Klevaveien 18B

&HOLMSKAU
PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Klevaveien 18B

06

Nøkkelinformasjon/Megler

44

Beliggenhet

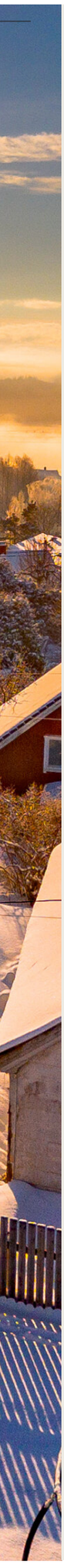
51

Eiendommen

59

Tekniske dokumenter





Velkommen til

Klevaveien 18B

Helge Børsand i Holmskau & Partners gleder seg til å vise deg fantastiske Klevaveien 18B! Er du på jakt etter noe spesielt - og med gode bokvaliteter, stilren & moderne arkitektur samt fantastiske utsikts- og solforhold? Leiligheten - tegnet av BAS arkitekter - er nybygget i 2018 som del av et sameie med 4 leiligheter. Denne har en fantastisk takterrasse med tilknyttet loftstue, og i tillegg er det flislagte bad/WC, eget flislagt vaskerom, åpen, lys og gjennomgående kjøkken/stue/spisestue m/balkong, samt hele 3 soverom. Carport og frittstående sportsbod ute. Attraktiv beliggenhet i lite trafikkert vei, og med kort vei til "alt"! Denne må du oppleve!

Klevaveien 18B

Prisantydning	4 890 000
Omkostninger	143 150
Totalpris	5 033 150

Bruksareal	115,0 m²
BRA-I	115,0 m²
BRA-E	7,0 m²
TBA	36,0
Soverom	3
Etasje	3
Eiendomstype	Tomannsbolig
Tomteareal	1 087 m²
Byggeår	2018





Kontakt vår megler



Helge Børsand

Eiendomsmegler

+47 916 62 622

helge@partners.no

& HOLMSKAU PARTNERS
St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg





Standard

Klevaveien 18 B består av den ene halvparten av den vertikaldelte tomannsboligen, beliggende sydvest på tomten. Boligen er fra 2018, og den er stilren og meget spennende - og med mange gode kvaliteter.
HER VIL DU BO!

I 1. etg er det flott, flislagt gang med varmekabler og garderobekrok under trappen. Det er downlights og gjennomlys via glassdører, som gjør at det blir det lyst og trivelig. I tillegg til det tekniske rommet, hvor ventilasjon og varmtvannsbereder er plassert, er det flott, flislagt bad/WC. Her er det dusjhjørne med glassdører og moderne innredning, i tillegg til det vegghengte toalettet. Delikat!
Det er 3 praktiske soverom i 1. etg nede, hvorav 2 av disse har utgang til uteplassen og hagen mot syd. På gulv er det flott, en-stavs eikeparkett som er hvitpigmentert, og vegger har sparklet gips uten belistning ved vinduer og opp mot tak. Stilrent og delikat!
Det er et stort, ekstra WC/vaskerom i 2. etg, noe mange slike leiligheter mangler. 2. etg, med sine store glassflater og gjennomlys, fremstår for øvrig som åpent og behagelig. Det er kjøkken i vinkel mot resten av stuen, og uten skillevegg kan lyset flomme fritt gjennom rommet. Tøff bruk av farger og kontraster! Den flotte utsikten mot syd, kan da også nytes mens man lager mat, men det er også utsyn mot gårdsplassen til sameiet. Selve innredningen er stilren og moderne, med hvite, slette fronter og ekstra tykk benkeplate i hvitpigmentert eik. Det er takhøyde overskap og integrerte hvitevarer, og det er både downlights og hengelamper over kjøkkenbenken. Praktisk er det også med nedfelt stikkontakt i benkeplaten, skjult med lokk i stål. I overgangen mellom kjøkken og dagligstue / spisestuen er det satt inn en vedovn for varme og hygge, så her kan man nyte både flammer fra veden og den "flammende" solnedgangen i horisonten.

Overflatebehandlinger har samme gode, stilrene standard som resten av leiligheten.

I 3. etg er det loftstue med utgang til en fantastisk takterrasse som strekker seg langs både vest- og sydveggen av leiligheten. Her her det vid panoramautsikt og meget gode solforhold, og med moderne glassrekkverk er det ingen ting som forstyrrer synsfeltet. Rommet her oppe vil også ha plass til en liten kontorkrok.

Boligen er bygget etter TEK 17, og bebyggelsen er oppført i funkisstil Ved oppføringen er det lagt vekt på en normal god standard. Bebyggelsen har i hovedsak normal slitasje både utvendig og innvendig, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på den enkelte bygningsdel. En tidligere eier fikk utbedret en vannlekkasje i forbindelse med takterrassen. Det er opplegg med dusjarmatur på veggen på toalett/vaskerom i andre etasje, men dette rommet er ikke bygget som et baderom med tanke på bakenforliggende fuktsikring av våtsoner etc, når det gjelder overflater på vegg mm.

Til boenheten medfølger det oppstillingsplass for én bil i felles carportanlegg, og en frittstående utvendig bod på ca. 7 kvm.

Denne boligen bør oppleves!














































Helios


indesit
BOSCH
Classixx 6
varioPerfect










Nalle Puh
Peppa
























18





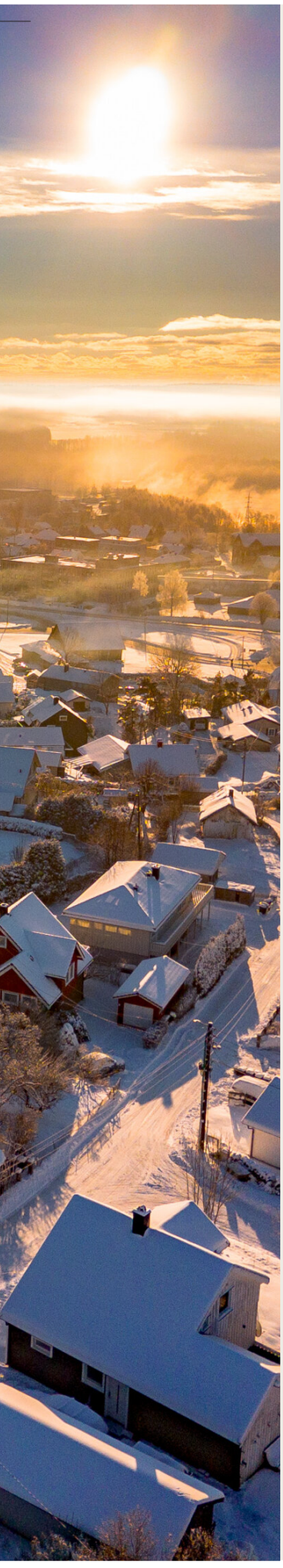





18







Beliggenhet

Eiendommen/seksjonen ligger i et eldre, hyggelig & etablert boligområde på Opstad i Sarpsborg kommune. Området har gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, bussholdeplass og Greåker sentrum med post og butikker. Kort vei til "Greåker fort" med nydelig utsikt i flere himmelretninger. Det er gode kommunikasjonsmuligheter med buss og bil til Sarpsborg og Fredrikstad, og avstanden til Sarpsborg sentrum er ca 6 km. Sameiet består av fire boenheter oppført i 2018, og er fordelt på en vertikaldelt tomannsbolig og en horisontaldelt to-mannsbolig.

Her får du kombinasjonen av å bo i et stille og rolig område, og samtidig sentralt med de fleste fasiliteter i nærheten.





Innhold

1. etasje:
Entré, tre stk soverom, bad med wc, servant og dusjhjørne, bod/teknisk rom.

2. etasje:
Stue med åpen kjøkkenløsning, toalett/vaskerom med wc og servant, og opplegg for dusjkabinett/badekar.

