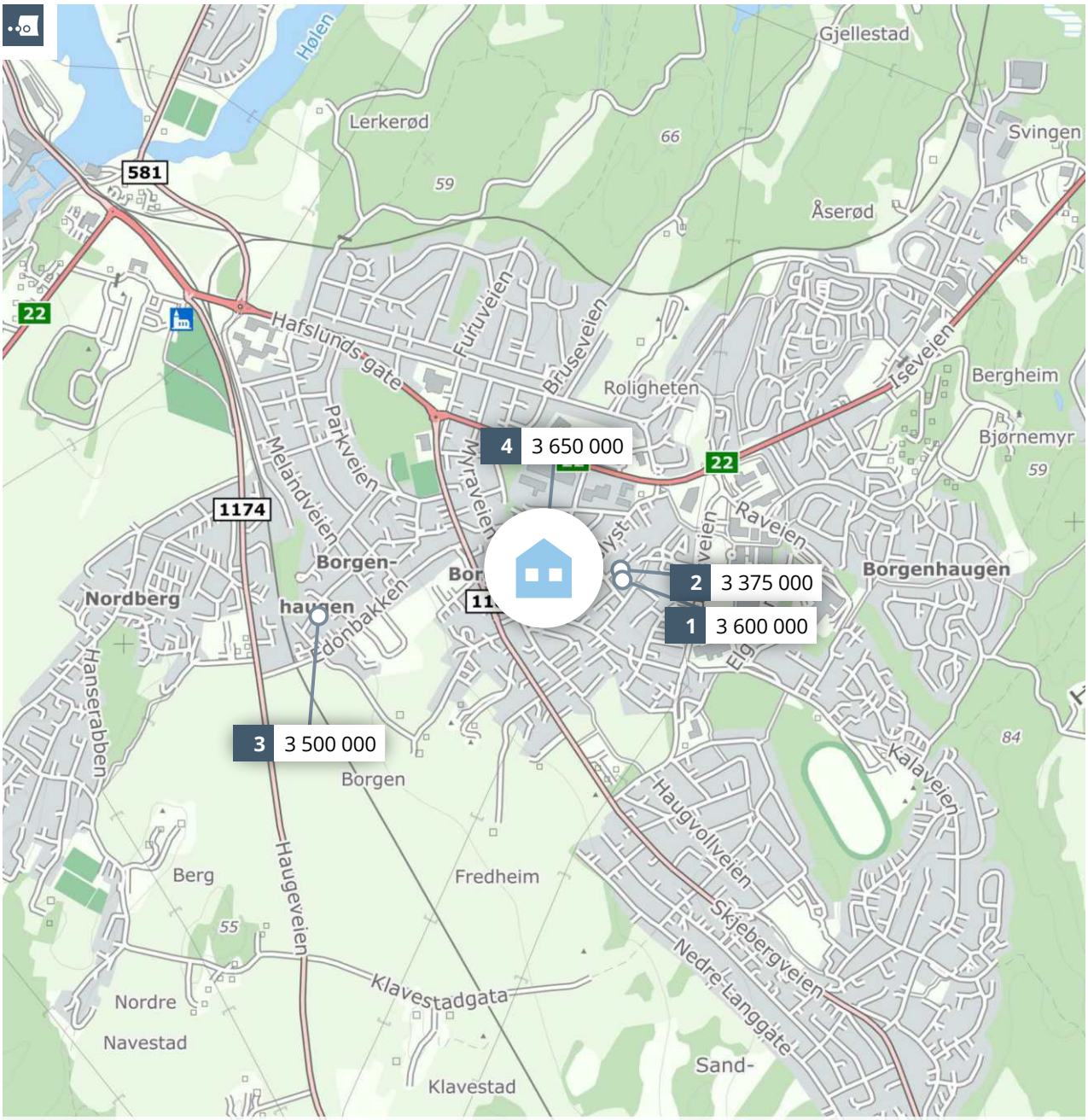


TEGNING

Tiltakshaver: Magne Ådalen
Byggested: Snekkerstubakken 10
Kommune: Sarpsborg
Gnr: 1049 Bnr: 59/78 Mål: 1 : 100
Snitt-tegning

Dato: 18.05.2020
Tegn: TN
Prosjektnr: 171
Tegningsnr: 503

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.



Meglers verdivurdering

SNEKKERSTUBAKKEN 10 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 22.01.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Snekkerstubakken 10 B, 1738 BORGENHAUGEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 1049 BNR 59 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS BORGEN ØST

Verdivurdert til

3 650 000

-	3 650 000	41 954
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	87 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 261 m²	
Byggeår					2022	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørbyveien 6 D				03.11.2022	3 550 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**39 560**
	91 m²	2019	1 024 m²	3 sov						
2	Sørbybakken 12 D				02.12.2024	3 450 000	**3 375 000**	0	3 375 000	**37 088**
	91 m²	2018	1 086 m²	3 sov						
3	Stenholts vei 26 A				25.02.2022	3 500 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**35 714**
	98 m²	2018	1 110 m²	3 sov						
4	Snekkerstubakken 10 A				08.08.2022	3 650 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**42 941**
	85 m²	2022	1 261 m²	3 sov						

Dette er en vertikaldelt halvpart av en tomannsbolig, ferdigstilt så sent som i 2002. Planløsningen utnytter arealene godt, og boligen har lyse stuearealer og en åpen kjøkkenløsning i 1. etasje, og 3 soverom og bad i 2. etasje. Bak huset er det en skjermet markterrasse med gode solforhold, og her er det også et lite grøntareal.

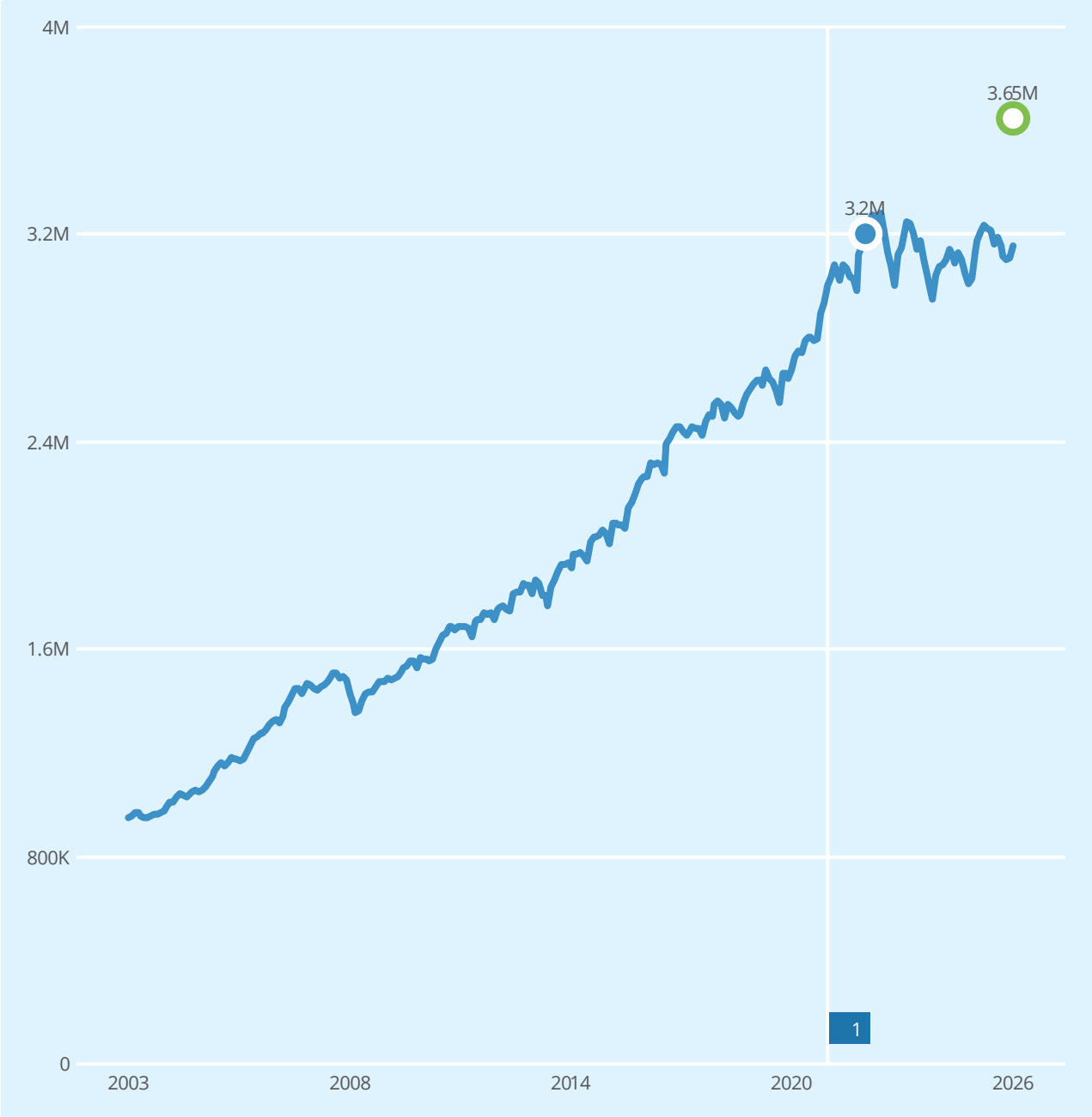
Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boområde på Borgenhaugen. Det er kort gangavstand både til barnehage, barneskole og videregående skole, og det er flere dagligvareforretninger i nærheten. Gangavstand er det også til Iseveien Senter, med bl.a. apotek, bakeriutsalg og treningssenter. Sarpsborg sentrum ligger kun en liten biltur unna, og bussforbindelsene til bysentrum er gode.

