PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

KLØVNINGSTEN 36

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

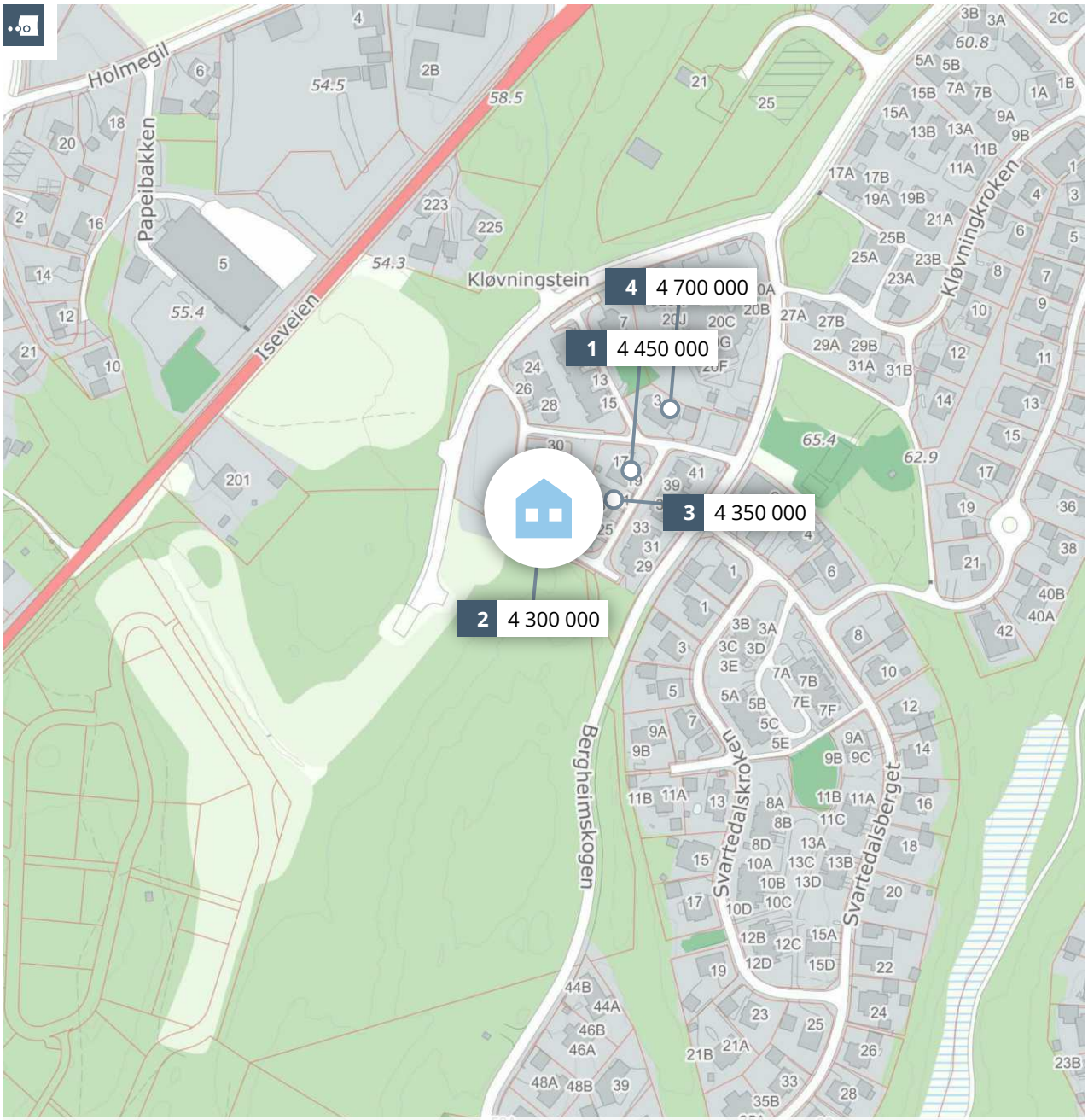
Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KLØVNINGSTEN 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 23.01.2026

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: Ole Christian Arntsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kløvningsten 36, 1739 BORGENHAUGEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 1051 BNR 811 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS HEVINGEN

Verdivurdert til

4 600 000

-	4 600 000	39 316
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	117 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					3 374 m²	
Byggeår					2019	

Fellesutgifter	1 800
Formue	55 000
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergheimskogen 17 115 m² 2019 3 374 m² 3 sov	09.09.2024	4 450 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**38 696**
2	Kløvningsten 34 115 m² 2019 3 376 m² 3 sov	18.07.2025	4 450 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**37 391**
3	Bergheimskogen 21 113 m² 2019 3 374 m² 3 sov	23.08.2022	4 390 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**38 496**
4	Bergheimskogen 1 144 m² 2019 881 m² 3 sov	09.02.2022	4 950 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**32 639**

Kløvningsten 36 er en romslig halvpart av tomannsbolig beliggende innerst på feltet. Boligen er fra 2019 og har god standard.

Inneholder: Stue, kjøkken, 3 soverom, kontor, bad, vaskerom, gjestetoalett, bod. I tillegg er det utvendig sportsbod.

I Kløvningsten 36 bor du vestvendt med masse sol fra tidlig til sent. Det er totalt skjermet for gjennomfartstrafikk da du bor innerst i veien og det er store, fine uteområder. Området er omgitt av flotte turområder og det er gangavstand til lysløype, golfbane, skole, barnehage med mer.

Det er romslig stue med god takhøyde og store vindusflater. dette gir rommet ekstra volum og god romfølelse.

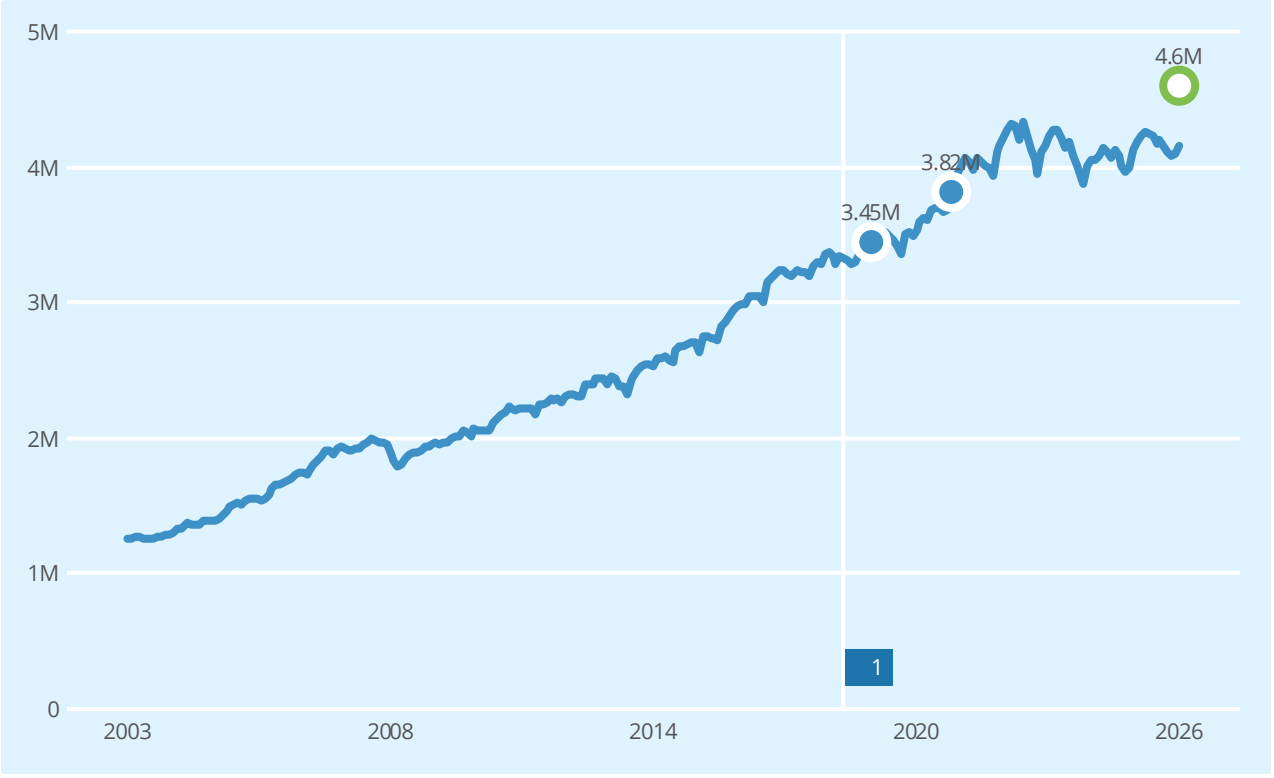
Kort oppsummert:
- 3 soverom
- Kontorrom som benyttes som soverom
- Eget vaskerom og ekstra toalettrom
- Varmepumpe
- Vedovn
- Utvendig solskjerming på flere av vinduene
- Beliggenhet innerst på feltet, skjermet og usjenert
- Masse sol
- Store uteplasser