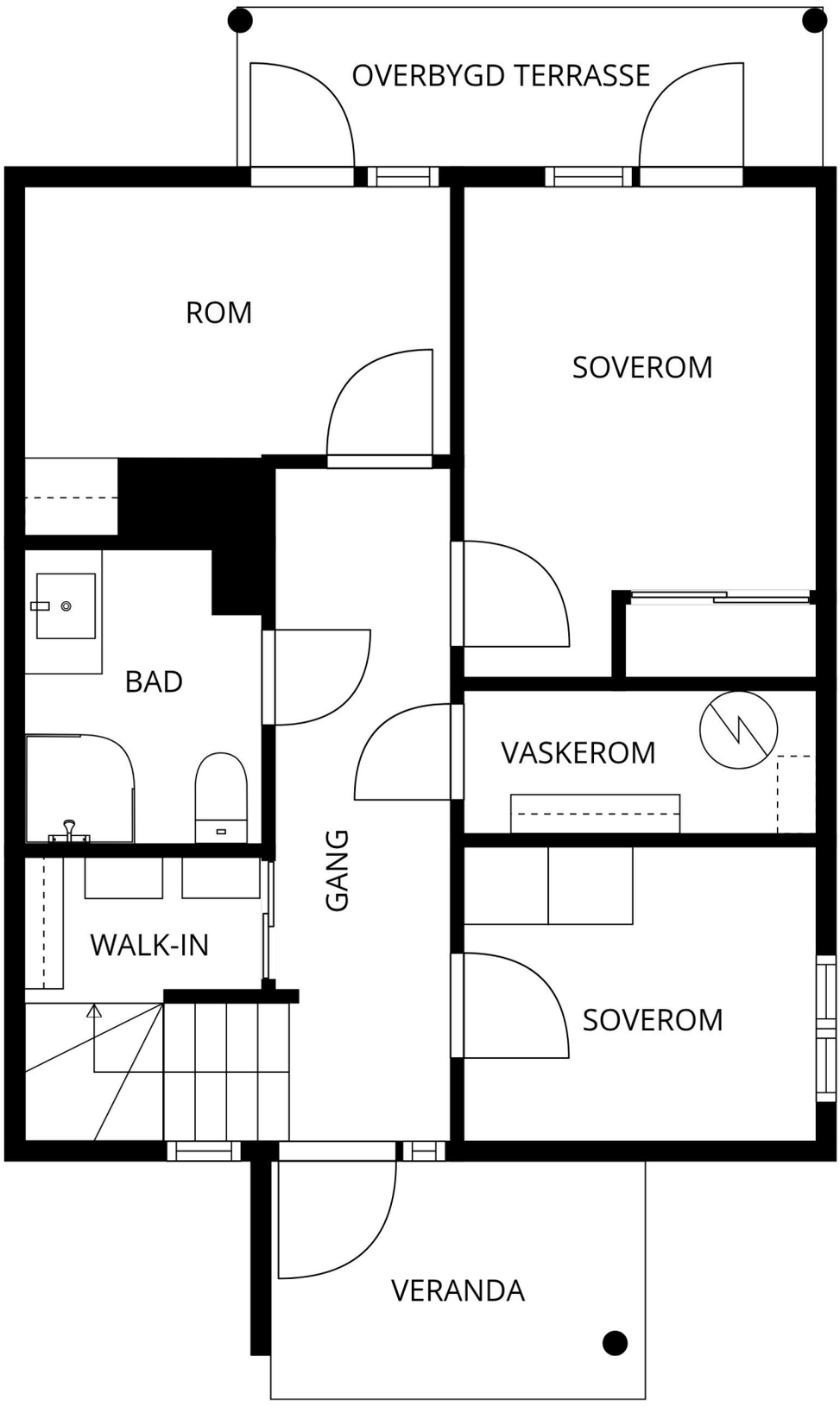
3. etasje:
Tv-stue med utgang til takterrasse.

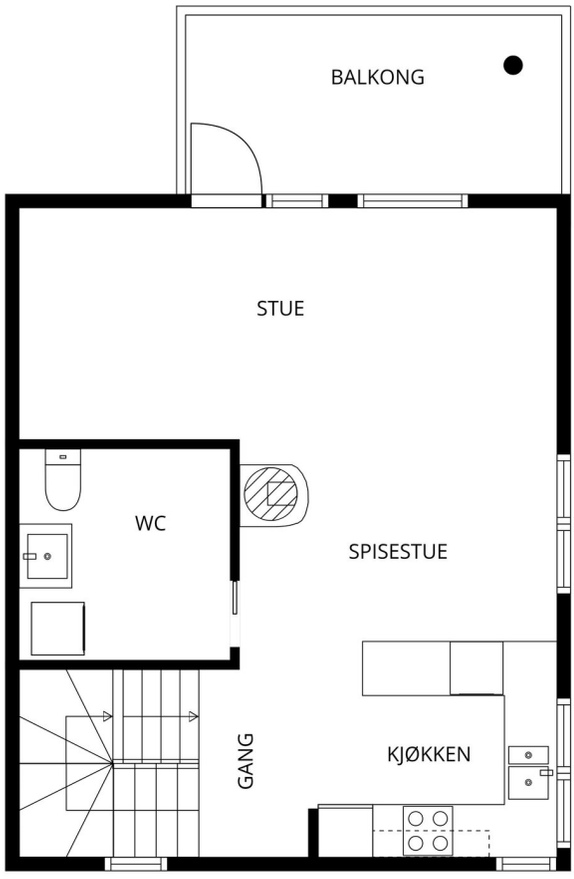
BRA 115,0 m²

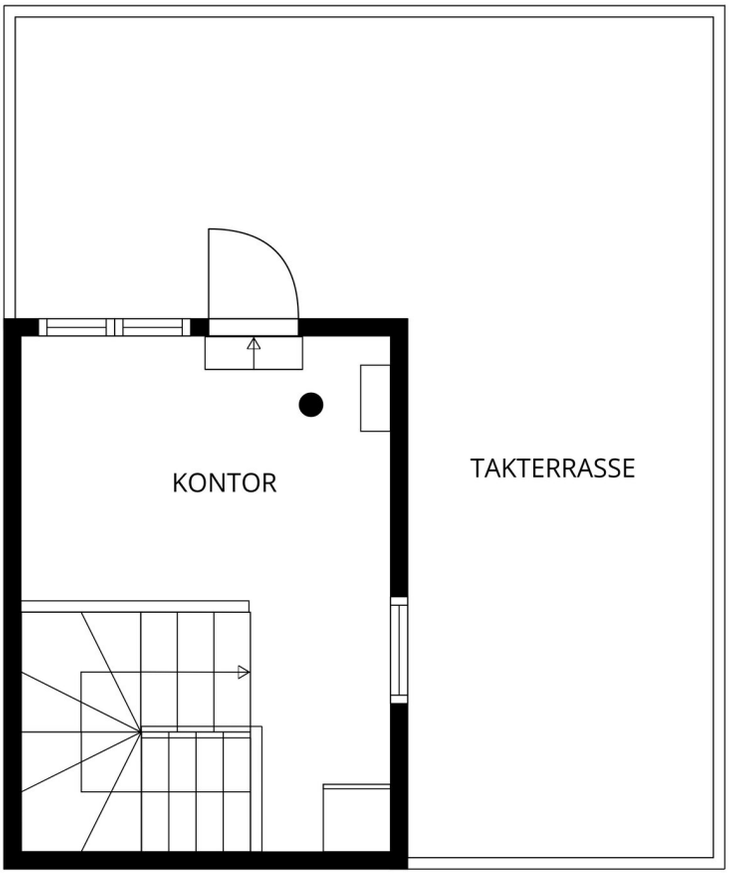
BRA-I 115,0 m²

BRA-E 7,0 m²

TBA 36,0 m²


OVERBYGD TERRASSE
ROM
SOVEROM
BAD
VASKEROM
GANG
WALK-IN
SOVEROM
VERANDA


BALKONG
STUE
WC
SPISESTUE
GANG
KJØKKEN


KONTOR
TAKTERRASSE

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 115,0 m²

- BRA-i: 115,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 36,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard
Klevaveien 18 B består av den ene halvparten av den vertikaldelte tomannsboligen, beliggende sydvest på tomten. Boligen er fra 2018, og den er stilren og meget spennende - og med mange gode kvaliteter. HER VIL DU BO!