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

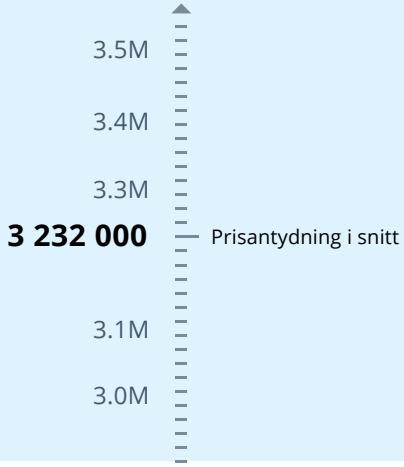
1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.03.2022		24.03.2022	-	3 200 000	-	3 200 000	2

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

Tomannsboliger til salgs i 1738 BORGENHAUGEN nå

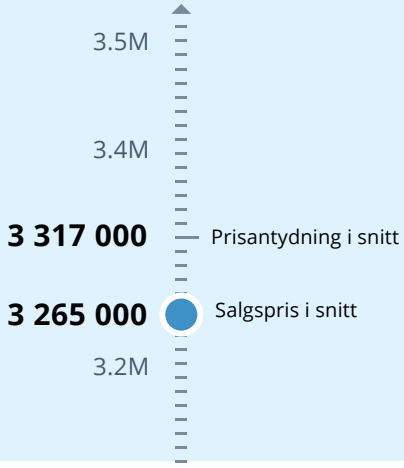
5
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
171
dager

Tomannsboliger solgt i 1738 BORGENHAUGEN siste 12 mnd

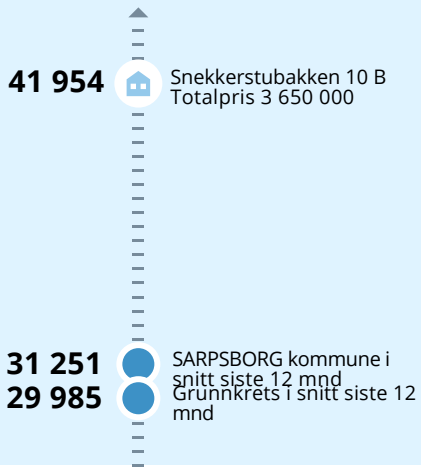
10
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
147
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
Snekkerstubakken 10 B
1738 Borgenhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 21/01/2026

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1049, Bnr: 59
Hjemmelshaver:	Heidi Ådalen Gjøsund
Seksjonsnr:	2
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felles 1261,6 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	25 901,04 kr (årsprognose 2025)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2022

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.01.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boligen var ubebodd, men dels møblert. Det lå snø på terreng, terrasse og taket.
Oppdragsgiver:	Heidi Ådalen Gjøsund og Halvard Gjøsund
Tilstede under befaringen:	Jostein Mathisen. Nøkler lå i kodeboks.
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:
Skrående tomt hvor boligen ligger på et relativt flatt parti av tomten. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass, samt etablert og noe variert beplantning. Det lå en del snø på terreng på befaring og beskrivelse av tomt er derfor begrenset.

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er bygget på ringmurselementer og støpt gulv mot grunn. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 25cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående panel utvendig. Vinduer og terrassedør med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2021. Ytterdører har 2-lags glass. Etasjeskille er konstruert i tre. Yttertak konstruert i tre som saltak med kaldt loft over 2.etasje. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i funksjonell stand, men med enkelte ufagmessige detaljer fra byggeår, knyttet til blant annet kledning og omramming ved vinduer/dører og skille mot nabo på loftet. Vaskerommet er ikke et komplett våtrom. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme i entré, toalettrom og på badet.
-Annen elektrisk oppvarming

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er installert i begge etasjer.
-Brannslukkingsapparat plassert på vaskerommet.
-På loft ble det påvist tegn til at brannskille mot nabo vegg i vegg ikke er bygget etter anbefalte prinsipper og det må eventuelt dokumenteres at løsningen er tilfredsstillende. Konsekvens er økt risiko for spredning mellom boligene ved eventuell brann. Gipset skille skulle gått lenger inn på loftet.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Spørreskjema utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Tinglyst begjæring og seksjonering
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.etg:
ENTRÉ/TRAPP: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser
TOALETTROM: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser
VASKEROM: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser
STUE/KJØKKEN: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat

2.etg:
TRAPP/GANG: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM HØYRE: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM VENSTRE: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM MOT GÅRDSPLASS: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig funksjonelt og med normal bruksslitasje i henhold til alder.
-Det er bom/hulrom under fliser mot ytterdører og enkelte fuger har sprukket. Disse kan løsne over tid.
-Punktvis knirk og fjæring i laminatgulv.

TRAPP:
-Trapp med lakkerte trinn og malte overflater for øvrig.
-Forskriftsmessig utformet rekkverk og håndløpere.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 12mm 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.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	44			
2.Etasje	43			
SUM BYGNING	87			
SUM BRA	87			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.ETASJE: entré/trapp, toalettrom, vaskerom/bod, stue/kjøkken.
2.ETASJE: trapp/gang, bad, 3 soverom.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,23-2,41 meter.
Takhøyde 2.etg: 2,40-2,41 meter.

-Terrassen var dekket med snø på befaring og oppmåling av TBA var ikke mulig.

GARASJE / UTHUS:

Ingen tilleggsbygninger tilhørende boligen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

21/01/2026



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

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.
Boligen er bygget på ringmurselementer og støpt gulv mot grunn.

-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. am
-Synlige deler av ringmur fremstår i ok stand.
-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.

Merknader:
-Det foreligger ingen FDV-dokumentasjon som kan verifisere at det er benyttet egnet materiale for sikring mot radon i grunnen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Det ligger asfalt, singel og terrasse inntil bygget. Snø på terreng begrenset inspeksjonsmulighet noe.

Merknader:
-Taknedløp mot gårdsplass mangler utkast og er avsluttet høyt opp på vegg. Dette vil gi økt fuktbelastning på nærliggende trevirke og konstruksjon. Risiko for fuktskader over tid er til stede.

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.

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 25cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående panel utvendig.

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

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. Det ligger stedvis snø opptil kledningen på befaring.
-Stedvis er skjøter på kledning montert for nære hverandre og stedvis stikker spiker og skruer ut. Årsak er ufagmessig utførelse og dette har ført til vridning i bord og utette skjøter. Dette reduserer veggens beskyttelse mot fukt og kan føre til vanninntrenging og skader over tid.
-Musesikring mangler bak hjørnekasser og dette øker risikoen for inntrenging av skadedyr og følgeskader av dette.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vinduer og terrassedør med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2021. Ytterdører har 2-lags glass.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer.
-Ok funksjon ved åpning/lukking av dører, men lås på ytterdør på vaskerom er tung å vri.

Merknader:
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og på ett vindu i 2.etg mangler innfylling/foring mellom kledning og karm over vinduet. Dette gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader i konstruksjonen.
-Beslag under vinduer er ikke lagt på fast underlag og enkelte er løse og har lite fall. Forholdene reduserer beskyttelse mot fuktpåkjenning og kan føre til skader og vanninntrengning over tid.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med kaldt loft over 2.etasje.

Merknader:
-Ut ifra de observasjoner som kunne gjøres på loft så virker det som om lufting er løst over diffusjonsåpent (pustende) undertak. Ved slik løsning så etableres det som oftest spalte bak takrenner og langs gavlvegg. Dette er ikke utført her og begrenset ventilering kan være årsak til skjolder på deler av undertaket og kan føre til vanninntrenging over tid.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det lå snø på taket og dette sammen med høyde til taket gjorde at inspeksjon på taket ikke var forsvarlig eller mulig. Se punkt 4.1 og 5.1 for de observasjoner som kunne gjøres.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige.

Merknader:
-Undertaket er strukket ut punktvis det det ligger noe mellom takstein og undertaksduk som presser denne ned. Dette kan føre til utettheter og lekkasjer over tid og gir risiko for følgeskader på loft og i underliggende konstruksjon.
-Lang gipset vegg som utgjør brannskille mot nabo så er det rim og skjolder pga kondens. Manglende tetting mot luftlekkasjer ved brannskille er årsak og dette vil føre til følgeskader over tid.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassen var dekket av snø på befaringen og kunne ikke inspiseres.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Malte flater på vegger og i taket.
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør.

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

Merknader:
-Vegg i våtsone er ikke utført med vanntett og fuktbestandig overflate og det er ikke tett rundt rørgjennomføringer og i overgang mot rør skapet. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventil. Redusert avtrekk kan føre til fuktskader over tid.
-Hjørne på vegg ved sikringsskap har sprukket pga krymp/tørk i bakenforliggende konstruksjon. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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 ved plass for vaskemaskin.

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger, avskallinger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør mot gang og 20mm lavere enn gulv ved ytterdør, men fallforhold er ikke jevnt på minst 1:100 og membran går ikke 15mm over ferdig gulv ved dører. Dette gir risiko for lekkasjer ut av rommet og følgeskader.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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 ikke 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
-Våtrommet er fra 2022 og kriterier for å unnlate hullboring er oppfylt.
-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:
-Vegg i våtsone er ikke utført med vanntett og fuktbestandig overflate og det er ikke tett rundt rørgjennomføringer og i overgang mot rør skapet. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Det er spikret fotlister gjennom membran nederst på vegger og spiker ved plass for vaskemaskin er rustne etter fukt. Det ble ikke målt for høye verdier i trevirke, men skader i bakenforliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. Hullboring i tilstøtende konstruksjon her var utfordrende pga kjøkkeninnredning, men dette bør undersøkes ytterligere. Dette er et avvik med sannsynlighet for fuktskade.