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

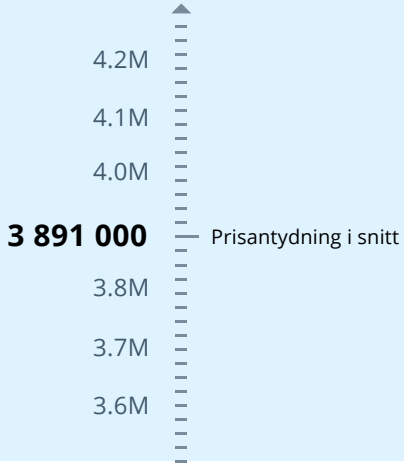
1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.11.2020	15.01.2021	02.02.2021	3 850 000	3 815 000	0	3 815 000	2
04.04.2019		04.04.2019	-	3 450 000	-	3 450 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på andre omsetninger i sameiet, så blir indeksert verdi for lav.

Tomannsboliger til salgs i SARPSBORG kommune nå

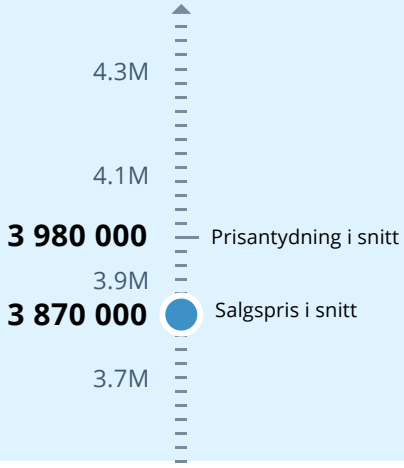
40
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
128
dager

Tomannsboliger solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

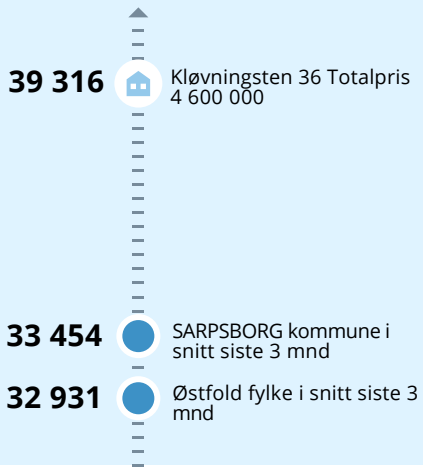
17
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
Kløvningsten 36
1739 Borgenhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 23/01/2026

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:1051, Bnr: 811
Hjemmelshaver:	Anders Kristiansen og Line Kristiansen
Seksjonsnr:	7
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felles 3376 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	27029 - Kløvningsten felt B3. Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	17 407,00 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2019

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.01.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boligen var bebodd og møblert. Det lå snø/is på terreng, terrasser og på taket.
Oppdragsgiver:	Anders Kristiansen og Line Kristiansen
Tilstede under befaringen:	Line Kristiansen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:
Skrående tomt med asfaltert gårdsplass. Plenarealer og varierende beplantning, samt etablerte bed. Trapp av naturstein etablert i terreng på siden av boligen.

OM BYGGEMETODEN:
Boligen står på støpt ringmur og støpt gulv mot grunnen og deler av u.etasje har vegger av thermomur. Etasjeskille er konstruert i tre. Yttervegger oppført i isolert bindingsverk og thermomur som dels er kledd med liggende panel og dels er pusset og malt. Vinduer og terrassedører med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2018. Ytterdør i u.etg og ett vindu i 1.etg har 2-lags glass. Pulttak konstruert i tre og tekket med sveiset takbelegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i funksjonell stand, men har noe alders- og bruksslitasje, samt enkelte ufagmesssige detaljer fra byggeår som tilsier at tiltak kan planlegges. 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/gang, bad og toalettrom.
-Luft til luft varmepumpe fra 2019.
-Vedfyring i lukket vedovn

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere installert i begge etasjer.
-Brannslukkingsapparat lokalisert i bod i u.etg

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker
FDV-dokumentasjon

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
U.etg:
ENTRÉ/GANG/TRAPP 12,9m²: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM VED ENTRÉ 9,1m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM VED BOD 13,2m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM INNERST 9,4m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
BOD 2,0m²: malt platekledning, underside trapp, fliser
BAD 4,9m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
TEKNISK ROM 3,1m²: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser

1.etg:
STUE/KJØKKEN/TRAPP 44,8m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
KONTOR 8,5m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
TOALETTROM 1,6m²: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig som normalt i henhold til alder og materialvalg. Stedvis mindre sår/merker og oppsprekking.
-Flere fliser i entré/gang er løse fra undergulvet

TRAPP:
-Trapp med tette trinn og lakkerte overflater.
-Forskriftsmessig utformet rekkverk og håndløpere på begge sider.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i u.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

TEKNISK ROM:
-Vaskemaskin er plassert i teknisk rom og rommet har sluk som lekkasjesikring. Det også tegn til at det ligger membran under fliser og gulvet har fall bort fra døren. Rommet er ikke et våtrom og det er ikke påkrevd at rom med vaskemaskin må være et våtrom med mindre rommets primærfunksjon er vasking.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2024:
-Installert elbil-lader. Dokumentasjon fra Lyn Elektro AS, fremvist.

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

---

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U.Etasje	58			9
1.Etasje	59			40
SUM BYGNING	117			49
SUM BRA	117			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Sportsbod		5		
SUM BYGNING		5		
SUM BRA	5			

BRA-i:

U.ETASJE: entré/gang/trapp, bad, 3 soverom, bod, teknisk rom.
1.ETASJE: stue/kjøkken/trapp, toalettrom, kontor.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etg: 2,49-2,69 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,60-3,37 meter.

©mstr.no

GARASJE / UTHUS:

SPORTSBOD:
-Begrenset mulighet for inspeksjon av fundamentering.
-Yttervegger oppført i uisolert bindingsverk som er kledd med liggende panel.
-Tett dør til boden.
-Pulttak konstruert i tre og antatt tekket med asfaltbelegg.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

23/01/2026



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

BYGGEGRUNN/FUNDAMENTER/DRENERING:
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, drenering og fundamenter som ligger under terreng. I følge kart fra kommunen så består grunnen av dels bart fjell og dels av hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen hvor mulighet for marin leire er vurdert som svært stor men usammenhengende/tynt

GRUNNMUR:
Boligen står på støpt ringmur og støpt gulv mot grunnen og deler av u.etasje har vegger av thermomur.

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

Merknader:
-På hjørnet ved terrasse ved 1.etg har grunnmursplast skader som kan føre til vanninntrenging og fuktskader i rom under terreng. Det ble ikke påvist innvendige tegn til skader på befaringstidspunktet, men dette bør utbedres.
-I overnevnte område, samt stedvis for øvrig så er ikke thermomur pusset og ligger blottlagt. Materialet er lett antennelig og må pusses eller kles med annet egnet brannhemmende materiale.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Det lå snø og is på terrenga samt at det er bygget terrasser inntil bygget. Kontroll av terrengforhold kunne ikke utføres.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført i isolert bindingsverk og thermomur som dels er kledd med liggende panel og dels er pusset og malt.