I 1. etg er det flott, flislagt gang med varmekabler og garderobekrok under trappen. Det er downlights og gjennomlys via glassdører, som gjør at det blir det lyst og trivelig. I tillegg til det tekniske rommet, hvor ventilasjon og varmtvannsbereder er plassert, er det flott, flislagt bad/WC. Her er det dusjhjørne med glassdører og moderne innredning, i tillegg til det vegghengte toalettet. Delikat!
Det er 3 praktiske soverom i 1. etg nede, hvorav 2 av disse har utgang til uteplassen og hagen mot syd. På gulv er det flott, en-stavs eikeparkett som er hvitpigmentert, og vegger har sparklet gips uten belistning ved vinduer og opp mot tak. Stilrent og delikat!
Det er et stort, ekstra WC/vaskerom i 2. etg, noe mange slike leiligheter mangler. 2. etg, med sine store glassflater og gjennomlys, fremstår for øvrig som åpent og behagelig. Det er kjøkken i vinkel mot resten av stuen, og uten skillevegg kan lyset flomme fritt gjennom rommet. Tøff bruk av farger og kontraster! Den flotte utsikten mot syd, kan da også nytes mens man lager mat, men det er også utsyn mot gårdsplassen til sameiet. Selve innredningen er stilren og moderne, med hvite, slette fronter og ekstra tykk benkeplate i hvitpigmentert eik. Det er takhøyde overskap og integrerte hvitevarer, og det er både downlights og hengelamper over kjøkkenbenken. Praktisk er det også med nedfelt stikkontakt i benkeplaten, skjult med lokk i stål. I overgangen mellom kjøkken og dagligstue / spisestuen er det satt inn en vedovn for varme og hygge, så her kan man nyte både flammer fra veden og den "flammende" solnedgangen i horisonten. Overflatebehandlinger har samme gode, stilrene standard som resten av leiligheten.
I 3. etg er det loftstue med utgang til en fantastisk takterrasse som strekker seg langs både vest- og sydveggen av leiligheten. Her her det vid panoramautsikt og meget gode solforhold, og med moderne glassrekkverk er det ingen ting som forstyrrer synsfeltet. Rommet her oppe vil også ha plass til en liten kontorkrok.

Boligen er bygget etter TEK 17, og bebyggelsen er oppført i funkisstil Ved oppføringen er det lagt vekt på en normal god standard. Bebyggelsen har i hovedsak normal slitasje både utvendig og innvendig, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på den enkelte bygningsdel. En tidligere eier fikk utbedret en vannlekkasje i forbindelse med takterrassen. Det er opplegg med dusjarmatur på veggen på toalett/vaskerom i andre etasje, men dette rommet er ikke bygget som et baderom med tanke på bakenforliggende fuktsikring av våtsoner etc, når det gjelder overflater på vegg mm.
Til boenheten medfølger det oppstillingsplass for én bil i felles carportanlegg, og en frittstående utvendig bod på ca. 7 kvm.

Denne boligen bør oppleves!

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Holmskau &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Til boenheten medfølger det oppstillingsplass for én bil i felles carportanlegg.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Kran på bad i 1.etg ble byttet pga ulyd (reklamasjonssak) av Pål Veiby Rørleggerservice på oppdrag fra Witek. Arbeidet ble utført i september 2022.

2025, ble det av faglært lagt ny fug i dusjsone. Utført av Borge Rør.

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja. Ingenting i perioden vi har bodd i leiligheten. Det ble opplyst, da vi skulle kjøpe leiligheten, om at det hadde vært en vannlekkasje hos tidligere eier i 2019. Dette ble tatt tak i og fikset med en gang av MWC. Har skaderapporten tilgjengelig om ønskelig.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, maling av tomannsbolig i 2022. Utført av faglært. Utvendig maling av hele tomannsboligen + utvendig bod. Utført av Østfold Malerservice.

I 2025 ble det av faglært byttet enkelte utvendige kledningsbord - grunnet funn av råte. Reklamasjonssak som ble utført av Witek, ved Emil Nicolaysen.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja. Reparert utekran i 2025 av faglært.
Feil på utekran av Borge Rør.

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja. Manglet elektrisk varmebatteri i ventilasjonsanlegg. Dette ble oppdaget under en service i 2023. Nytt varmebatteri ble bestilt og installert av ENØK Systemer AS.

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja. Installasjon av varmebatteri i 2023. Utført av faglært. Manglet elektrisk varmebatteri i ventilasjonsanlegg. Dette ble oppdaget under en service i 2023. Nytt varmebatteri ble bestilt og installert av ENØK-Systemer AS.

ENØK-Systemer hadde også service på ventilasjonsanlegget i 2023.

Ventilasjonsrens og service i 2025 utført av faglært. Rens av ventilasjonsanlegg og aggregat + gjennomgang av alle slitedeler og funksjon. Utført av Moe Ventilasjon AS.

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Ja. Noen sprekker i en grunnmursplate på utsiden av huset. Forhørte meg med takstmann om dette ved befaring og dette skal kun være av kosmetisk karakter.

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja.

1. Utvendig kledning - se "Tak, yttervegg og fasade".

2. Ble foretatt Mycometer-test av et lite område på en vegg i 2022 der det var misfarging på et lite område på vegg inne i et skap der det hadde vært oppbevart gjenstander inntil veggen. Kategori B på testresultat. Takstingeniør kom på befaring - anbefalte å vaske vekk merket, for å deretter følge det opp dersom nye merker skulle oppstå. Etter området ble rengjort er det ikke skjedd noen forandringer på veggen.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
Innvendig er det trapper i trekonstruksjoner som er beiset/malt.

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig trapp har normal slitasje med hensyn til alder. Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Behovet for eventuell oppgradering av de innvendige trappene må vurderes av den enkelte.

Byggemåte
Utvendig:
Yttertaket er tekket med helsveist papp, og har en standard fra byggetiden. Taktekket er besiktiget fra takfot. Taktekket har normal slitasje med hensyn til alder. Takrenner og nedløpsrør er i stål, og har en standard fra byggetiden. Ytterveggene er av bindingsverk isolert med til sammen 25 cm mineralull. Utvendige fasader er kledd med trepanel som er beiset. Fasadene ble siste gang overflatebehandlet i 2022. Det opplyses at det i senere tid har blitt skiftet enkelte bord/deler av bord. Fasadene har normal slitasje med hensyn til alder. Yttertaket er en sperrekonstruksjon med ensidig svakt fall. Selve takkonstruksjonen er ikke nærmere besiktiget på grunn av manglende adkomstmuligheter. Vinduene er med karm og ramme i tre, med 3-lags isolerglass. Vinduene har normal slitasje med hensyn til alder. Ytterdøren er i malt utførelse, med glass. Ytterdøren har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder. Fra stua i andre etasje er det utgang til en overbygd veranda beliggende mot syd, og fra TV-stua i tredje etasje er det utgang til en stor takterrasse. Gulvene er tekket med impregnerte materialer, og rekkverkene er i herdet glass. Fra første etasje er det utgang til en uteplass på terrengnivå med gulv av impregnerte materialer.

Verandaen og takterrassen har normal slitasje med hensyn til alder. Ved hovedinngangen er det et utvendig repos av impregnerte materialer. Reposet har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Innvendig:
På gulvene er det parkett og fliser. Innvendige vegger er oppført i platekledde trekonstruksjoner, og på veggene er det i hovedsak malte slette overflater. I himlingene er det malte slette overflater. De innvendige overflatene har i hovedsak en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder. Det må forventes at det finnes enkelte bruksmerker, og at vegger og himlinger er normalt farget med hensyn til alder. I første etasje er det isolert støpt gulv på oppfylte masser. Mellom etasjene er det tradisjonelle trebjelkelag isolert med mineralull. Rett etter oppføringen av huset ble det foretatt utbedringer i forbindelse med en vannlekkasje fra verandaen i tredje etasje. Bygget er utført med radonsperre, men det er ikke montert radonvifte. Det er ikke kjent om det har blitt målt etter radon i boligen tidligere. I stua i andre etasje er det peisovn, med stålpipe montert direkte på ildstedet. Innvendig er det trapper i trekonstruksjoner som er beiset/malt. Innvendig trapp har blitt skiftet ut etter at huset ble bygget. Innvendig er det malte fyllingsdører. De innvendige dørene har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder. Det er skyvedørsgarderobe på ett av soverommene og i hallen i første etasje, og det er garderobeskap på de to øvrige soverommene. Garderobeskapene har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Tomt
Denne tomten er eiet.
1087,00 kvm.

Det er felles tomt for sameiet, og den vurderte seksjonen har ideelle 1/4-deler av tomtegrunnen.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest er gitt - Riving av eksisterende næringsbygg og oppføring av to tomannsboliger mv - Gnr 2074 bnr 15 - Klevaveien 18 A-D - Witek AS.

Adgang til utleie
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med elektrisitet og ved.

Energikarakter: B - Oransje

Tekniske installasjoner og VVS
Innvendig i boligen er det vannledninger av rør-i-rør system. Rørskapet er plassert på teknisk rom/bod, og har avrenning til rommet, som har sluk i gulvet. Innvendig i boligen er det avløpsrør av plast/PVC. Det er installert balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og våtrommene, og tilførsel av friskluft til de øvrige rommene. Det er installert automatisk vannstopper i kjøkkenbenken. En varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på det tekniske rommet. Det opplyses at den ene trykkutjevningstanken har blitt skiftet i senere tid. Det er varmekabler i gulvene i første etasje, og på baderommet i andre etasje. Det er et normalt utstyrt elektrisk anlegg med 3 x 63 A hovedsikringer, overspenningsvern og 12 stk. kurser med automatsikringer med jordfeilbrytere. Det er innfelte downlights i deler av himlingene. Det er montert brannvarsler, og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 890 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
122 250,00,- (Dokumentavgift)
500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
19 900,00,- (Boligkjøperforsikring Gjensidige)

---

5 033 150,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 0,- pr. mnd.
Det deles på utgifter når behov oppstår.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene.