7.2 Bad

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med 2 servanter og 1-greps blandebatterier
-Speil og belysning på overskap
-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Misfarging i fuger i dusjhjørne kommer av manglende rengjøring og kan redusere forventet levetid.
-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det er svelling nederst på døren.
-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventil. Redusert avtrekk kan føre til fuktskader over tid.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Fliser på gulvet. Sluk plassert i nedsenket dusjhjørne

-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 30mm lavere enn gulv ved dør.

Merknader:
-Gulv utenfor dusjhjørne har ikke jevnt fall mot dusjhjørne. For at krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk skal være oppfylt så må enten hele gulvet har fallforhold 1:100 eller så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved dør og dette ikke ivaretatt her. Risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede og følgeskader kan oppstå.
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger, avskallinger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble 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 2022 og det ble utført uavhengig kontroll ved oppføring. Kriterier for å unnlate hullboring i tilstøtende konstruksjon er oppfylt. Kontroll er utført av Norsk Byggekontroll AS

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2022

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. Omluft

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kjøleskap og fryser
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Kjøkken fremstår funksjonelt og med normal bruksslitasje.

Merknader:
-Se vurdering for ventilasjon senere rapporten angående ventilator med kullfilter.

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

-Stoppekran er plassert på vaskerom og 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
-Lufting av avløp virker til å være ført til det fri over taket. Eventuell staking/rensing av avløp må gjøres fra sluk.

Merknader:
-Innebyggede toalettsisterner har ikke spalte for synliggjøring av lekkasjevann og risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig er til stede. Dette kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner. Det er heller ikke dokumentert at disse er fuktsikret i konstruksjonen. I toalettrom som ikke har vanntett gulv og sluk så skulle det vært montert automatisk lekkasjestopper ved toalettsisterne som sikring ved eventuelle lekkasjer.
-Det finnes ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og tilkoblet utstyr. Dette er lovpålagt dokumentasjon som er vesentlig for normal drift, vedlikehold og eventuelle utbedringer.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder er plassert i benkeskap på vaskerommet.

-Det er forsterking under skapbunnen.
-Rommet har sluk som lekkasjesikring.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022

Det var sist inspisert i 2024

Det var rengjort i 2022

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon med aggregat plassert på vaskerommet.

Merknader:
-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventiler. Filter i aggregatet har mye smuss og virker ikke å ha blitt skiftet etter anbefalte intervaller og dette kan være årsaken. Skift av filter og rengjøring av anlegget anbefales. Konsekvens av manglende vedlikehold kan være redusert forventet levetid.
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
-Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

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 elektriske anlegget ble installert i 2022

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerommet. 12 kurser inkludert hovedsikring/overbelastningsvern. Hovedsakelig skjult anlegg. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:
- Nybygg. Tomannsbolig Snekkerstubakken 10. Utført av Sarpsborg Elektro AS, datert 2023-01-05

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Finner ingen påbud på denne adressen og navn. Aldri hatt tilsyn.

Merknader:
-Kursfortegnelsen mangler i sikringsskapet.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så vaskerommet tegnet som bod. Endring fra bod til vaskerom krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rommet er heller ikke bygget som et våtrom og det er ukjent om det er utført uavhengig kontroll ved byggeår.

FERDIGATTEST:
-Ferdigattest er gitt - To tomannsboliger - Gnr 1049 bnr 59 - Snekkerstubakken 10 A-B og D-E. Datert 06.02.2023

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	-Taknedløp mot gårdsplass mangler utkast og er avsluttet høyt opp på vegg. Dette vil gi økt fuktbelastning på nærliggende trevirke og konstruksjon. Risiko for fuktskader over tid er til stede.
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. Det ligger stedvis snø opptil kledningen på befaring. -Stedvis er skjøter på kledning montert for nære hverandre og stedvis stikker spiker og skruer ut. Årsak er ufagmessig utførelse og dette har ført til vridning i bord og utette skjøter. Dette reduserer veggens beskyttelse mot fukt og kan føre til vanninntrenging og skader over tid. -Musesikring mangler bak hjørnekasser og dette øker risikoen for inntrenging av skadedyr og følgeskader av dette.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og på ett vindu i 2.etg mangler innfylling/foring mellom kledning og karm over vinduet. Dette gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader i konstruksjonen. -Beslag under vinduer er ikke lagt på fast underlag og enkelte er løse og har lite fall. Forholdene reduserer beskyttelse mot fuktpåkjenning og kan føre til skader og vanninntrengning over tid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Ut ifra de observasjoner som kunne gjøres på loft så virker det som om lufting er løst over diffusjonsåpent (pustende) undertak. Ved slik løsning så etableres det som oftest spalte bak takrenner og langs gavlvegg. Dette er ikke utført her og begrenset ventilering kan være årsak til skjolder på deler av undertaket og kan føre til vanninntrenging over tid.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Undertaket er strukket ut punktvis det det ligger noe mellom takstein og undertaksduk som presser denne ned. Dette kan føre til utettheter og lekkasjer over tid og gir risiko for følgeskader på loft og i underliggende konstruksjon. -Lang gipset vegg som utgjør brannskille mot nabo så er det rim og skjolder pga kondens. Manglende tetting mot luftlekkasjer ved brannskille er årsak og dette vil føre til følgeskader over tid.
7.1.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	-Vegg i våtsone er ikke utført med vanntett og fuktbestandig overflate og det er ikke tett rundt rørgjennomføringer og i overgang mot rør skapet. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventil. Redusert avtrekk kan føre til fuktskader over tid. -Hjørne på vegg ved sikringsskap har sprukket pga krymp/tørk i bakenforliggende konstruksjon. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger, avskallinger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. -Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør mot gang og 20mm lavere enn gulv ved ytterdør, men fallforhold er ikke jevnt på minst 1:100 og membran går ikke 15mm over ferdig gulv ved dører. Dette gir risiko for lekkasjer ut av rommet og følgeskader.
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Vegg i våtsone er ikke utført med vanntett og fuktbestandig overflate og det er ikke tett rundt rørgjennomføringer og i overgang mot rør skapet. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Det er spikret fotlister gjennom membran nederst på vegger og spiker ved plass for vaskemaskin er rustne etter fukt. Det ble ikke målt for høye verdier i trevirke, men skader i bakenforliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. Hullboring i tilstøtende konstruksjon her var utfordrende pga kjøkkeninnredning, men dette bør undersøkes ytterligere. Dette er et avvik med sannsynlighet for fuktskade.
7.2.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Misfarging i fuger i dusjhjørne kommer av manglende rengjøring og kan redusere forventet levetid. -Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det er svelling nederst på døren. -Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventil. Redusert avtrekk kan føre til fuktskader over tid.
7.2.2	Bad Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Gulv utenfor dusjhjørne har ikke jevnt fall mot dusjhjørne. For at krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk skal være oppfylt så må enten hele gulvet har fallforhold 1:100 eller så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved dør og dette ikke ivaretatt her. Risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede og følgeskader kan oppstå. -Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger, avskallinger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Innebyggede toalettsisterner har ikke spalte for synliggjøring av lekkasjevann og risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig er til stede. Dette kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner. Det er heller ikke dokumentert at disse er fuktsikret i konstruksjonen. I toalettrom som ikke har vanntett gulv og sluk så skulle det vært montert automatisk lekkasjestopper ved toalettsisterne som sikring ved eventuelle lekkasjer. -Det finnes ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og tilkoblet utstyr. Dette er lovpålagt dokumentasjon som er vesentlig for normal drift, vedlikehold og eventuelle utbedringer.
10.5	Ventilasjon
	-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventiler. Filter i aggregatet har mye smuss og virker ikke å ha blitt skiftet etter anbefalte intervaller og dette kan være årsaken. Skift av filter og rengjøring av anlegget anbefales. Konsekvens av manglende vedlikehold kan være redusert forventet levetid. -Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. -Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250245

Selger 1 navn
Heidi Ådalen Gjøsund

Gateadresse
Snekkerstubakken 10B

Poststed	Postnr
BORGENHAUGEN	1738

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3813920

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: 193250245

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Document reference: 193250245

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250245

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: 193250245

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Ådalen Gjøsund	1b52f2b478be013220a83f55804794fd6ee4011a	20.01.2026 12:32:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250245

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.02.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/5	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1049/59, 1049/59/0/1, 1049/59/0/2, 1049/59/0/3, 1049/59/0/4, 1049/59/0/5
Seksjonering Seksjonering	31.01.2022 31.01.2022	22/01478	Tinglyst 12.02.2022	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GJØSUND HEIDI ÅDALEN F290188*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Fredlyveien 31 9411 HARSTAD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Snekkerstubakken 10B	H0101	1049/59/0/2	88	4	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Snekkerstubakken 10 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1738 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1306 Borgen øst	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300830055		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	06.02.2023

1: Bygning 300830055: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 06.02.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	88
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	88
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	102
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	102
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	51
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.10.2020	12.10.2020	
Igangsettingstillatelse	23.03.2021	24.03.2021	
Midlertidig brukstillatelse	01.03.2022	04.03.2022	20/06228
Ferdigattest	06.02.2023	06.02.2023	20/06228

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Snekkerstubakken 10B	H0101	1049/59/0/2	88	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	51	0	51
H01	1	44	0	44	51	0	51

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1049/59

Bruksnavn	TOMTERØD	Beregnet areal	1261.6
Etablert dato	05.03.1909	Historisk oppgitt areal	951
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571703.69	623068.74	0	Ja	1261.6	

Sarpsborg kommune

GRANITT ENTREPRENØR AS
Postboks 4109 Sjølyst
0217 OSLO

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/06228-121	06.02.2023

Ferdigattest er gitt - To tomannsboliger - Gnr 1049 bnr 59 - Snekkerstubakken 10 A-B og D-E

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest som vi mottok 04.02.2023. Ferdigattest er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Rammetillatelse for oppføring av to tomannsboliger ble gitt i vedtak datert 09.10.2020. Igangsettingstillatelse for hele tiltaket ble gitt 23.03.2021. Midlertidige brukstillatelse for en av tomannsboligene ble gitt 01.03.2022.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest med vedlegg mottatt 04.02.2023. Gjennomføringsplan datert 25.01.2023 med versjonsnr. 4 (dok. nr. 20/06228-120) legges til grunn.