-Snø og is mot terreng inntil bygget samt at det er bygget terrasser inntil vegger gjorde at kontroll av lufting og sikring mot inntrengning av skadedyr ikke utføres. Ved balkong i 1.etasje ble det påvist luftespalte i bunnen bak 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.
-Deler av kledning har sprekker og vridninger som reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for vanninntrenging og følgeskader. Lokale utbedringer kan påregnes.
-Pussede fasader har påbegynt oppsprekking ved etasjeskillet. Årsak værslitasje og mindre bevegelser i bygget. Lokale utbedringer og overflatebehandling kan planlegges for å opprettholde motstandsdyktighet mot vanninntrenging og følgeskader.

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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer og terrassedører med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2018. Ytterdør i u.etg og ett vindu i 1.etg har 2-lags glass.

Merknader:
-Det er stedvis utett mellom utvendig omramming/tetting og karmer og dette gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader. Utvendig trevirke krymper og vrir seg over tid og bør utbedres.
-Enkelte vinduer og dører tar i karmer ved åpning/lukking og trenger justering.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Lukket pulttak uten mulighet for kontroll av oppbygning.

-Spalter i takutstikk indikerer normal løsning for ventilering.
-Det ble ikke påvist innvendige tegn til nedbøyninger eller svekkelser av konstruksjonen.

Merknader:
-Ved vegg mot trapp i rommet som benyttes som kontor er det misfarging i himlingen. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble indikert for høyere verdier enn ved antatt tørre steder og årsak til misfarging er ukjent, men bør undersøkes ytterligere.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2019

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det var snø og is på taket på befaring og kontroll kunne ikke utføres.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TERRASSE U.ETG 9m²:
Utgang fra 2 soverom til terrasse som ligger nære terreng med begrenset mulighet for kontroll av fundamentering og understøtting.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

BALKONG 10m²:
Utgang fra stue til utkraget balkong som også er overbygget. Kontroll av Tekking og avrenning under tregulv kunne ikke utføres.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverk er forskriftsmessig utformet.

TERRASSE 1.ETG 30m²:
Utgang fra kjøkken til terrasse som med varierende understøtter og fundamentering. Begrenset mulighet for kontroll av dette.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

Merknader:
-Det kan påregnes overflatebehandling av gulver for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann og råteskader. Gulvet har oppsprekking og avflassing etter normal værslitasje.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

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

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

Merknader:
-Deler av fuge i overgang vegg-tak er utett. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Fliser på gulvet. Sluk plassert 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 40mm lavere enn gulv ved dør.

Merknader:
-Det blir liggende vann på deler av gulv ved spyling i nedsenket dusjhjørne og deler av gulv utenfor nedsenk er flatt. Dette gjør at bruksvann og lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Risiko for lekkasjer ut ved dør er også til stede

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2019

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

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

---

Merknader:
-Limrester og membrankant under slukrist kan gjøre det noe utfordrende å ta ut vannlås for rengjøring av sluk.
-Det kommer rillede rør opp av gulvet og det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke tilfredsstillende tetting rundt avløpsrør opp av gulv heller.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

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

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

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

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

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

Kjøkken fremstår hovedsakelig med normal bruksslitasje og i funksjonelt stand

---

Merknader:
-Punktvis utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Enkelte fronter trenger justering.

9. Rom under terreng

9.1 U.etasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Malte flater på vegger og i tak i rom mot terreng. Det ble ikke påvist tegn til fuktproblemer eller andre skader knyttet til at konstruksjonen ligger mot terreng.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er påvist sprekker i fuger

Laminat og fliser på gulv.

Merknader:
-Fliser på gulv entré/gang og bod har bom og enkelte er løse fra undergulv. Årsak virker ikke å være relatert til at rommet ligger mot terreng da dette ikke er påvist i teknisk bod som ligger nærmest terreng. Årsak er mest sannsynlig ufagmessig utførelse eller bruk av uegnet lim. Konsekvens er at flere fliser løsner over tid og kan sprekke opp.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Vegger er av thermomur med gips på innsiden. Det bores ikke hull da disse veggene ikke har hulrom. Thermomur må også være tildekket av gips for å opprettholde brannmotstand.

-Det ble kontrollert med fuktindikator på vegger mot terreng. Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.
-Ventilasjon er løst med balansert ventilasjonsanlegg og fremstår funksjonelt.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

-Stoppekran er plassert i teknisk rom og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut i rom med sluk.
-Det var begrenset mulighet for å kontrollere om lufting av avløp er ført til det fri over tak. Eventuell staking/rensing av avløp må gjøres fra slukene.

Merknader:
-Det opplyses at vannrør til kjøkken som ligger i yttervegg har fryst ved veldig lave utetemperaturer. Frosne rør kan føre til skader og lekkasjer over tid og ekstra varme bør settes på i dette området ved lave utetemperaturer.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2019. Plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:
-Det er en deformasjon på tanken på varmtvannsbereder. Undertegnede har tidligere fått bekreftet fra produsenten at dette kun er estetisk og ikke påvirker funksjon eller forventet levetid.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1

10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2019.

-Det er dokumentert at siste service ble utført i 2024. Service utført av Luft & Miljø AS.

Merknader:

TG 1

10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon med avtrekk fra bad, teknisk rom, toalettrom og kjøkken. Tilførsel av luft i øvrige rom.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekk.
-Det opplyses at filter har blitt skiftet 2 ganger årlig siden 2021.

Merknader:

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 2019

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer. 22 kurser inkludert overbelastningsvern. Hovedsakelig skjult anlegg.
Varmtvannsbereder har fast tilkobling til el-anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Ny el-instalasjon i 2-mannsbolig. Utført av EL-tjenesten AS, datert 31.05.2019
-Lagt opp ny kurs til elbil-lader. Utført av Lyn Elektro AS, datert 05.07.2024.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det har ikke vært utført kontroll av anlegget og det foreligger ikke pålegg om utbedringer.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er 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 er planløsning og bruk av rom i 1.etasje endret. Rommet som benyttes som kontor er opprinnelig tegnet mindre og beskrevet som bod og toalettrommet er flyttet i henhold til tegninger. Endring fra bod til kontor eller soverom krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
-Vinduet på kontor/soverom er opprinnelig tegnet større en det som i dag er montert.
-Sportsbod har fått endret plassering.
-Terrasse på baksiden av 1.etasje er utvidet i henhold til tegninger.

FERDIGATTEST:
-Ferdigattest er gitt - 5 stk. tomannsboliger - Gnr 1051 bnr 811 _ Kløvningsten 30/32/34/36 og Bergheimskogen 17/19/21/23/25/27 - Arton Invest AS. Datert 25.06.2019