Kommunale avgifter
Kr. 26 725,- for 2024.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 0,-

Eiendomsskatt
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 134 624,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 538 494,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Oppgitt formuesverdi er innhentet på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS

Vedtekter og husordensregler
Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenner/parabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.
- 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 å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.
- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass 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.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Regulering
Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036 med bebyggelse og anlegg som formål.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med.

Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver.

Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget.

Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Dag Tore Bergerud og Rikke Widlund Bergerud.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Klevaveien 18B.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 2074, bnr. 15, snr. 2 i Sarpsborg.
Sameiebrøk: 1/4

Vårt oppdragsnummer er 194251001.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,850 % av salgssummen inkl. mva (minimum 41 500 inkl. mva)

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument): 300,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Markedspakke standard: 21 900,00
Opplysningspakke kommunen: 5 900,00
Tilrettelegging: 10 500,00
Fotografering m/alle bilder, planskisse, drone og reels-video: 7 500,00
Visninger: 2 000,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Helge Børsand
+47 91 66 26 22 / helge@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er
St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG.
Org. nr. 930659096.

Tekniske dokumenter

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Klevaveien 18 B, 1719 GREÅKER
SARPSBORG kommune
gnr. 2074, bnr. 15, snr. 2

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 11.12.2025 **Rapportdato:** 12.01.2026 **Oppdragsnr.:** 15688-25145 **Referansenummer:** GL4970

Autorisert foretak: Ing. Pål-H Degnes AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål-Henning Degnes

Takstmann MNTF®
Pål-H. Degnes
Stm. Torps vei 1A
1738 Borgenhaugen
Mob.: 917 34460

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ing. Pål-H Degnes AS

Rapportansvarlig

Pål-Henning Degnes
Uavhengig Takstingeniør
takstmann@paldegnes.no
917 34 460

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Klevaveien 18 B består av den ene halvparten av den vertikaldelte tomannsboligen, beliggende sydvest på tomten. Bebyggelsen er oppført i tre etasjer, og i første etasje er det entrè, tre soverom, bad og teknisk rom/bod. I andre etasje er det stue med åpen kjøkkenløsning og toalett/vaskerom, og i tredje etasje er det TV-stue. Fra stua i andre etasje er det utgang til en veranda beliggende mot syd, og fra TV-stua i tredje etasje er det utgang til en stor takterrasse. Boligen er bygget etter TEK 17, og bebyggelsen er oppført i funkisstil Ved oppføringen er det lagt vekt på en normal god standard.

Bebyggelsen har i hovedsak normal slitasje både utvendig og innvendig, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på den enkelte bygningsdel. Det er opplegg med dusjarmatur på veggen på toalett/vaskerom i andre etasje, men dette rommet er ikke bygget som et baderom med tanke på bakenforliggende fuktsikring av våtsoner etc, når det gjelder veggoverflater.

Til boenheten medfølger det oppstillingsplass for èn bil i felles carportanlegg, og en frittstående utvendig bod på ca. 7 kvm.

Tomannsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med helsveist papp, og har en standard fra byggetiden.
Taktekket er besiktiget fra takfot.
Taktekket har normal slitasje med hensyn til alder.
Takrenner og nedløpsrør er i stål, og har en standard fra byggetiden.
Ytterveggene er av bindingsverk isolert med til sammen 25 cm mineralull.
Utvendige fasader er kledd med trepanel som er beiset. Fasadene ble siste gang overflatebehandlet i 2022. Det opplyses at det i senere tid har blitt skiftet enkelte bord/deler av bord.
Fasadene har normal slitasje med hensyn til alder.
Yttertaket er en sperrekonstruksjon med ensidig svakt fall.
Selve takkonstruksjonen er ikke nærmere besiktiget på grunn av manglende adkomstmuligheter.
Vinduene er med karm og ramme i tre, med 3-lags isolerglass.
Vinduene har normal slitasje med hensyn til alder.
Ytterdøren er i malt utførelse, med glass.
Ytterdøren har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.
Fra stua i andre etasje er det utgang til en overbygd veranda beliggende mot syd, og fra TV-stua i tredje etasje er det utgang til en stor takterrasse. Gulvene er tekket med impregnerte materialer, og rekkverkene er i herdet glass.
Fra første etasje er det utgang til en uteplass på terrengnivå med gulv av impregnerte materialer.
Verandaen og takterrassen har normal slitasje med hensyn til alder.
Ved hovedinngangen er det et utvendig repos av impregnerte materialer.
Reposet har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.

INNVENDIG Gå til side

På gulvene er det parkett og fliser. Innvendige vegger er oppført i platekledde trekonstruksjoner, og på veggene er det i hovedsak malte slette overflater. I himlingene er det malte slette overflater.
De innvendige overflatene har i hovedsak en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder. Det må forventes at det finnes enkelte bruksmerker, og at vegger og himlinger er normalt farget med hensyn til alder.
I første etasje er det isolert støpt gulv på oppfylte masser. Mellom etasjene er det tradisjonelle trebjelkelag isolert med mineralull.
Ved en tidligere befaring ble det opplyst at det har blitt foretatt utbedringer i forbindelse med en vannlekkasje fra verandaen i tredje etasje, like etter oppføringen av huset.
Bygget er utført med radonsperre, men det er ikke montert radonvifte. Det er ikke kjent om det har blitt målt etter radon i boligen tidligere.
I stua i andre etasje er det peisovn, med stålpipe montert direkte på ildstedet.
Innvendig er det trapper i trekonstruksjoner som er beiset/malt.
Innvendig er det malte fyllingsdører.
De innvendige dørene har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.
Det er skyvedørsgarderobe på ett av soverommene og i hallen i første etasje, og det er garderobeskap på de to øvrige soverommene.
Garderobeskapene har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.

VÅTROM Gå til side

Bad med wc, servant og dusjhjørne
Rommet har en standard fra byggetiden, og det er fremlagt dokumentasjon på at underliggende arbeider på gulvet er utført i henhold til krav om preaksepterte ytelser.
Det er fliser på veggene og i himlingen er det malte slette overflater.
Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.
Det er fliser på gulvet, og det er fall i gulvet mot sluket, som er plassert i dusjen.
Gulvoverflaten har normal slitasje med hensyn til alder.
I gulvet er det plastsluk, med membranmansjett ført ned i sluket og festet med klemring.
Det er ikke synlig membran ved terskel, og terskelen ligger i flukt med høyden på flisene. Det er fall i gulvet mot sluket, men det kan ved en eventuell vannlekkasje være risiko for at lekkasjevann renner over terskel og ut i gang.
På baderommet i første etasje er det WC, servant og dusjhjørne, og en skapinnredning med slette fronter.
Skapinnredningen og sanitærutstyret har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.
Baderommet er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget i øvrige deler av boligen.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsonene på dette baderommet ligger dels på yttervegg/delevegg mot naboleiligheten, og dels på vegg med tekniske installasjoner.
Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

Toalett/vaskerom med wc og servant, og opplegg for dusjkabinett/badekar.
Rommet har en standard fra byggetiden, og det er fremlagt dokumentasjon på at underliggende arbeider på gulvet er utført i henhold til krav om preaksepterte ytelser.