I følge søknaden er det ikke registrert mangler eller gjort endringer i forhold til tillatelsen. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør oppmerksom på at kommunen som ledningseier kan etterspørre ytterligere vann- og avløpsdokumentasjon dersom dette skulle vise seg nødvendig.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Frode Hauge
virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart
tlf. 415 30 237

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI.

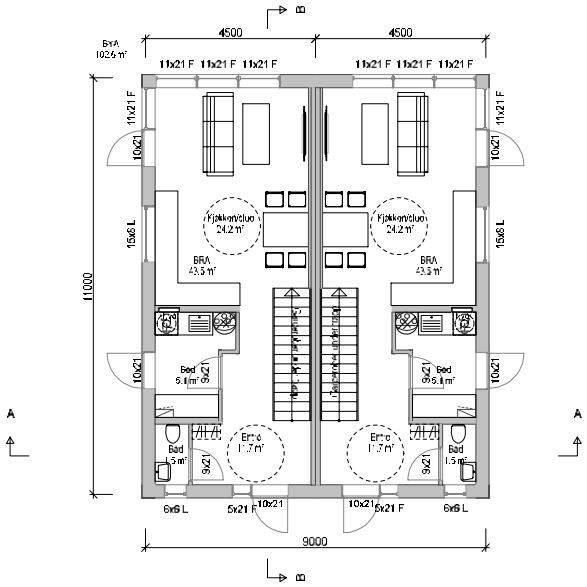
Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

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.

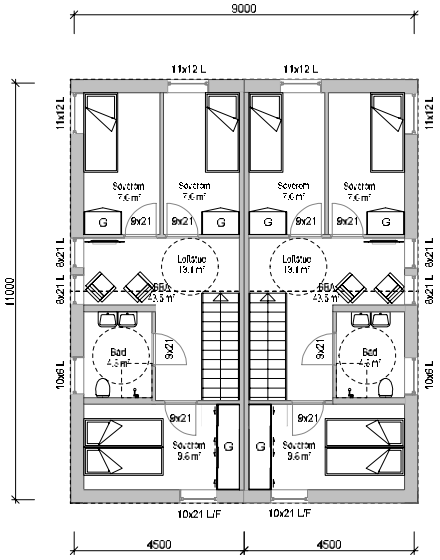
Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Kopi til: Magne Ådalen

Plantegning 1.etg



Plantegning 2.etg



Pr. leilighet

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i/vm	
	Pr etasje	Sum BRA
Hovedetasje	43.5	43.5
2. etasje	43.5	43.5
SUM :	87.0	87.0
BYA :	51.3	51.3

TOTALT

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i/vm	
	Pr etasje	Sum BRA
Hovedetasje	87.0	87.0
2. etasje	87.0	87.0
SUM :	174.0	174.0
BYA :	102.6	102.6

TN TEGNING

Tiltakshaver: Magne Ådalen

Byggested: Snekkerstubakken 10

Kommune: Sarpsborg

Gnr: 1049 Bnr: 59/78 Mål: 1 : 100

Plantegninger

Dato: 18.05.2020

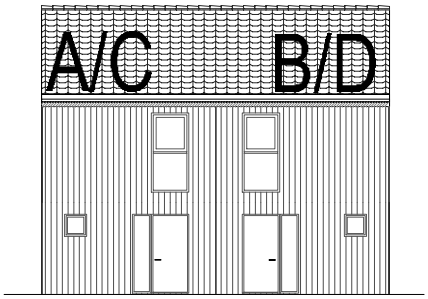
Tegn: TN

Prosjektnr: 171

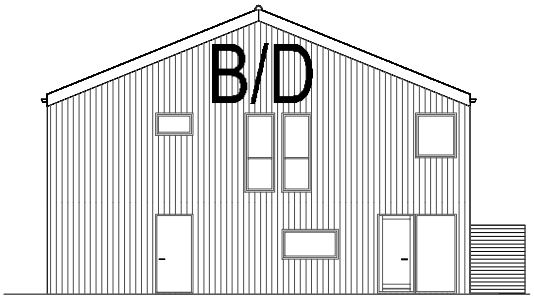
Tegningsnr: 501

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

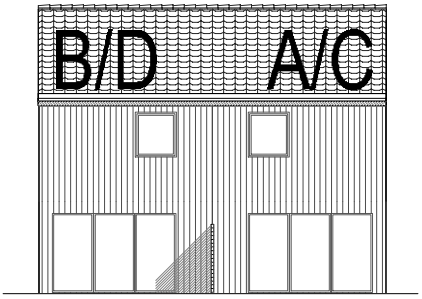
Nordøst



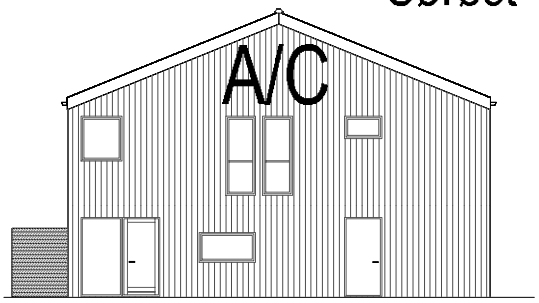
Nordvest



Sørvest



Sørøst



TEGNING

Tiltakshaver: Magne Ådalen
Byggested: Snekkerstubakken 10
Kommune: Sarpsborg
Gnr: 1049 Bnr: 59/78 Mål: 1 : 100
Fasader

Dato: 18.05.2020
Tegn: TN
Prosjekt nr: 171
Tegning nr: 502

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Utskriftsdato: 16.12.2025

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.**	1049	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Snekkerstubakken 10B, 1738 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23810105	351	03.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	164

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.

Utskriftsdato: 16.12.2025

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.**	1049	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Snekkerstubakken 10B, 1738 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	9 838,60 kr
Eiendomsskatt	6 918,00 kr
Renovasjon	3 350,27 kr
Vann	7 067,50 kr
Sum	**27 174,37 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 130- 140 liter	25%	1 stk	1255.00	1/1	0 %	1 255,00 kr
Restavfallsbeholder 360- 370 liter	25%	-1 stk	3195.00	1/5	0 %	-639,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1921800 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 918,00 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
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	166 m3	24.78	1/1	0 %	4 113,89 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Antatt forbruk avløp i år	15%	166 m3	41.33	1/1	0 %	6 860,95 kr
					Sum	**25 901,04 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
Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 16.12.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1049	**Bruksnr.**	59	**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.