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-På hjørnet ved terrasse ved 1.etg har grunnmursplast skader som kan føre til vanninntrenging og fuktskader i rom under terreng. Det ble ikke påvist innvendige tegn til skader på befaringstidspunktet, men dette bør utbedres. -I overnevnte område, samt stedvis for øvrig så er ikke thermomur pusset og ligger blottlagt. Materialet er lett antennelig og må pusses eller kles med annet egnet brannhemmende materiale.
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. -Deler av kledning har sprekker og vridninger som reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for vanninntrenging og følgeskader. Lokale utbedringer kan påregnes. -Pussede fasader har påbegynt oppsprekking ved etasjeskillet. Årsak værslitasje og mindre bevegelser i bygget. Lokale utbedringer og overflatebehandling kan planlegges for å opprettholde motstandsdyktighet mot vanninntrenging og følgeskader.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Det er stedvis utett mellom utvendig omramming/tetting og karmer og dette gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader. Utvendig trevirke krymper og vrir seg over tid og bør utbedres. -Enkelte vinduer og dører tar i karmer ved åpning/lukking og trenger justering.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Ved vegg mot trapp i rommet som benyttes som kontor er det misfarging i himlingen. Det ble søkt med fuktindikator uten at det ble indikert for høyere verdier enn ved antatt tørre steder og årsak til misfarging er ukjent, men bør undersøkes ytterligere.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Det blir liggende vann på deler av gulv ved spyling i nedsenket dusjhjørne og deler av gulv utenfor nedsenk er flatt. Dette gjør at bruksvann og lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Risiko for lekkasjer ut ved dør er også til stede
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Limrester og membrankant under slukrist kan gjøre det noe utfordrende å ta ut vannlås for rengjøring av sluk. -Det kommer rillede rør opp av gulvet og det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke tilfredsstillende tetting rundt avløpsrør opp av gulv heller.
9.1.2	U.etasje Gulvets overflate
	-Fliser på gulv entré/gang og bod har bom og enkelte er løse fra undergulv. Årsak virker ikke å være relatert til at rommet ligger mot terreng da dette ikke er påvist i teknisk bod som ligger nærmest terreng. Årsak er mest sannsynlig ufagmessig utførelse eller bruk av uegnet lim. Konsekvens er at flere fliser løsner over tid og kan sprekke opp.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det opplyses at vannrør til kjøkken som ligger i yttervegg har fryst ved veldig lave utetemperaturer. Frosne rør kan føre til skader og lekkasjer over tid og ekstra varme bør settes på i dette området ved lave utetemperaturer.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260003

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Line Kristiansen	Anders Kristiansen

Gateadresse
Kløvningsten 36

Poststed	Postnr
BORGENHAUGEN	1739

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP1915576.8.1

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: 193260003

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

Beskrivelse: Zaptec GO-ladeboks installert i juli 2024 av Lyn Elektro AS.

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fordi jordmassene under terrassen/støttene til terrassen hadde sunket litt over tid (ble fylt på når tomta ble lagd til) opplevde vi at terrassen helte litt skrått nedover mot gresset. Dette ble rettet opp/fikset på dugnad slik at terrassen nå er mer rett igjen.

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

Document reference: 193260003

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Tilbake i 2022 hadde en av de andre enhetene fått mus inn på kjøkkenet. Dette ble raskt ryddet unna, og siden har alt vært bra. Gjaldt kun 1 enhet. Ikke hørt om andre.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260003

Tilleggskommentar

Ved veldig kalde vintere (kaldere enn -15 over flere dager) så har vi ved noen få anledningen opplevd at vannrøret på kjøkkenet fryser. (Det er fortsatt vann ellers i huset) Dette er fordi vannrøret til kjøkkenet ligger i yttervegg. Utbygger har vært her og etterisolert i veggen, men det er et bittelite stykke i mellom etasjene som ikke er så lett å komme til, og som er det lille som kan fryse. De gangene vi har opplevd at vannet har fryst, har vi løst det enkelt med å sette en liten vifteovn inn i skapet under vasken (evt. en hårføner) et par minutter, og så tiner det og alt er i orden igjen. Vi har aldri hatt problemer med ødelagte rør eller vannlekkasjer.

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: 193260003

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Kristiansen	8bd685195d5968b96f786 29d3ce459a4325f2e51	16.01.2026 12:08:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Kristiansen	47799624f8635bdf98d73 3d81512527f040f58f2	16.01.2026 12:48:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260003

→ 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

enova

Energiattest



Adresse	
Kløvningsten 36, 1739 BORGENHAUGEN	
Dato for energimerking **23.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249788**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300700561**
Gårdsnummer **1051**	Bruksnummer **811**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
117,20 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
119,28 kWh/m²	**14 352 kWh**

Kløvningsten 36, 1739 BORGENHAUGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Kløvingsten Terrasse
KLØVNINGSTEN 36
1739 BORGENHAUGEN

Vår ref.: 529/7
Type: SAMEIE
Eiere: Anders Kristiansen, Line Kristiansen

Fødselsdato eier: 17.03.1990
Fødselsdato medeier: 21.07.1990

Organisasjonsnr: 822 263 542
Seksjonsnr: 7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 1 800

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 483
Tilleggsytelser:	Kabel-tv, bredbånd	317

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	296
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	2 965

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Line Kristiansen
Adresse: Kløvingsten 36
Postnr/-sted: 1739 BORGENHAUGEN
Telefon: Mob.: 95148546
E-post: line_snorteland@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 13.01.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	296	Andre inntekter:	2 106
Annen formue:	55 760	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2018		
Gårds/bruksnr:	1051/811 - seksjon:7		
Bygningstype:	Tomannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3374

9: Forsikring

Forsikret i:	IF	Polisenr:	sp1915576.2.1

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.2018		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk energi
Heis:	Nei	BRA	114
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Tomannsbolig

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Kløvingsten Terrasse	Vår ref.:	529/7	Fødselsdato eier:	17.03.1990
KLØVNINGSTEN 36	Type:	SAMEIE	Fødselsdato medeier:	21.07.1990
1739 BORGENHAUGEN	Eiere:	Anders Kristiansen, Line Kristiansen		
Organisasjonsnr: 822 263 542				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV og Bredbånd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:

V E D T E K T E R

for

Sameiet Kløvningsten Terrasse
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 23.10.18.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Kløvningsten Terrasse. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.10.18.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 1051, bnr. 811, i Sarpsborg kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (utendørs)

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-3 Godkjenning av leier
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

PARKERINGSPLASSER SEKSJONERT SOM TILLEGGSDEL

4-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

4-2 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-3 Kostnadsfordeling
Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knytte til drift og vedlikehold av plassene. Det inkluderer kostnader til:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 1-3 medlemmer og 0-1 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsmelding
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Årsmelding for 2024 Sameiet Kløvingsten Terrasse

Sameiet formål er å gi sameier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive

virksomhet som henger sammen med dette.

Sameiet Kløvingsten Terrasse ligger i Sarpsborg kommune

Sameiet består av 10 seksjoner

Sameiets styre har bestått av:

Leder, Line Kristiansen, Kløvingsten 36
Styremedlem, Håvard Nordberg, Bergheimskogen 25
Styremedlem, Trond Arild Almquist, Bergheimskogen 23

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt ett årsmøte, hvorav null ekstraordinære.
Det har vært avholdt 3 styremøter, hvor 4 protokollerte saker har vært behandlet.

Sameiet har inngått avtale med Kristoffer Westgaard om kjøp av vaktmestertjenester.

Sameiet har ingen antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2026-2029

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning:

- Avdekking av ekstrakostnad fra Telia - manuelt endres/fjernes av hver enhet.

- Søppelstativ til alle enheter i sameiet, inkl. klage fra nabo-sameiet og endring i plassering av stort søppelstativ, og dugnad for planering og klargjøring.

- Container i forbindelse med dugnad i mai

- Ny avtale angående snømåking og strøing i samarbeid med våre tre nærmeste sameier. = rimeligere løsning

Saker under arbeid og planlegging:

- maling/beising vår 2025

Større vedlikehold og oppgraderinger i sameiet de siste årene:

Annen info om sameiet, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Inndekning av felleskostnader	1	159 960	160 000	159 960	160 000
Inntekt kabel-TV		37 000	34 680	48 000	38 020
Sum inntekter		**196 960**	**194 680**	**207 960**	**198 020**
KOSTNADER					
Styrehonorar	3	6 300	6 000	6 000	6 300
Personalkostnader	2	888	1 000	846	900
Vedlikehold	4	50 175	21 000	0	25 000
Vaktmestertjenester		18 125	21 000	18 298	22 000
Forretningsførerhonorar		32 562	32 700	30 720	34 000
Kontorrekv, telefon, porto		0	500	0	1 000
TV bredbånd		39 360	34 680	57 310	38 500
Kontigenter		252	300	252	300
Forsikring		38 205	39 500	32 930	42 200
Kurs		0	2 000	800	1 000
Bankgebyrer		2 123	2 000	2 059	2 000
Andre kostnader	5	1 981	2 300	1 276	2 300
Sum driftskostnader		**189 971**	**162 680**	**150 490**	**175 200**
Driftsresultat		**6 989**	**32 000**	**57 470**	**22 820**
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Renteinntekter		21 064	1 000	15 673	1 070
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**21 064**	**1 000**	**15 673**	**1 070**
Årsresultat		**28 052**	**33 000**	**73 143**	**23 890**
Overføringer:					
Overføres til annen egenkapital		**28 052**	**33 000**	**73 143**	**23 890**