Beskrivelse av eiendommen

Det er opplegg med dusjarmatur på veggen. Det har blitt opplyst ved en tidligere befaring med forrige eier, at veggene i rommet ikke er bygget som et baderom med hensyn til bakenforliggende fuktsikring av våtsoner.
Det bør foretas ytterligere undersøkelser vedrørende underliggende fuktsikring, dersom det foreligger planer om endring av bruk av rommet, som medfører vannbelastning direkte på veggene.
På veggene, og i himlingen er det malte slette overflater.
Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.
På gulvet er det fliser, og det er fall i gulvet mot sluket.
Gulvoverflaten har normal slitasje med hensyn til alder.
I gulvet er det plastsluk, med membranmansjett ført ned i sluket og festet med klemring.
På toalettet/vaskerommet i andre etasje er det WC, servant, opplegg for dusj/badekar og opplegg for vaskemaskin, og en skapinnredning med slette fronter.
Skapinnredningen og sanitærutstyret har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.
Rommet er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget i øvrige deler av boligen.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsonene på dette rommet ligger dels på yttervegg/delevegg mot naboleiligheten, og dels på vegg med tekniske installasjoner.
Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

På kjøkkenet er det en innredning med slette fronter og benkeplater i eik heltre. Det er integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap.
Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.
Over koketoppen er det ventilator med avtrekk ut.
Ventilatoren har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig i boligen er det vannledninger av rør-i-rør system.
Rørskapet er plassert på teknisk rom/bod, og har avrenning til rommet, som har sluk i gulvet.
Innvendig i boligen er det avløpsrør av plast/PVC.
Det er installert balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og våtrommene, og tilførsel av friskluft til de øvrige rommene.
Det er installert automatisk vannstopper i kjøkkenbenken.
En varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på det tekniske rommet. Det opplyses at den ene trykkutjevningstanken har blitt skiftet i senere tid.
Det er varmekabler i gulvene i første etasje, og på baderommet i andre etasje.
Det er et normalt utstyrt elektrisk anlegg med 3 x 63 A hovedsikringer, overspenningsvern og 12 stk. kurser med automatsikringer med jordfeilbrytere. Det er innfelte downlights i deler av himlingene.
Det er montert brannvarsler, og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av oppfylte masser.
Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av isolert elementer.
Terrenget rundt bebyggelsen er i hovedsak flatt arrondert, og er planert med nivå under innvendig gulv.
Utvendige vann- og avløpsledninger har en standard fra byggetiden.
Det er ikke gjort vurderinger utover alder og normal forventet levetid.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	122 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m²
Totalpris	4 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

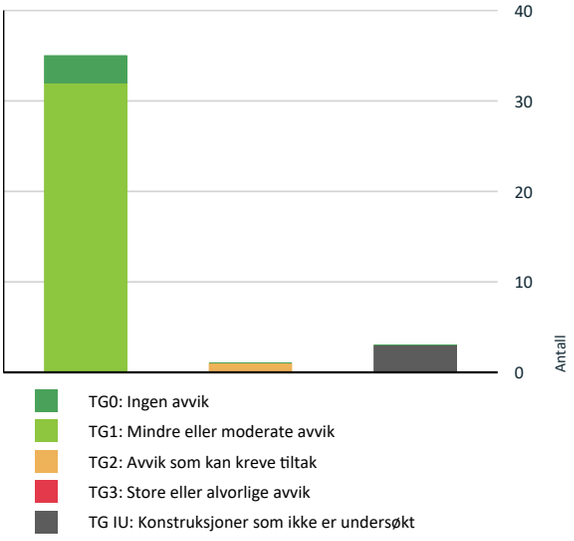
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

De fremlagte tegningene er i samsvar med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1. etasje > bad med wc, servant og dusjhjørne > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2. etasje > toalett/vaskerom med wc og servant, og opplegg for dusjkabinett/badekar. > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å utarbeide en Tilstandsrapport med verdivurdering på eiendommen/seksjonen Klevaveien 18B i Sarpsborg kommune. Rapporten er bestilt den 3/12-25 og hensikten med oppdraget er å kartlegge eiendommens/seksjonens tekniske tilstand, og å ansette en normal markedsverdi i forbindelse med omsetning av denne. Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningen skulle kartlegges, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten, utover en visuell vurdering, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Boligen ble rehabilitert/nyoppført i 2018, og det er dette som er utgangspunktet for referansenivået i rapporten med mindre annet er beskrevet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Tatt ut fra ferdigattest.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med helsveist papp, og har en standard fra byggetiden.
Taktekket er besiktiget fra takfot.
Taktekket har normal slitasje med hensyn til alder.



Taktekket besiktiget fra takfot.



Taktekket besiktiget fra takfot.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er i stål, og har en standard fra byggetiden.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er av bindingsverk isolert med til sammen 25 cm mineralull.
Utvendige fasader er kledd med trepanel som er beiset. Fasadene ble siste gang overflatebehandlet i 2022. Det opplyses at det i senere tid har blitt skiftet enkelte bord/deler av bord.
Fasadene har normal slitasje med hensyn til alder.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertaket er en sperrekonstruksjon med ensidig svakt fall.

Selve takkonstruksjonen er ikke nærmere besiktiget på grunn av manglende adkomstmuligheter.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas jevnlig kontroll med hensyn til eventuell utvikling av fukt og kondens i takkonstruksjonen. Dette kan være visuell kontroll i himling innvendig, og tegn til fukt/kondens i takfot utvendig.

TG 1 Vinduer

Vinduene er med karm og ramme i tre, med 3-lags isolerglass.
Vinduene har normal slitasje med hensyn til alder.

TG 1 Dører

Ytterdøren er i malt utførelse, med glass.
Ytterdøren har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stua i andre etasje er det utgang til en overbygd veranda beliggende mot syd, og fra TV-stua i tredje etasje er det utgang til en stor takterrasse.
Gulvene er tekket med impregnerte materialer, og rekkverkene er i herdet glass.
Fra første etasje er det utgang til en uteplass på terrengnivå med gulv av impregnerte materialer.
Verandaen og takterrassen har normal slitasje med hensyn til alder.

TG 1 Utvendige trapper

Ved hovedinngangen er det et utvendig repos av impregnerte materialer.
Reposet har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

På gulvene er det parkett og fliser. Innvendige vegger er oppført i platekledde trekonstruksjoner, og på veggene er det i hovedsak malte slette overflater. I himlingene er det malte slette overflater.
De innvendige overflatene har i hovedsak en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder. Det må forventes at det finnes enkelte bruksmerker, og at vegger og himlinger er normalt farget med hensyn til alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

I første etasje er det isolert støpt gulv på oppfylte masser. Mellom etasjene er det tradisjonelle trebjelkelag isolert med mineralull.
Ved en tidligere befaring ble det opplyst at det har blitt foretatt utbedringer i forbindelse med en vannlekkasje fra verandaen i tredje etasje, like etter oppføringen av huset.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Bygget er utført med radonsperre, men det er ikke montert radonvifte. Det er ikke kjent om det har blitt målt etter radon i boligen tidligere.

TG 1 Pipe og ildsted

I stua i andre etasje er det peisovn, med stålpipe montert direkte på ildstedet.



Beslag på utvendig pipe.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig er det trapper i trekonstruksjoner som er beiset/malt.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

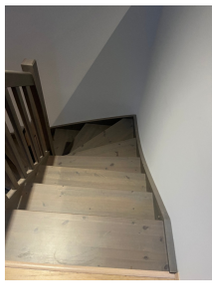
Innvendig trapp har normal slitasje med hensyn til alder. Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Behovet for eventuell oppgradering av de innvendige trappene må vurderes av den enkelte.



Innvendig trapp.



Innvendig trapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det malte fyllingsdører.
De innvendige dørene har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er skyvedørsgarderobe på ett av soverommene og i hallen i første etasje, og det er garderobeskap på de to øvrige soverommene.

Tilstandsrapport

Garderobeskapene har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

Generell

Rommet har en standard fra byggetiden, og det er fremlagt dokumentasjon på at underliggende arbeider på gulvet er utført i henhold til krav om preaksepterte ytelser.



Dusjhjørnet på baderommet.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Det er fliser på veggene og i himlingen er det malte slette overflater.
Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 1 **Overflater Gulv**

Det er fliser på gulvet, og det er fall i gulvet mot sluket, som er plassert i dusjen.
Gulvoverflaten har normal slitasje med hensyn til alder.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

I gulvet er det plastsluk, med membranmansjett ført ned i sluket og festet med klemring.
Det er ikke synlig membran ved terskel, og terskelen ligger i flukt med høyden på flisene. Det er fall i gulvet mot sluket, men det kan ved en eventuell vannlekkasje være risiko for at lekkasjevann renner over terskel og ut i gang.

Tilstandsrapport



Overgang terskel på bad i første etasje.



Sluket på baderommet i første etasje.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

På baderommet i første etasje er det WC, servant og dusjhjørne, og en skapinnredning med slette fronter.
Skapinnredningen og sanitærutstyret har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG 1 Ventilasjon

Baderommet er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget i øvrige deler av boligen.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsonene på dette baderommet ligger dels på yttervegg/delevegg mot naboleiligheten, og dels på vegg med tekniske installasjoner.
Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

2. ETASJE > TOALETT/VASKEROM MED WC OG SERVANT, OG OPPLEGG FOR DUSJKABINETT/BADEKAR.

Generell

Rommet har en standard fra byggetiden, og det er fremlagt dokumentasjon på at underliggende arbeider på gulvet er utført i henhold til krav om preaksepterte ytelser.
Det er opplegg med dusjarmatur på veggen. Det har blitt opplyst ved en tidligere befaring med forrige eier, at veggene i rommet ikke er bygget som et baderom med hensyn til bakenforliggende fuktsikring av våtsoner.
Det bør foretas ytterligere undersøkelser vedrørende underliggende fuktsikring, dersom det foreligger planer om endring av bruk av rommet, som medfører vannbelastning direkte på veggene.