Sarpsborg kommune

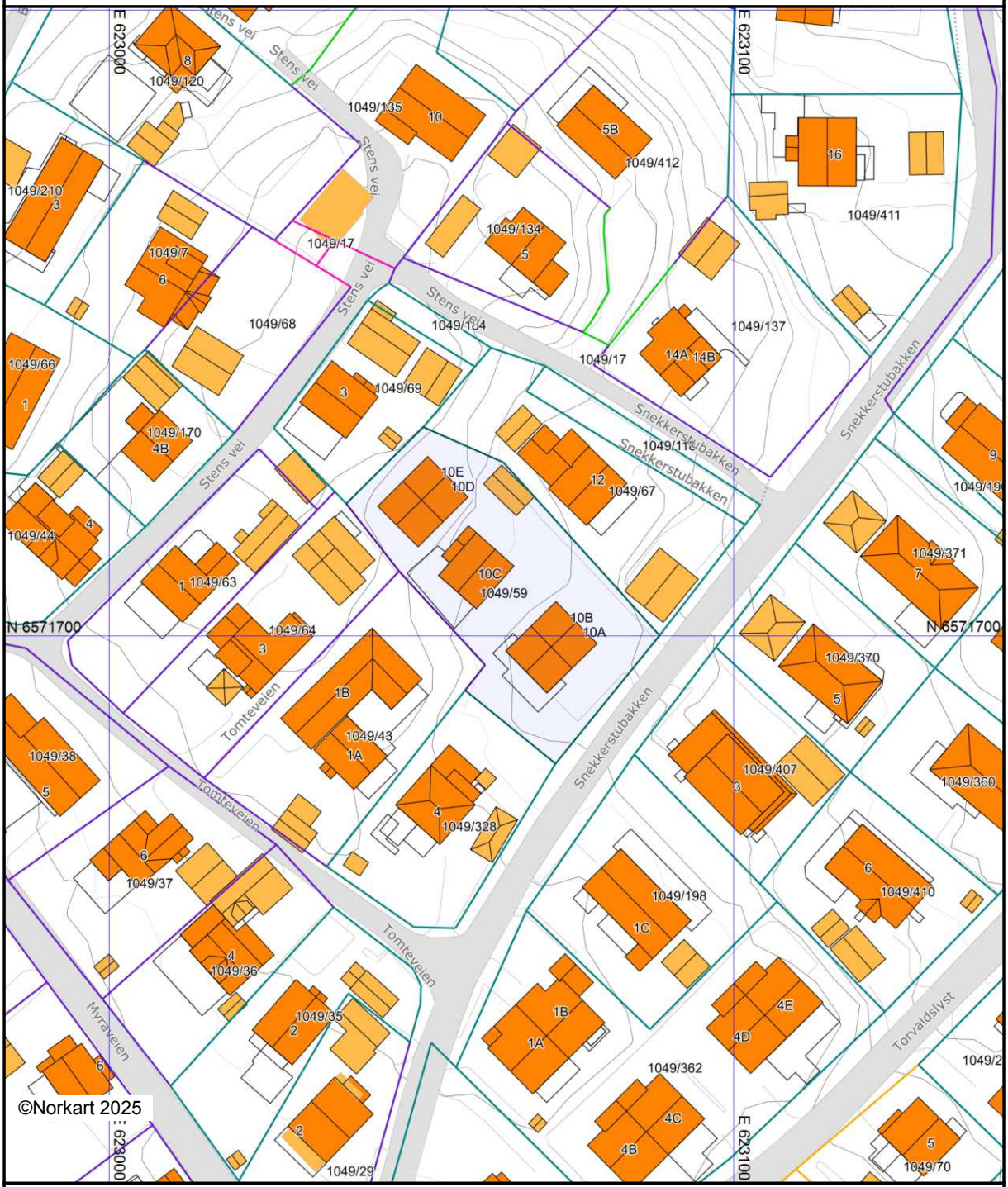
Grunnkart

Eiendom: 1049/59/0/2
Adresse: Snekkerstubakken 10B
Dato: 16.12.2025
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: 16.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1049	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Snekkerstubakken 10B, 1738 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** 1 262 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_Aktsomhet kvikkleire **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 262 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 355 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_Veg **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Delareal 1 262 m^2
Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1049/59		
Utskriftsdato	16.12.2025	**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

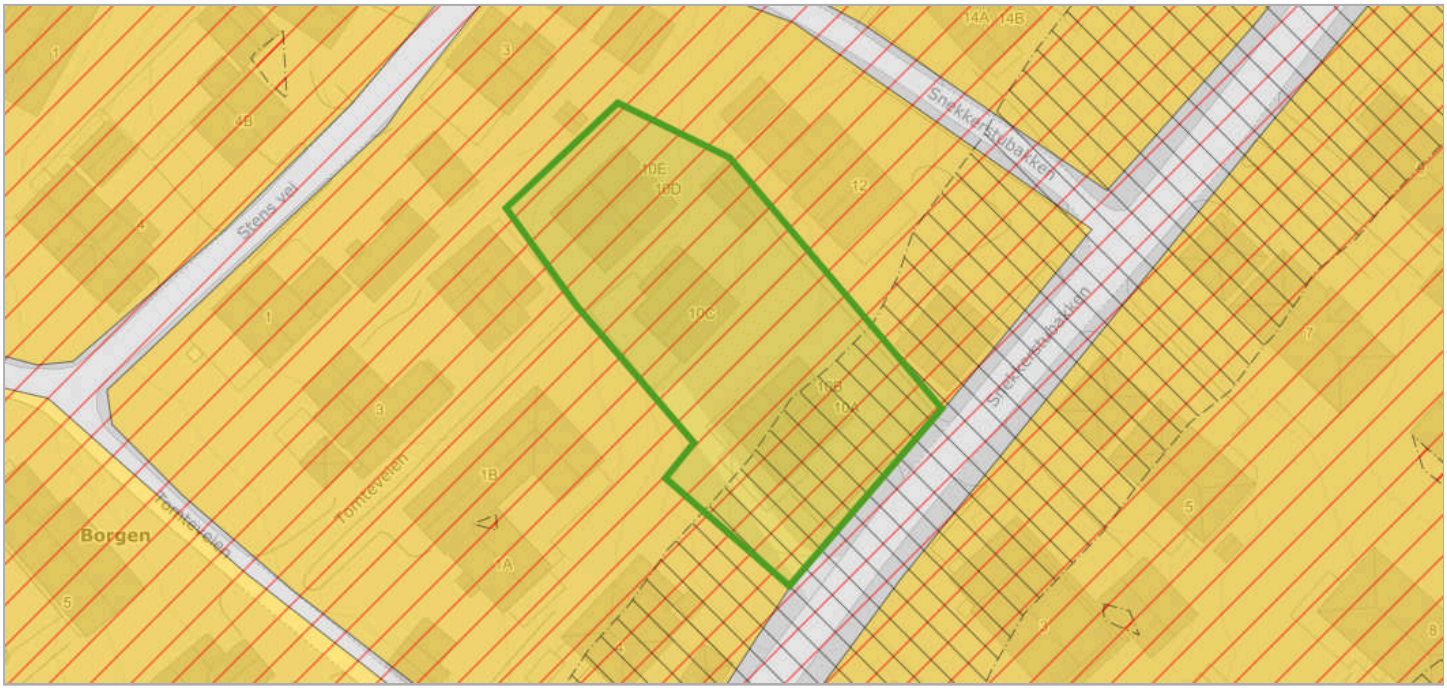
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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

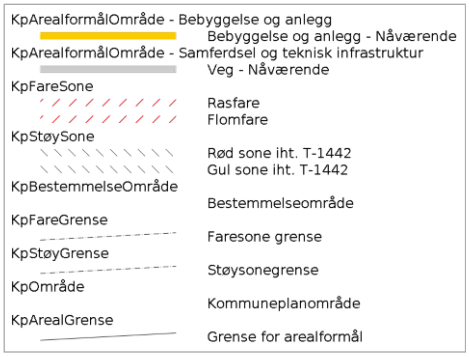
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



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	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

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

Faresone

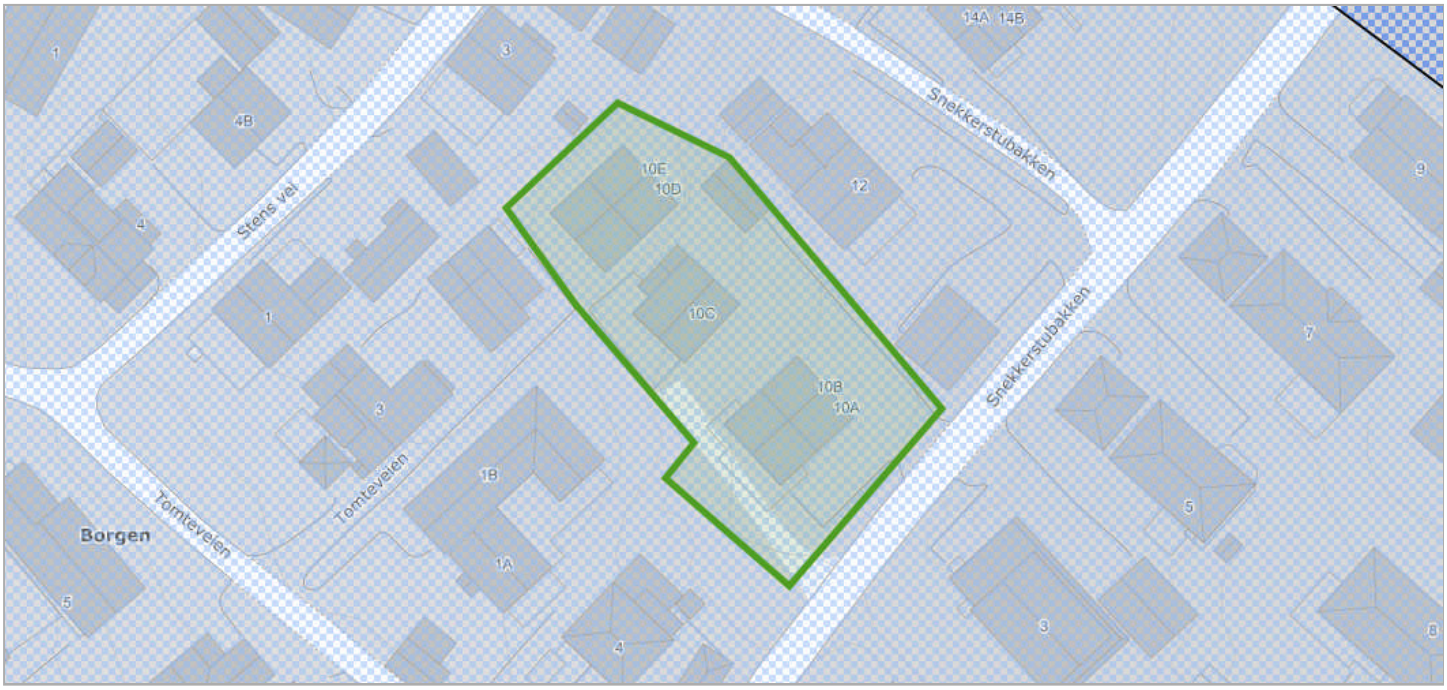
Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire

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

Stor
Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613609199
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938801363	SARPSBORG KOMMUNE	Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
918576584	ÅDALEN BYGG OG EIENDOM AS		Deleveien 25D, 1712 GRÅLUM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3003	1049	59

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3003	1049	59	0	1	1 / 5	Boligseksjon	Nei	Nei
3003	1049	59	0	2	1 / 5	Boligseksjon	Nei	Nei
3003	1049	59	0	3	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1049	59	0	4	1 / 5	Boligseksjon	Nei	Nei
3003	1049	59	0	5	1 / 5	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Sarpsborg	PB 237, 1702 Sarpsborg	Cathrine Elton

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Org.nr.	E-postadresse	
Ådalen Bygg og Eiendom AS	918576584		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Deleveien 25D	1712	Grålum	95860217

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3003	Sarpsborg	1049	59	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
918576584	Ådalen Bygg og Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1		1				2				3				4			
2	B	1		1				2				3				5			
3	B	1	B	1				2				3				5			
4	B	1		1				2				4				5			
5	B	1		1				2				4				5			
6				1				3				4				5			
7				1				3				4				5			
8				2				3				4				5			
9				2				3				4				5			
1				2				3				4				5			
1				2				3				4				5			
1				2				3				4				6			

Sum tellere: 5 | Nevner = 5

STATENS KARTVERK

14.01.2022 Innsenderens underskrift

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) X hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) X hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) X det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) X seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) X seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) X det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) X rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) X arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) X det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

X Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
14.01.2022	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sarpsborg 14.01.2022		Magne Ådalen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3003	Sarpsborg	1049	59	

Dato	Underskrift	Stempel
31/1-2022	Cathrine Elton	Sarpsborg kommune Virksomhet byggesak, landbruk og kart Postboks 237, Sarpsborg 1702 Org.nr.: 938 801 363

STATENS KARTVERK

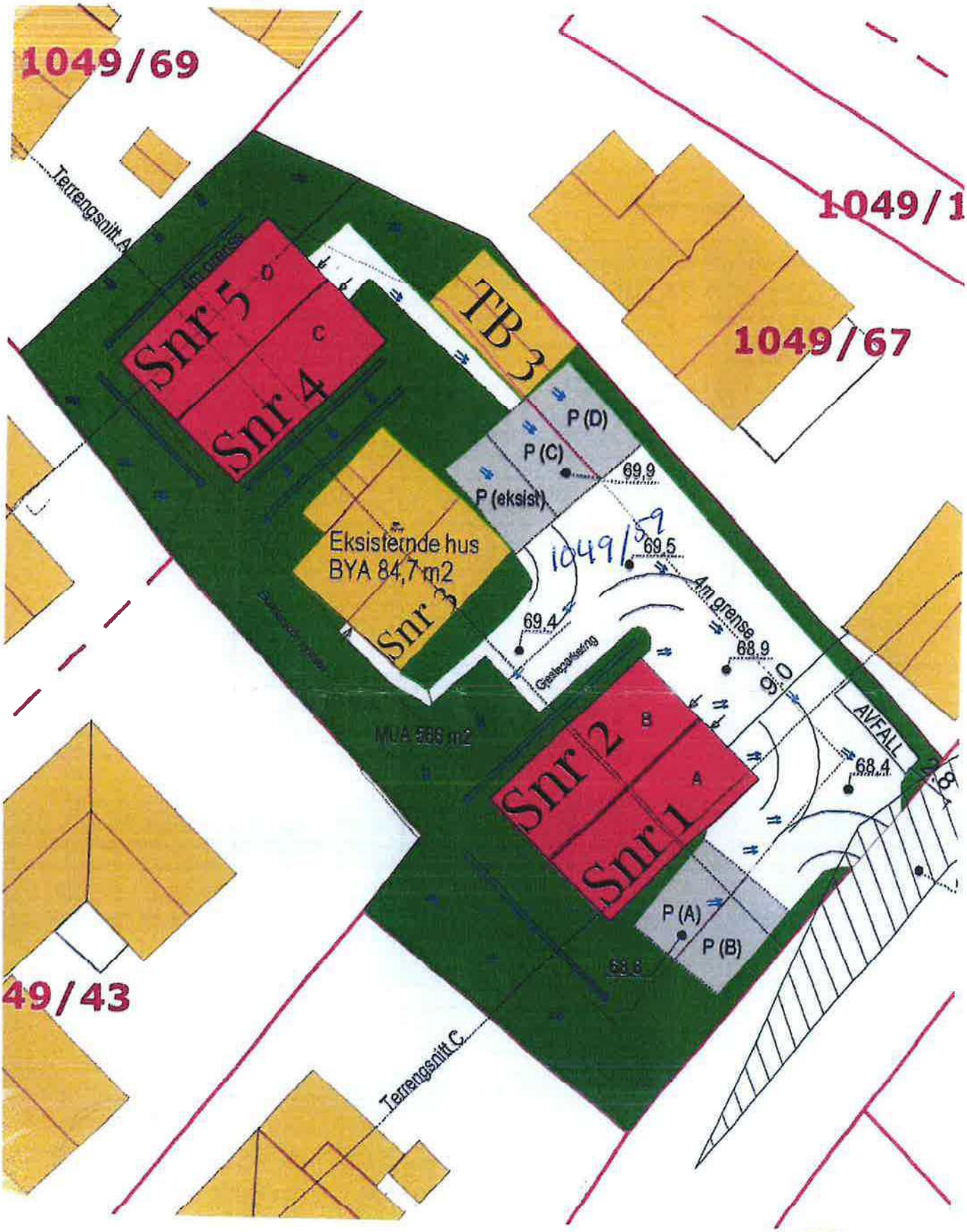
Dato	Innsenderens underskrift

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

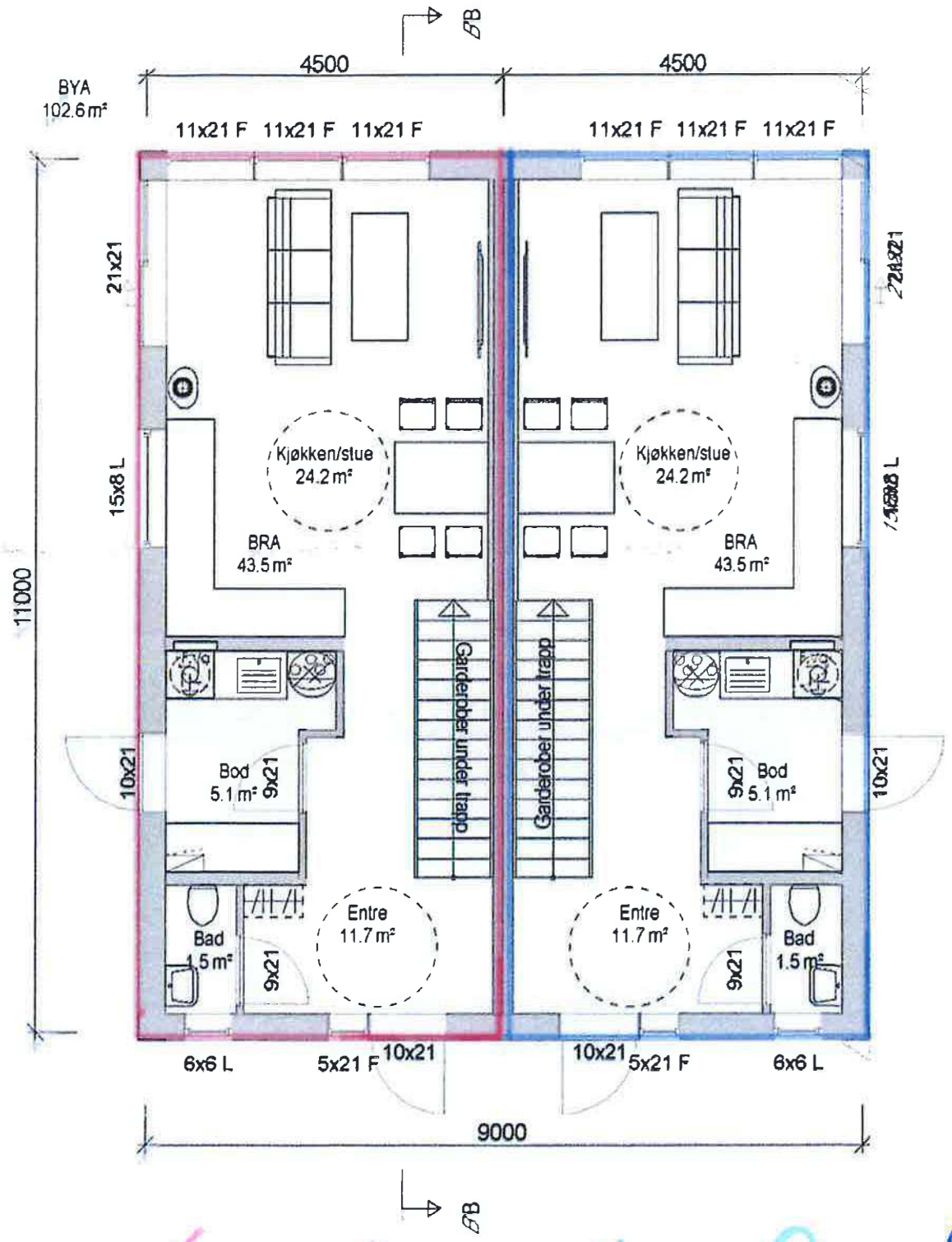
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
6				8				10				13				15			
6				8				11				13				15			
6				8				11				13				15			
6				8				11				13				16			
6				8				11				13				16			
6				9				11				13				16			
6				9				11				13				16			
6				9				11				14				16			
6				9				11				14				16			
7				9				11				14				16			
7				9				11				14				16			
7				9				12				14				16			
7				9				12				14				16			
7				9				12				14				17			
7				9				12				14				17			
7				10				12				14				17			
7				10				12				14				17			
7				10				12				15				17			
7				10				12				15				17			
8				10				12				15				17			
8				10				12				15				17			
8				10				13				15				17			
8				10				13				15				17			
8				10				13				15				18			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift


1049/69
1049/1
1049/67
49/43
Terrengsnitt A
Terrengsnitt C
Snr 5
Snr 4
Snr 3
Snr 2
Snr 1
TB 3
Eksisterende hus
BYA 84,7 m2
MUA 886 m2
P (A)
P (B)
P (C)
P (D)
P (eksist)
69,9
69,5
69,4
68,9
68,4
68,6
4m grense
Gjerdeplassering
AVFALL
1049/59

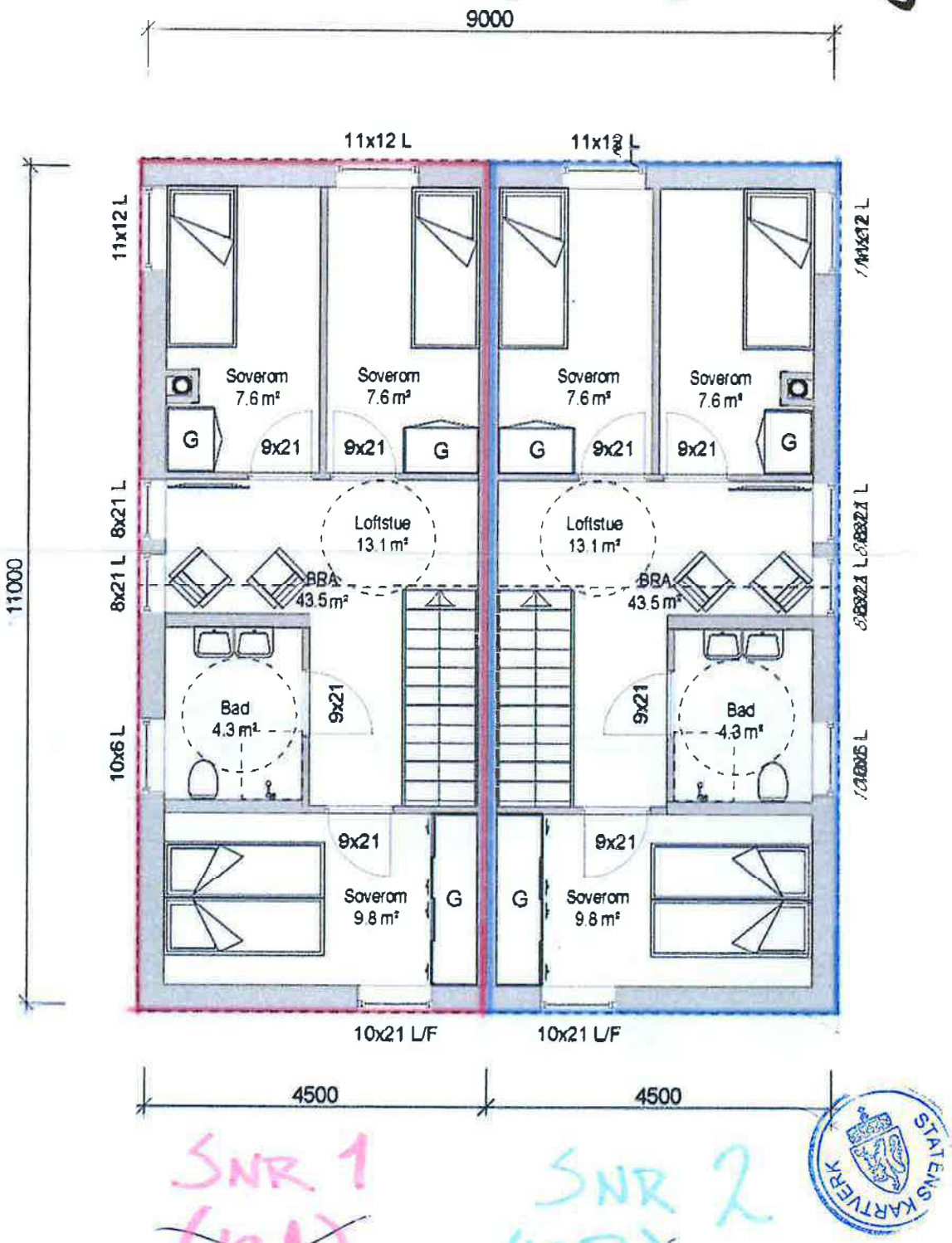
Plantegning 1.etg



SNR 1

SNR 2

Plantegning 2.etg

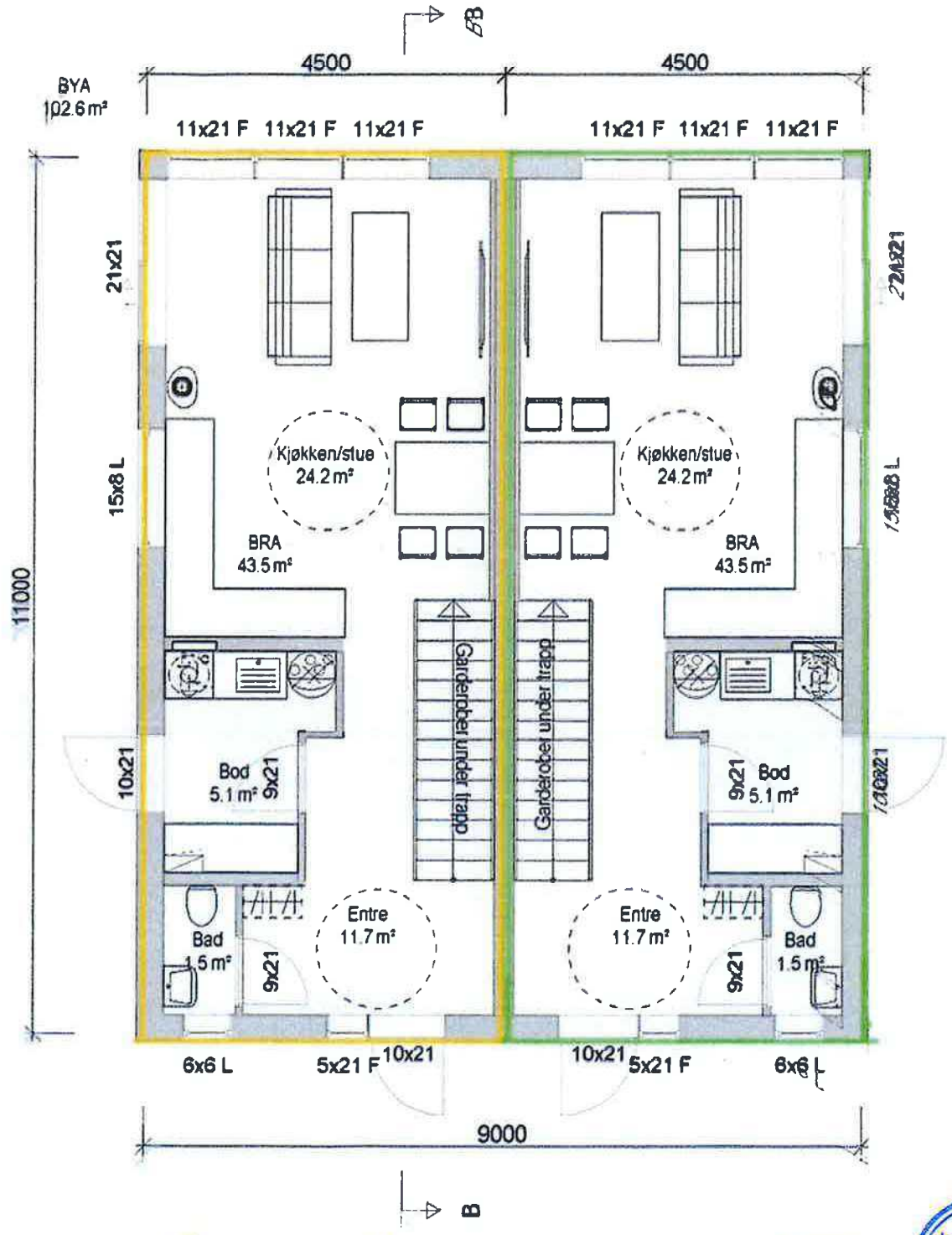


SNR 1
(10A)

SNR 2
(10B)