	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	557 592	531 180
Sum bankinnskudd og kontanter	**557 592**	**531 180**
Sum omløpsmidler	**557 592**	**531 180**
SUM EIENDELER	**557 592**	**531 180**

	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	554 627	526 574
Sum opptjent egenkapital	**554 627**	**526 574**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 965	4 605
Sum kortsiktig gjeld	**2 965**	**4 605**
Sum gjeld	**2 965**	**4 605**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**557 592**	**531 180**

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**526 574**	**453 431**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	28 052	73 143
B. Årets endringer disponible midler	**28 052**	**73 143**
C. Disponible midler UB	**554 627**	**526 574**
Omløpsmidler	557 592	531 180
Kortsiktig gjeld	2 965	4 605
Disponible midler	**554 627**	**526 574**

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Innkrevde felleskostnader er i henhold til vedtektenes § 4 fordelt etter den enkeltes sameiebrøk.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	888	846
Sum	**888**	**846**

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	6 300	6 000
Sum	**6 300**	**6 000**

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	50 175	0
Sum	**50 175**	**0**

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
Generalforsamling og møter	860	650
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	1 121	626
Sum	**1 981**	**1 276**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kløvingsten Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kløvingsten Terrasse

Styreleder	Line Kristiansen (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Håvard Nordberg (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Trond Arild Almquist (sign.)	23.02.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kløvingsten Terrasse tirsdag 01.04.2025 kl. 17:00 - Lions Skjeberg, Vernerveien 5, 1743 Klavestadhaugen.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut den: 14.mars 2025

Antall fremmøtte: 9

Antall stemmeberettigede: 7

Antall fullmakter: 0

Totale antall stemmer: 7

Fra Halden boligbyggelag møtte: Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.2 Valg av møteleder

Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av referent

Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

1.4 Valg av protokoll undertegner

Line Kristiansen

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Fastsettelse av regnskap for 2024

Gjennomgang av resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler og noter for 2024.

Vedtak:
Regnskapet med disponering av årets resultat for 2024 ble enstemmig godkjent

4. Godtgjøring til styret

Honorar til styret på kr 10 000,- som fordeles internt i styret.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Line Kristiansen ble gjenvalgt for 2 år.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.2 Valg av styremedlemmer

Trond Arild Almquist ble valgt for 2 år i 2024 - Gjenstår 1 år.

Valg av styremedlemmer for 2 år: Dina Andersen

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.3 Valg av varamedlemmer

Sameiet har ikke benyttet dette tidligere. Varamedlem utgår.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag

6.1 Orienteringssak - Maling av sameiet

Styret ønsker at sameiet skal diskutere gjennomføring av utvendig maling for inneværende år.

Vedtak:

Styret handler inn beis og utstyr som blir fordelt ut til alle seksjonene. Alle vasker og beiser selv i år.

Annet: Det blir opprettet en meningsmåling med ulike datoer med tanke på årets dugnad.

Møte hevet: 17:30

Dokumentet er signert av:

Møteleder Eli-Margrethe Åkerman (sign.) 01.04.2025

Protokollvitne Line Kristiansen (sign.) 01.04.2025

---	---
Møteleder	Protokollvitne

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1051/811/0/7
Adresse: Kløvningsten 36
Dato: 13.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

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	23.10.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	114/1140	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	1051/811, 1051/811/0/1, 1051/811/0/2, 1051/811/0/3, 1051/811/0/4, 1051/811/0/5, 1051/811/0/6, 1051/811/0/7, 1051/811/0/8, 1051/811/0/9, 1051/811/0/10
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1051/811, 1051/811/0/1, 1051/811/0/2, 1051/811/0/3, 1051/811/0/4, 1051/811/0/5, 1051/811/0/6, 1051/811/0/7, 1051/811/0/8, 1051/811/0/9, 1051/811/0/10
Seksjonering Seksjonering	27.09.2018 27.09.2018	18/06691	Tinglyst 25.10.2018	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRISTIANSEN ANDERS F170390*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kløvningsten 36 1739 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)
KRISTIANSEN LINE F210790*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kløvningsten 36 1739 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kløvningsten 36	H0101	1051/811/0/7	114,4	4	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kløvningsten 36

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300700561		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	25.06.2019

1: Bygning 300700561: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 25.06.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	114,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	114,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	119
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	119
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	84
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	30.07.2018	28.08.2018	
Igangsettingstillatelse	06.09.2018	07.09.2018	
Midlertidig brukstillatelse	01.04.2019	02.04.2019	
Ferdigattest	25.06.2019	27.06.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kløvningsten 36	H0101	1051/811/0/7	114,4	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	57,2	0	57,2	59,5	0	59,5
U01	0	57,2	0	57,2	59,5	0	59,5

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1051/811

Bruksnavn		Beregnet areal	3375.5
Etablert dato	30.06.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [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	6572780.41	624668.67		Ja	3375.5	

Utskriftsdato: 13.01.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1051	Bruksnr.	811	Festenr.		Seksjonsnr.	7

BruksenhetId	6259326533	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300700561	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Kløvningsten 36, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	0	0	1	0	0

Ildsteder

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

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
26.11.2021	Tilsyn	31.10.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6259326533

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

MTS ARKITEKTER AS
Værftsgata 7
1511 MOSS

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/02402-23	25.06.2019

Ferdigattest er gitt - 5 stk. tomannsboliger - Gnr 1051 bnr 811 _ Kløvningsten 30/32/34/36 og Bergheimskogen 17/19/21/23/25/27 - Arton Invest AS

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 12.06.2019. Gjennomføringsplan datert 12.06.2019, versjonsnummer 7, legges til grunn.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Ivar Idstad/saksbeh. – tlf. 456 01 704
virksomhet byggesak, landbruk og kart

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

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

Kopi til: ARTON INVEST AS

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

Utskriftsdato: 13.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	811	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Kløvningsten 36, 1739 BORGENHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 374 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 11 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 3 376 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	621 m^2
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27029
Navn	Kløvningsten felt B3
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1256/27029_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 374 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK5

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1051/811		
Utskriftsdato	13.01.2026	**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.

3 Berørte datasett

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

14 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 UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

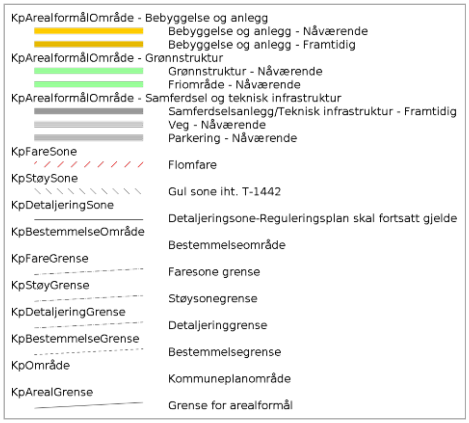
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



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	Antall
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	2
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(3002) Blå/grønnstruktur	1

Bestemmelseområde

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

Detaljeringssone

Detaljering	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	27044

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Svært stor, men usammenhengende/tynn
Stort sett fraværende