2. ETASJE > TOALETT/VASKEROM MED WC OG SERVANT, OG OPPLEGG FOR DUSJKABINETT/BADEKAR.

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene, og i himlingen er det malte slette overflater.
Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.

2. ETASJE > TOALETT/VASKEROM MED WC OG SERVANT, OG OPPLEGG FOR DUSJKABINETT/BADEKAR.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser, og det er fall i gulvet mot sluket.
Gulvoverflaten har normal slitasje med hensyn til alder.

2. ETASJE > TOALETT/VASKEROM MED WC OG SERVANT, OG OPPLEGG FOR DUSJKABINETT/BADEKAR.

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet er det plastsluk, med membranmansjett ført ned i sluket og festet med klemring.



Overgang ved terskel.



Sluk i gulvet.

2. ETASJE > TOALETT/VASKEROM MED WC OG SERVANT, OG OPPLEGG FOR DUSJKABINETT/BADEKAR.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

På toalettet/vaskerommet i andre etasje er det WC, servant, opplegg for dusj/badekar og opplegg for vaskemaskin, og en skapinnredning med slette fronter.
Skapinnredningen og sanitærutstyret har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

2. ETASJE > TOALETT/VASKEROM MED WC OG SERVANT, OG OPPLEGG FOR DUSJKABINETT/BADEKAR.

TG 1 Ventilasjon

Rommet er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget i øvrige deler av boligen.

2. ETASJE > TOALETT/VASKEROM MED WC OG SERVANT, OG OPPLEGG FOR DUSJKABINETT/BADEKAR.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

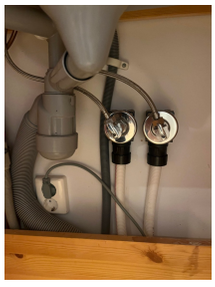
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsonene på dette rommet ligger dels på yttervegg/delevegg mot naboleiligheten, og dels på vegg med tekniske installasjoner.
Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

På kjøkkenet er det en innredning med slette fronter og benkeplater i eik heltre. Det er integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap.
Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.



Røropplegg i kjøkkenbenken.

2. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Avtrekk

Over koketoppen er det ventilator med avtrekk ut.
Ventilatoren har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendig i boligen er det vannledninger av rør-i-rør system. Rørskapet er plassert på teknisk rom/bod, og har avrenning til rommet, som har sluk i gulvet.



Samleskap for vannledningene.

TG 1 Avløpsrør

Innvendig i boligen er det avløpsrør av plast/PVC.

TG 1 Ventilasjon

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og våtrommene, og tilførsel av friskluft til de øvrige rommene.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegget er plassert i teknisk rom i første etasje.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er installert automatisk vannstopper i kjøkkenbenken.

TG 1 Varmtvannstank

En varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på det tekniske rommet. Det opplyses at den ene trykkutjevningstanken har blitt skiftet i senere tid.



Varmtvannsberederen er plassert på teknisk rom.

TG 1 Andre installasjoner

Det er varmekabler i gulvene i første etasje, og på baderommet i andre etasje.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er et normalt utstyrt elektrisk anlegg med 3 x 63 A hovedsikringer, overspenningsvern og 12 stk. kurser med automatsikringer med jordfeilbrytere.
Det er innfelte downlights i deler av himlingene.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

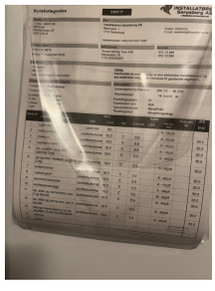
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Sikringsskapet.



Kursfortegnelsen.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannvarsler, og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen består av oppfylte masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av isolert elementer.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt bebyggelsen er i hovedsak flatt arrondert, og er planert med nivå under innvendig gulv.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger har en standard fra byggetiden. Det er ikke gjort vurderinger utover alder og normal forventet levetid.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
Tatt ut fra Eiendomsverdi.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthuset er oppført i isolerte trekonstruksjoner på støpte fundamenter. Fasadene er kledd med trepanel, og taket er tekket med papp. Innvendig er veggene platekledd, og i himlingen er det kun plast/dampsperre mot isolasjonen. Døren er i malt utførelse, og det er innlagt strøm.
Uthuset har normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder. Det er merker etter fukt på deler av ytterdøren.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m²/115 m²

Tomannsbolig: Entré, Soverom, Bad, Bod, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, TV-stue

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 900 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, hvor omsetningstiden på eiendommer vanligvis er kort. Ved verdiansettelsen er det tatt hensyn til eiendommens beliggenhet, beskaffenhet, eventuelt vedlikeholdsbehov etc. Det er også foretatt en sammenligning i forhold til omsetninger av andre boligeiendommer i området i senere tid.

Beregninger

Årlige kostnader

Avsetninger til fremtidig vedlikehold	Kr.		15 000
Kommunale avgifter, inklusive eiendomsskatt	Kr.		26 900
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**42 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 600 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**50 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 650 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

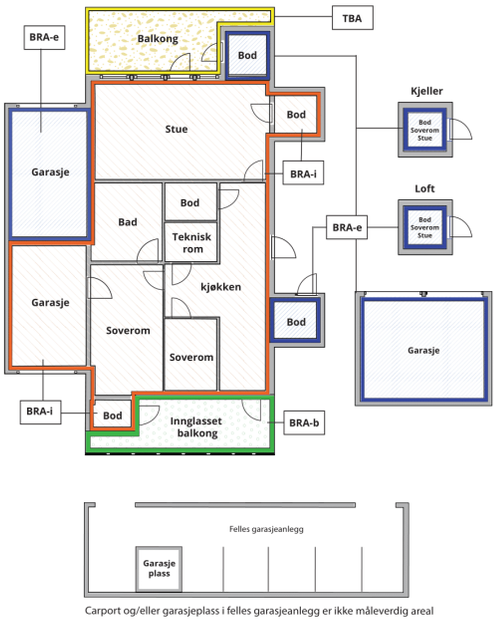
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	49			49	7
2. etasje	49			49	7
3. etasje	17			17	22
SUM	**115**				**36**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, tre stk soverom, bad med wc, servant og dusjhjørne, bod/teknisk rom.		
2. etasje	Stue med åpen kjøkkenløsning, toalett/vaskerom med wc og servant, og opplegg for dusjkabinett/badekar.		
3. etasje	Tv-stue med utgang til takterrasse.		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet /tatt ut fra tidligere takst. Åpent areal (TBA) utgjør arealet på verandaen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: De fremlagte tegningene er i samsvar med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det har blitt foretatt enkelte utbedringer over tid.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lagerrom med utvendig adkomst.	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	115	0
Uthus	0	7

Kommentar

Tomannsbolig	Arealene er oppmålt på stedet.
Uthus	Arealet er oppmålt på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Pål-Henning Degnes	Takstingeniør
	Dag Tore Bergerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2074	15		2	1087 m²	Tomtearealet er tatt ut fra Eiendomsverdi.	Eiet

Adresse

Klevaveien 18 B

Hjemmelshaver

Dag Tore Bergerud og Rikke Widlund Bergerud
har hjemmel til eiendommen/seksjonen.

Kommentar

Det er felles tomt for sameiet, og den vurderte seksjonen har ideelle 1/4-deler av tomtegrunnen.

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen/seksjonen ligger i et eldre etablert boligområde ved Opstad på Greåker i Sarpsborg kommune. Området for øvrig består alt vesentlig av eldre boligbebyggelse, og det er gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, bussholdeplass og Greåker sentrum med post og butikker. Det er gode kommunikasjonsmuligheter med buss og bil til Sarpsborg og Fredrikstad, og avstanden til Sarpsborg sentrum er ca 6 km.
Sameiet består av fire boenheter oppført i 2018, og er fordelt på en vertikaldelt tomannsbolig og en horisontaldelt to-mannsbolig.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Tomten er ikke regulert.