STATENS KARTVERK

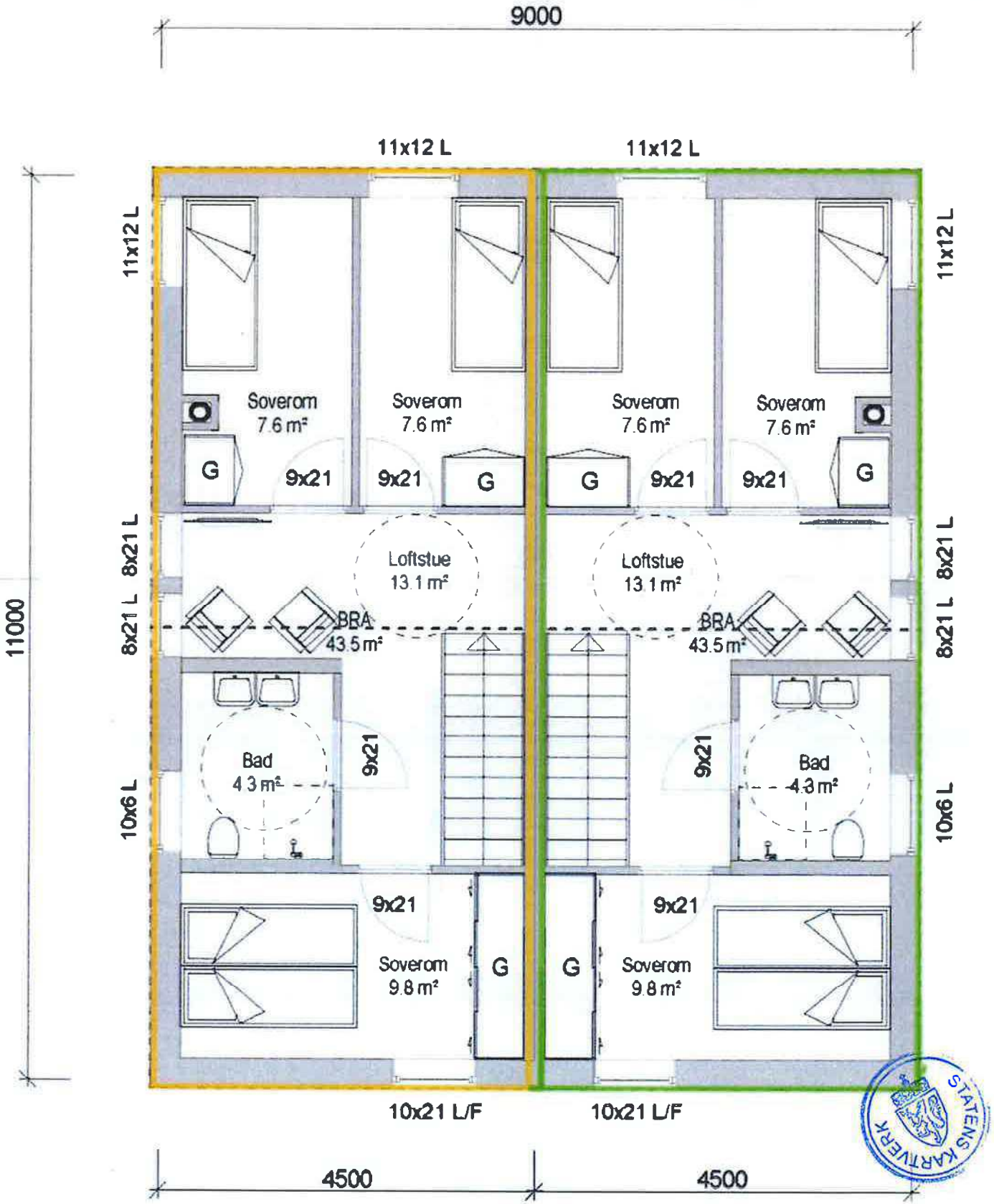
Plantegning 1.etg



SNR 4 SNR 5

STATENS KARTVERK

Plantegning 2.etg



SNR 4

SNR 5

22/01478-4

SARPSBORG KOMMUNE
AVDELING
INFORMASJONSFORVALTNING

02 FEB 2022

Erklæring Snekkerstubakken 10

Ådalen Bygg og Eiendom AS erklærer avkall på klagefristen i sak 22/01478 (Tillatelse til seksjonering er gitt for gnr. 1049, bnr.59)

31.01.2022 **Sign.** **Magne Ådalen**

Ådalen Bygg og Eiendom
Deleveien 25D
1712 Grålum
Org.nr 918576584

STATENS KARTVERK

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

SAMEIET Snekkerstubakken 10

VEDTATT

DEN 14.01.2022, PÅ SNEKKERSTUBAKKEN 10, 1738 BORGENHAUGEN

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameieloven.

Følgende vedtekter gjelder for sameiet Snekkerstubakken 10:

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering

a) Sameiets navn er Snekkerstubakken 10 og omfatter samtlige seksjoner på gnr. , bnr. i Sarpsborg kommune.

b) Sameiet består av 5 seksjoner med følgende eierandeler

- Seksjon 1 - etg. 1 og 2. - Snekkerstubakken 10A
- Seksjon 2 - etg. 1 og 2. - Snekkerstubakken 10B
- Seksjon 3 - etg. 1 og 2.+ TB 3 - Snekkerstubakken 10C
- Seksjon 4 - etg. 1 og 2. - Snekkerstubakken 10D
- Seksjon 5 -etg. 1 og 2. - Snekkerstubakken 10E

c) Hver sameier er eneeier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal iht. tinglyste seksjoneringstegninger.

d) Hver seksjon har enerett til å bruke hver sin bestemte del av fellesarealet i henhold til vedlagte situasjonskart. Hver seksjon plikter å vedlikeholde sin del av arealet den har enerett på. Sameierne er ansvarlig for utgiftene som hører til den delen av arealet de har enerett på.

e) Endring av etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

f) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal og tilleggsareal med midlertidig enerett er fellesareal.

g) Så fremt det er mulig har Snr. 1 og Snr. 2 sin egen parkering ved siden av sin leilighet.

Det blir da mulighet å sette opp sin egen ladestasjon.

2) Årsmøte og sameiestyre

a) Årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

b) Hver seksjon har 1 stemme på årsmøtet uavhengig av eierbrøk.

c) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og et styremedlem.

d) Sameiets myndighet og oppgaver:

- Årsmøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes årsmøte.

- Årsmøtet skal tre sammen dersom en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.

- Sameierne er innbyrdes ansvarlig for felles utgiftene, og kostnaden fordeles i henhold til sameiebrøken.

- Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.

- Styreleder velges av årsmøtet.

e) Styreleders myndighet og oppgaver:

- Styreleder er ansvarlig for innkalling til årsmøte.

- Styreleder er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for årsmøtet.

- Styreleder skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av årsmøtet, og sørger for innkreving av disse.

- Styreleder har signaturrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer . Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.

f) Sameiernes plikter:

- Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

- Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon, innvendig og utvendig, inklusive tilleggsarealer slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger fra fordelingsskap.

- Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.

- Sameierne er selv ansvarlig for stell og snømåking av den delen av fellesarealet som de grenser til.

- Felles adkomstvei, gårdsplass og søppelstativ er felles ansvar å vedlikeholde.

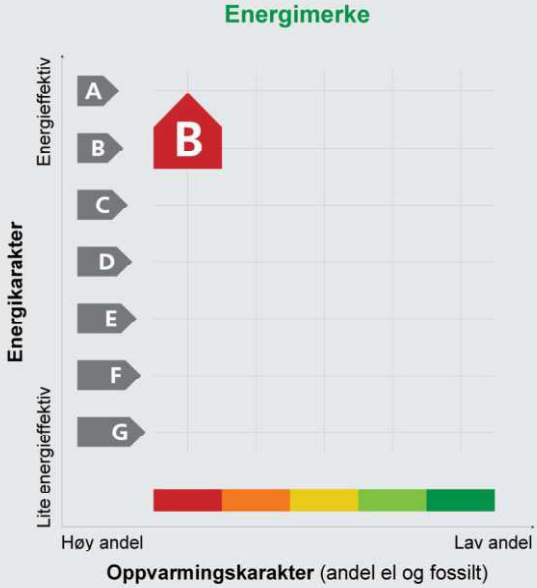
- Ovenfor tredjemann er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles i henhold til sameiebrøken.

g) Om tvistemål i sameiet: Tvistemål i sameieforholdet mellom sameierne etter denne lov avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

Sarpsborg , 14. Januar 2022

ENERGIATTEST

Adresse	Snekkerstubakken 10 A
Postnr	1738
Sted	BORGENHAUGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1049
Bnr.	59
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300830056
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1376654
Dato	28.03.2022



Innmeldt av	Raymond Bøhn

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no**

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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Snekkerstubakken 10 A
Postnr/Sted: 1738 BORGENHAUGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 28.03.2022 20:28:01
Energimerkenummer: A2022-1376654
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Raymond Bøhn

Gnr: 1049
Bnr: 59
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 300830056

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 på varmeanlegg

Tiltak 2: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Snekkerstubakken 10B

Nabolaget Borgen Øst - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km	
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km	
Navestad barneskole (1-4 kl.) 53 elever, 4 klasser	5 min 2.8 km	
Sandbakken barne- og ungdomsskole ... 639 elever, 29 klasser	5 min 2.8 km	
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km	
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	16 min 1.3 km	
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 4.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Sørbybakken Linje 133	5 min 0.4 km	
Sarpsborg stasjon Linje RE20	8 min 3.6 km	
Oslo Gardermoen	1 t 37 min	

BARNEHAGER

Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 63 barn	3 min 0.3 km	
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	8 min 0.6 km	
Baneveien barnehage (0-5 år) 80 barn	15 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Borgenhaugen	3 min
Rema 1000 Iseveien	7 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	10 min
Apotek 1 Iseveien	7 min
Sarpsborg Vinmonopol	10 min

SPORT

Mobakken idrettsplass	7 min
Borgen skole - ballbinge	11 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	6 min
Spenst Skjebergsenteret	10 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Gateparkering
Lett 80/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

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:
Snekkerstubakken 10B, 1738 Borgenhaugen
Gnr. 1049, Bnr. 59, Snr. 2, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250245

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.