Objekter

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

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder
Friområder
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
Kjøreveg
RbFormålOmråde - Byggeområder
Boliger med tilhørende anlegg
RbRestriksjonGrense
RbRestriksjonGrense
RpArealformålOmråde - LNFR
LNFR
RpArealformålOmråde - Grønnstruktur
Friområde
Vegetasjonsskjerm
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
Kjøreveg
Fortau
Annen veggrunn teknisk
Annen veggrunn grøntareal
Parkeringsplasser med bestemmelser
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse konsentrert
Lekeplass
RpFareSone
Rasfare
RpSikringSone
Frisikt
RpStøySone
Gul sone
RpSikringGrense
RpSikringGrense
RpStøyGrense
RpStøygrense
RpFareGrense
RpFareGrense
RpOmråde
Planområde
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpGrense
Planens begrensning
Planens begrensning
Planens begrensning
RpJuridiskLinje
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense oppheves
Byggegrense
Byggelinje
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert parkeringsfelt
Målelinje avstandslinje
Målelinje avstandslinje symbol
RpJuridiskPunkt
Avkjørsel
RpPåskrift
Feltnavn
Areal
Bredde
Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
27029	Kløvningsten felt B3	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=27029)

27044	Kløvningsten område B4, N4, N5 og N6	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=27044)

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
V4	(2011) Kjøreveg
L2	(1610) Lekeplass
V3	(2011) Kjøreveg
BK4	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
BK5	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
o_GF6	(3040) Friområde

Faresone - Pbl 2008

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_2

Støysone - Pbl 2008

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_5
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_4
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_6

Utskriftsdato: 13.01.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	811	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Kløvningsten 36, 1739 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
58143155	631	12.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	119

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: 13.01.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	811	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Kløvningsten 36, 1739 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 571,67 kr
Eiendomsskatt	7 416,96 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	3 670,08 kr
Vann	4 544,08 kr
Sum	**22 769,07 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	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2060400 o/oo	3.60	1/1	0 %	7 417,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr
					Sum	**17 407,00 kr**

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

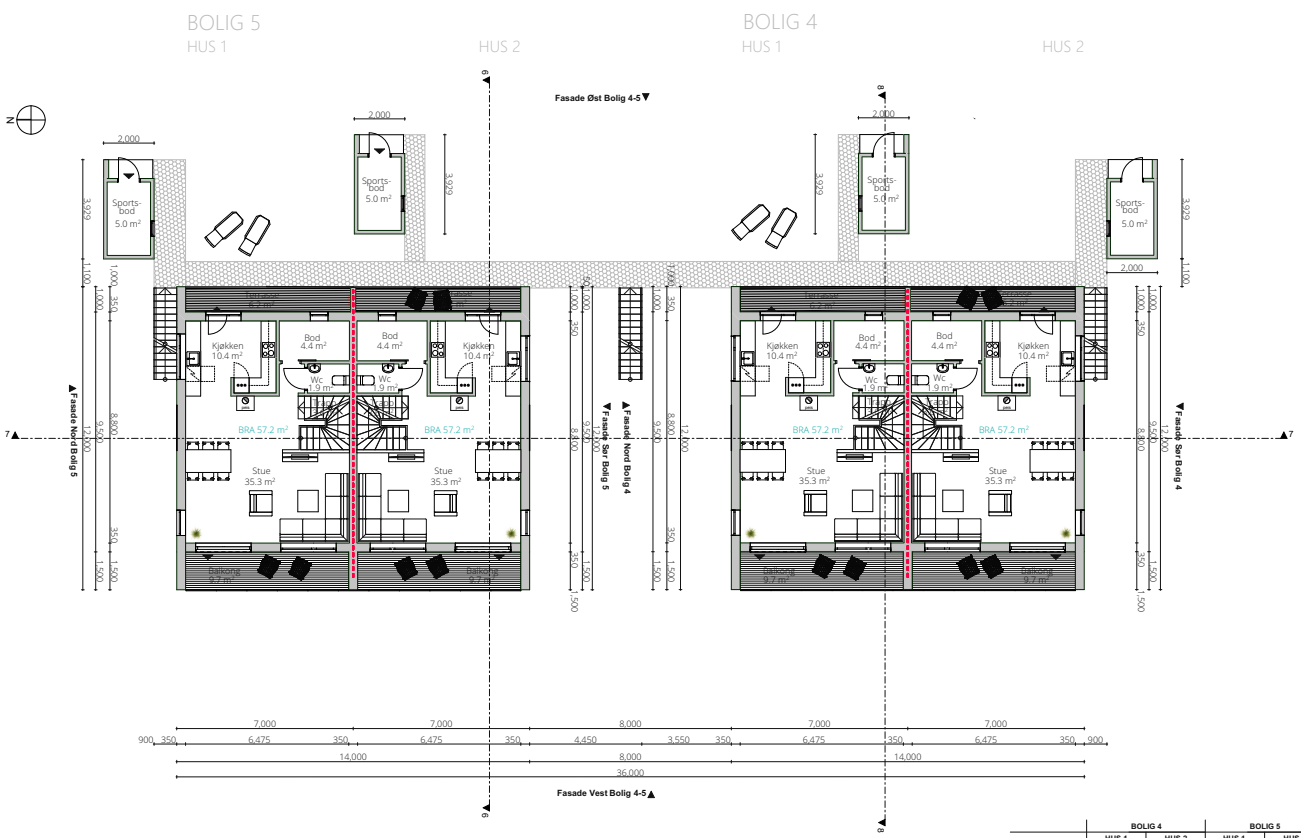
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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.



	BOLIG 4		BOLIG 5	
	HUS 1	HUS 2	HUS 1	HUS 2
BRA Kjeller	57.2 m²	57.2 m²	57.2 m²	57.2 m²
BRA 1.Etasje	57.2 m²	57.2 m²	57.2 m²	57.2 m²
BRA	**114.4 m²**	**114.4 m²**	**114.4 m²**	**114.4 m²**
BYA	**168 m²**		**168 m²**	