Om tomten

Det er felles tomt for hele sameiet. Tomten er svakt skrånende mot syd, og er pent opparbeidet med enkle grøntarealer. Innkjørsel og gårdsplass er asfaltert, og ned til hovedinngangen det er anlagt trapp i terrenget av granittblokker.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.12.2025		Gjennomgått	9	Nei
Tegninger	14.12.2016		Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.11.2018		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelrapport	01.12.2025		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	01.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Oppdelingsbegjæring	14.11.2018		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	
2	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GL4970

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Klevaveien 18B, 1719 GREÅKER

15 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Klevaveien 18B	Klevaveien 18B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

31.03.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen fra 31.03.2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Bergerud, Dag Tore

Selger

Bergerud, Rikke Widlund

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Kran på bad i 1.etg ble byttet pga ulyd (reklamasjonssak) av Pål Veiby Rørleggerservice på oppdrag fra Witek.

Arbeidet ble utført i september 2022.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt ny fug i dusjsone. Utført av rørlegger.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borge Rør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ingenting i perioden vi har bodd i leiligheten.

Det ble opplyst, da vi skulle kjøpe leiligheten, om at det hadde vært en vannlekkasje hos tidligere eier i 2019. Dette ble tatt tak i og fikset med en gang av MWC. Har skaderapporten tilgjengelig om ønskelig.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Maling av tomannsbolig

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utvendig maling av hele tomannsboligen + utvendig bod.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Østfold Malerservice

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Bytte av kledningsbord

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av enkelte utvendige kledningsbord - grunnet funn av råte. Reklamasjonssak som ble utført av Witek.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Witek - Emil Nicolaysen

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Reparert utekran

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Feil på utekran ble reparert.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borge Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Manglet elektrisk varmebatteri i ventilasjonsanlegg. Dette ble oppdaget under en service i 2023. Nytt varmebatteri ble bestilt og installert av ENØK Systemer AS.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Installasjon av varmebatteri

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Manglet elektrisk varmebatteri i ventilasjonsanlegg. Dette ble oppdaget under en service i 2023. Nytt varmebatteri ble bestilt og installert av ENØK-Systemer AS.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ENØK-Systemer AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Service av ventilasjonsanlegg

16.2.2 **Årstall**

2023

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Service av ventilasjonsanlegg.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ENØK-Systemer

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Ventilasjonsrens og service

16.3.2 **Årstall**

2025

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rens av ventilasjonsanlegg og aggregat + gjennomgang av alle slitedeler og funksjon.

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Moe Ventilasjon AS

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noen sprekker i en grunnmursplate på utsiden av huset. Forhørte meg med takstmann om dette ved befaring og dette skal kun være av kosmetisk karakter.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

1. Utvendig kledning - se "Tak, yttervegg og fasade".
2. Ble foretatt Mycometer-test av et lite område på en vegg i 2022 der det var misfarging på et lite område på vegg inne i et skap der det hadde vært oppbevart gjenstander inntil veggen. Kategori B på testresultat. Takstingeniør kom på befaring - anbefalte å vaske vekk merket, for å deretter følge det opp dersom nye merker skulle oppstå. Etter området ble rengjort er det ikke skjedd noen forandringer på veggen.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

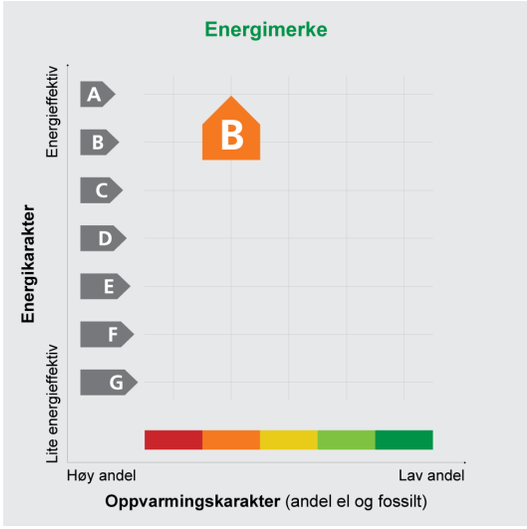
Forsikringsnummer 95658919

Egne notater undefined

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Klevaveien 18 B
Postnr	1719
Sted	Greåker
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2074
Bnr.	19
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-958207
Dato	20.12.2018



Innmeldt av	Petter Witnes

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET KLEVAVEIEN 18

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Klevaveien 18 og har gårdsnummer 2074 og bruksnummer 15 i Sarpsborg kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring datert 14.11.2018.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Likevel disponerer hver enkelt seksjon areal rundt boligen som er avgrenset og som naturlig tilhører seksjonen. Det samme gjelder balkonger og takterrasser.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig

flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler såfremt dette foreligger.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

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.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseier skal 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 fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
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 til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
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.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning
Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart
En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte
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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
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.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.
Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, 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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
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 en 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På 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.

7.14. Protokoll fra årsmøtet
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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2-5 medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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 alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
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.

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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
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 seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at

tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

9.3. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

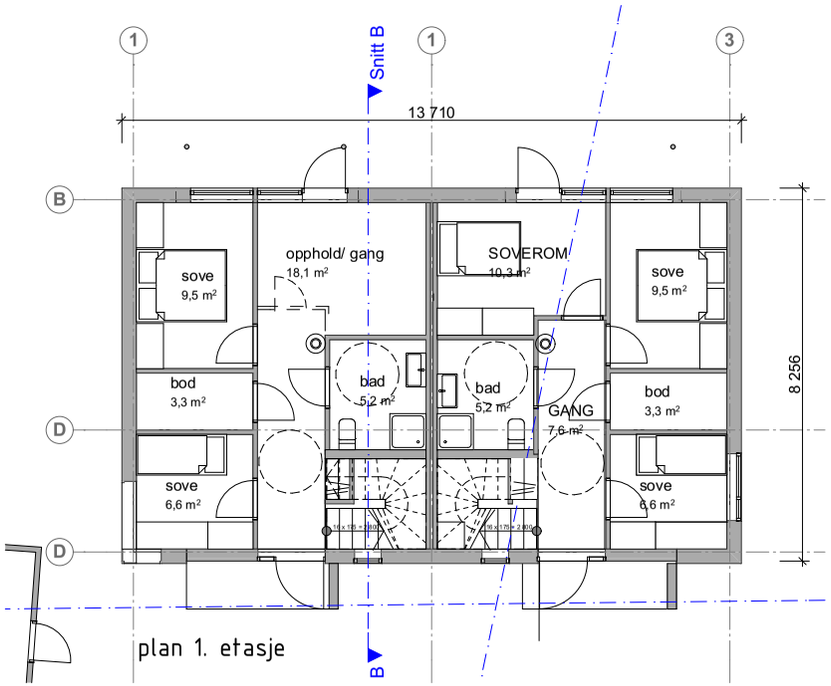
Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

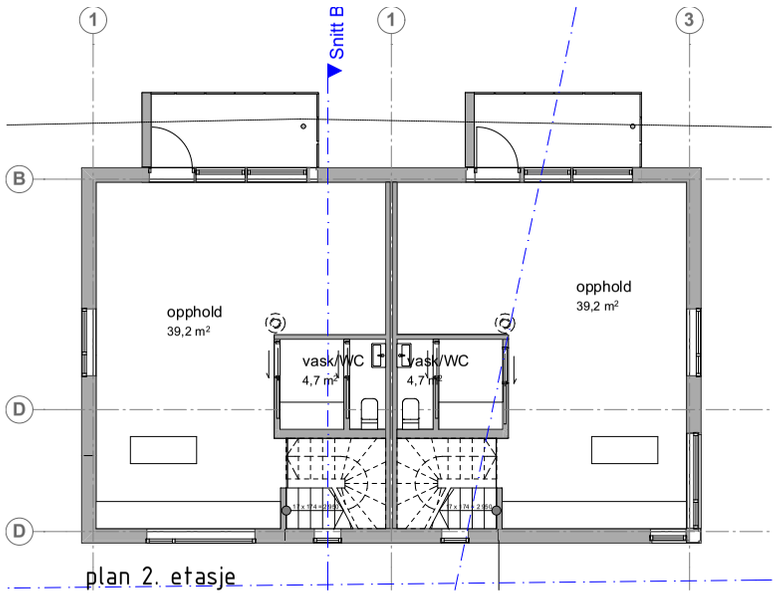
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