PEPARKITEKTER

PEP Arkitekter OÜ
Reg.14109634
E-mail: info@peparkitekter.com

MTS Arkitekter AS
Tlf: 97043301
E-mail: firmapost@mtshus.no

Projekt navn:
Nybygg. **Kløvningsten**

Adresse:
Kløvningsten, Sarpsborg Kommune

Gnr./Bnr.
1051/811

Tiltakshaver:
ARTON INVEST AS
Ulstens vei 2
1710 SARPSBORG

Kontrollerende:
MTS Arkitekter AS

Arkitekt:
PEP Arkitekter OÜ

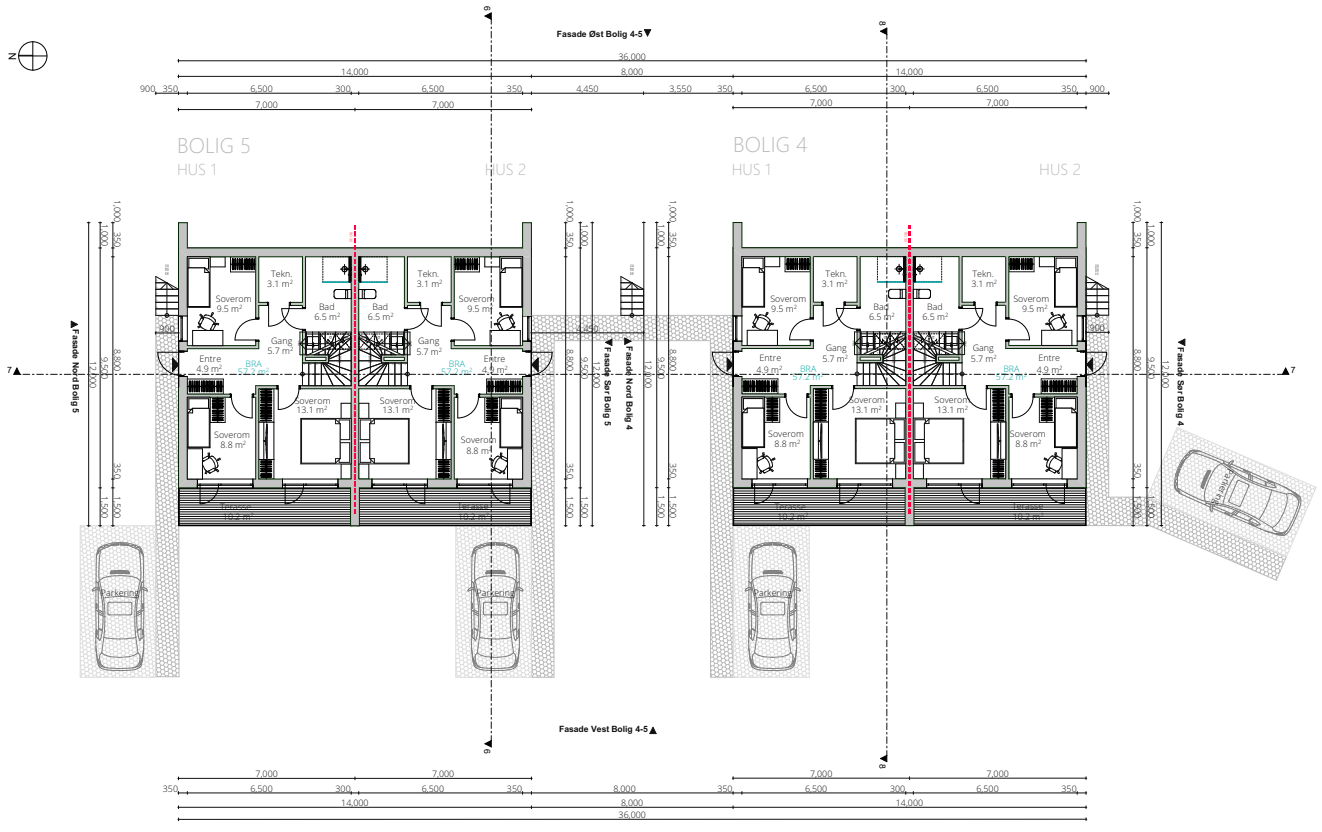
Revidering:
13-Jun-18

Dato:
01.12.2017

Tegning:
1.Etasje

Mål:
1:150

Prosjektnr.:
598



	BOLIG 4		BOLIG 5	
	HUS 1	HUS 2	HUS 1	HUS 2
BRA Kjeller	57.2 m²	57.2 m²	57.2 m²	57.2 m²
BRA 1.Etasje	57.2 m²	57.2 m²	57.2 m²	57.2 m²
BRA	**114.4 m²**	**114.4 m²**	**114.4 m²**	**114.4 m²**
BYA	**168 m²**		**168 m²**	

PEPARKITEKTER

PEP Arkitekter OÜ
Reg.14109634
E-mail: info@peparkitekter.com

MTS Arkitekter AS
Tlf: 97043301
E-mail: firmapost@mtshus.no

Projekt navn:
Nybygg. **Kløvningsten**

Adresse:
Kløvningsten, Sarpsborg Kommune

Gnr./Bnr.
1051/811

Tiltakshaver:
ARTON INVEST AS
Ulstens vei 2
1710 SARPSBORG

Kontrollerende:
MTS Arkitekter AS

Arkitekt:
PEP Arkitekter OÜ

Revidering:
13-Jun-18

Dato:
01.12.2017

Tegning:
Kjeller plan

Mål:
1:150

Prosjektnr.:
598

BOLIG 5

BOLIG 4



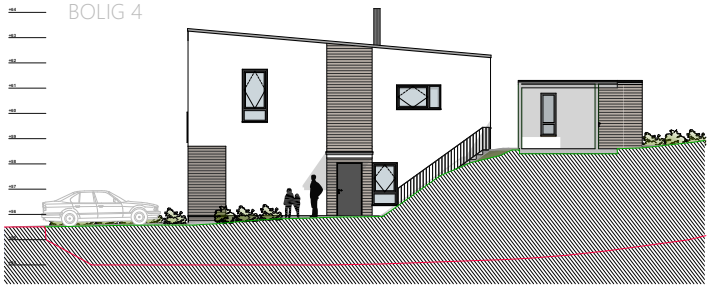
Fasade Vest

Forslag til beplantning

Eksisterende terreng

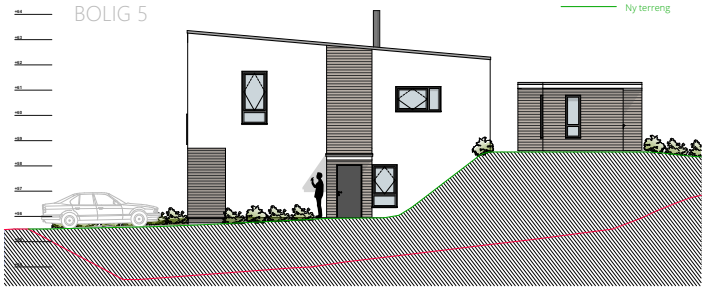
Ny terreng

BOLIG 4



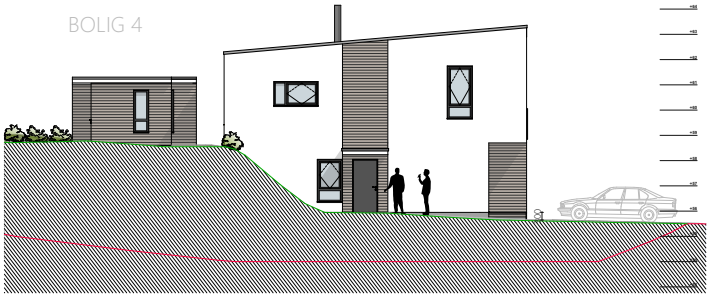
Fasade Sør

BOLIG 5



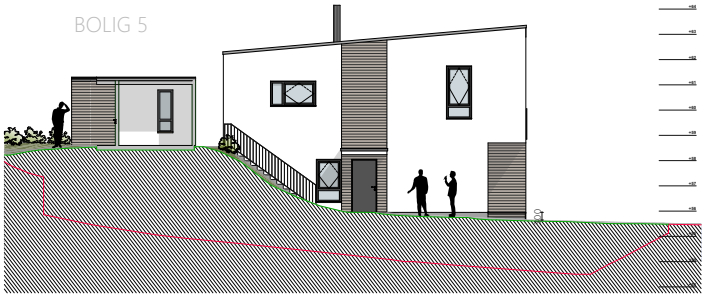
Fasade Sør

BOLIG 4



Fasade Nord

BOLIG 5



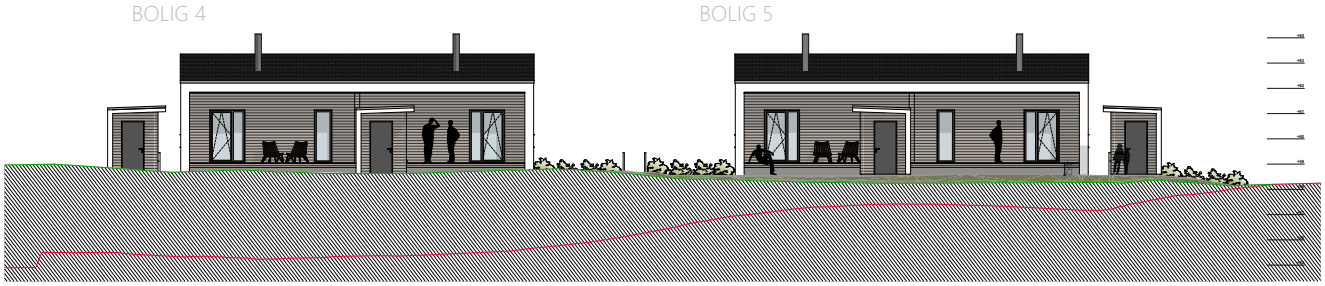
Fasade Nord

PEPARKITEKTER

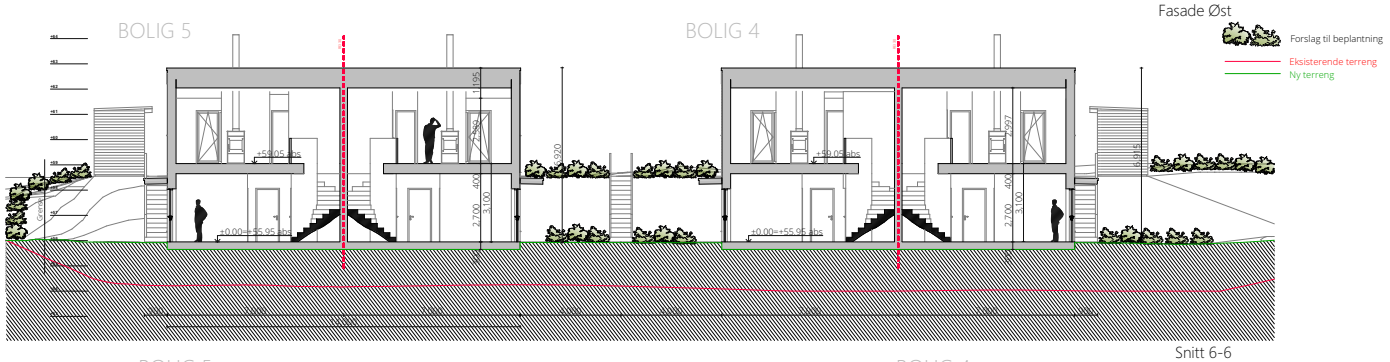
PEP Arkitekter OÜ
Reg.14109634
E-mail: info@peparkitekter.com

MTS Arkitekter AS
Tlf: 97043301
E-mail: firmapost@mtshus.no

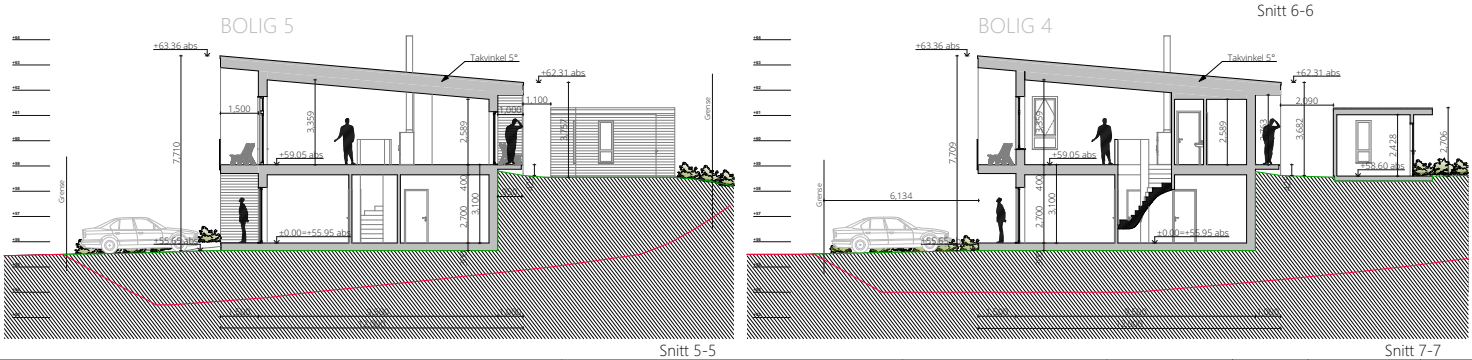
Projekt navn: Nybygg. **Kløvningsten**		Tiltakshaver: **ARTON INVEST AS** Ulstens vei 2 1710 SARPSBORG	Kontrollerende: **MTS Arkitekter AS**	Revidering: **13-Jun-18**	Tegning: **Fasader**	Mål: **1:150**
Adresse: **Kløvningsten, Sarpsborg Kommune**	Gnr./Bnr. 1051/811		Arkitekt: **PEP Arkitekter OÜ**	Dato: **01.12.2017**		Prosjektnr.: **598**



Fasade Øst



Snitt 6-6



Snitt 5-5 Snitt 7-7

PEPARKITEKTER

PEP Arkitekter OÜ
Reg.14109634
E-mail: info@peparkitekter.com

MTS Arkitekter AS
Tlf: 97043301
E-mail: firmapost@mtshus.no

Projekt navn: Nybygg. **Kløvningsten**		Tiltakshaver: **ARTON INVEST AS** Ulstens vei 2 1710 SARPSBORG	Kontrollerende: **MTS Arkitekter AS**	Revidering: **13-Jun-18**	Tegning: **Fasade Øst, Snitt 5-5, 6-6, 7-7**	Mål: **1:150**
Adresse: **Kløvningsten, Sarpsborg Kommune**	Gnr./Bnr. 1051/811		Arkitekt: **PEP Arkitekter OÜ**	Dato: **01.12.2017**		Prosjektnr.: **598**

Kløvningsten 36

Nabolaget Hævingen/Borgenhaugen-Surfellingen - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	7 min 3.3 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	8 min 4.3 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole 639 elever, 29 klasser	10 min 5.6 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	7 min 4 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	14 min 7.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	8 min 3.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	15 min 7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kløvingsten Linje 14	7 min 0.6 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 6.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

BARNEHAGER

Kløvningsten barnehage (0-5 år) 84 barn	7 min 0.6 km
Fjelldal barnehage (1-5 år) 52 barn	17 min 1.5 km
Nygårdshaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	25 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Iseveien	5 min
Rema 1000 Iseveien	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	14 min
Apotek 1 Iseveien	5 min
Sarpsborg Vinmonopol	14 min

SPORT

Kløvningberget nærmiljøanlegg	5 min
Fjelldal balløkke, nærmiljøanlegg	17 min
Spenst Skjebergsenteret	5 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

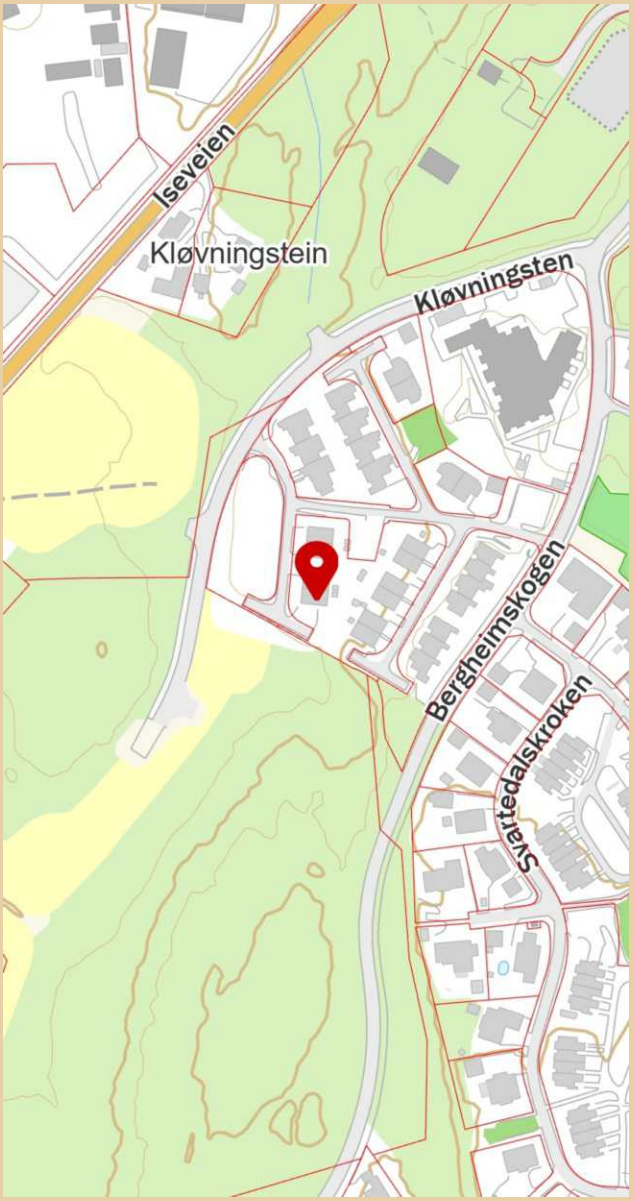
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kløvningsten 36, 1739 Borgenhaugen
Gnr. 1051, Bnr. 811, Snr. 7, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260003

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Ole Christian Arntsen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 917 70 256

E-post: ole.christian.arntsen@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.