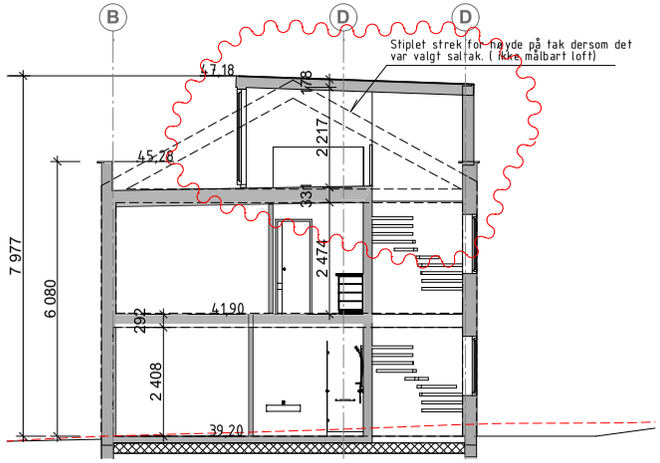
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



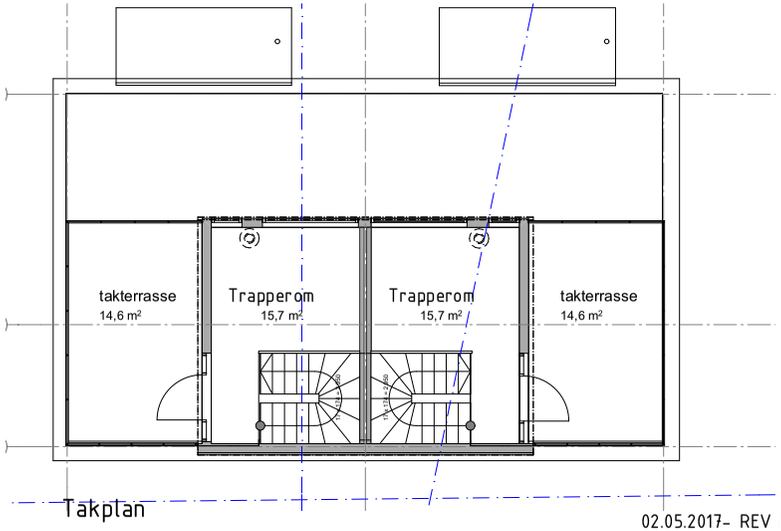
plan 1. etasje



plan 2. etasje



snitt



Takplan

02.05.2017- REV HØYDE ab

Prosjekt	Prosj.nr.	Tiltakshaver	Dato	Format		Mål
KLEVAVEIEN 18	16036	WITEK AS	14.12.2016	A3	Plan/ snitt vertikladelt	1:100

BAS arkitekter
St. Mariegate 96-98
1706 Sarpsborg
+47 69 13 10 50
tone@bas-ark.no

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:								Nevner =											

Dato	Innsenderens underskrift
14/11-18	

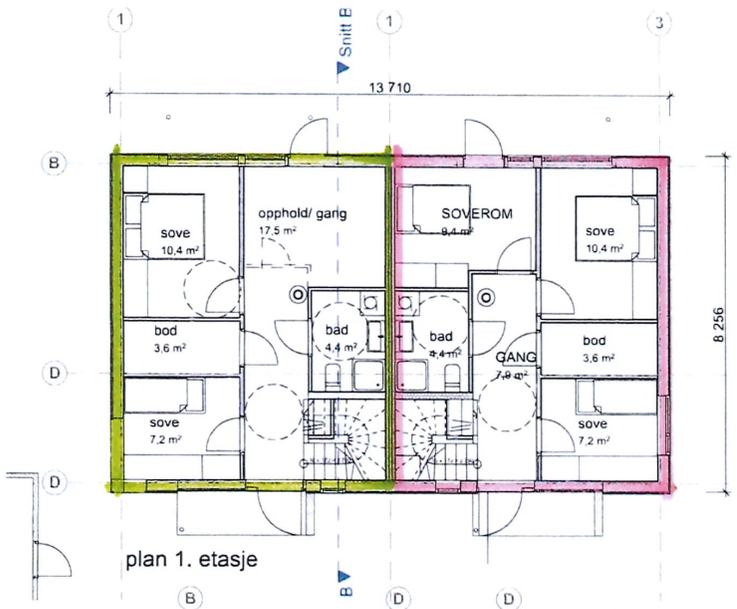
STATENS KARTVERK



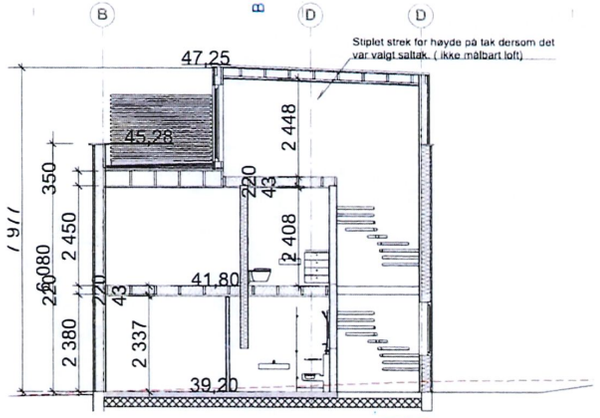
KARTVERK STATENS

Prosjekt	Prosjekt nr.	Tiltakshaver	Dato	Format		Mål
KLEVAVEIEN 18	16036	WITEK AS	05.11.2018	A3	SEKSJONERING	1:200

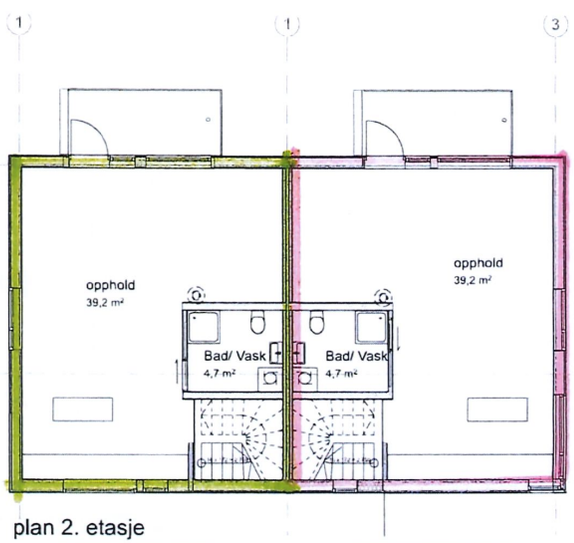
BAS arkitekter
St. Marergate 96-98
1706 Sarpsborg
+47 69 13 10 50
bas@bas-ark.no



plan 1. etasje



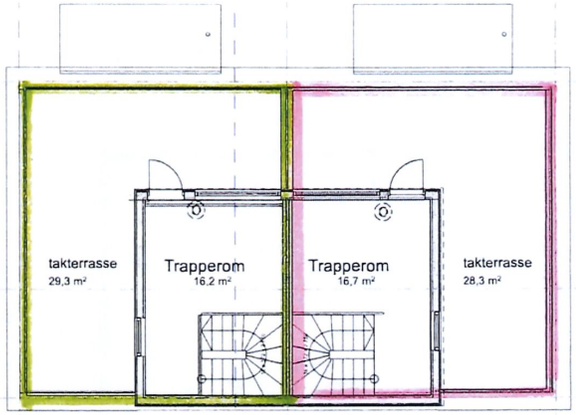
snitt



plan 2. etasje

= SNR 1

= SNR 2



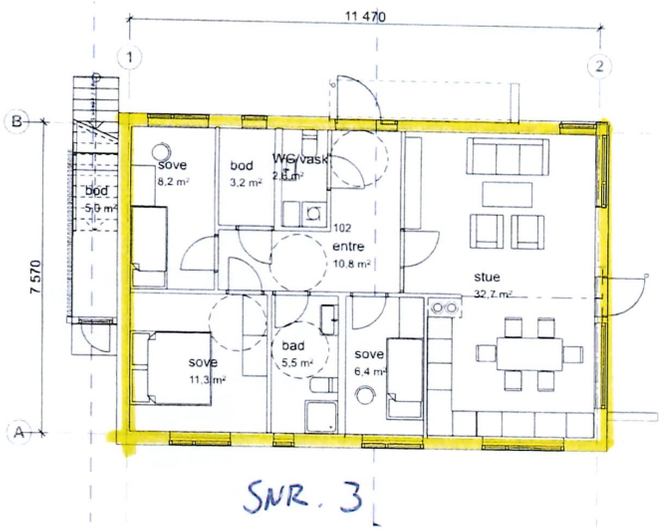
Takplan

E-05.11.2018- SOM BYGGET ab
D-31.07.2018- Endret rekkverk ab
C-29.01.2018- Justert vaskemaskinplassering ab
B-04.09.2017- JUSTERT PLANLØSNING/BÆRING ab
A-02.05.2017- REV HØYDE ab

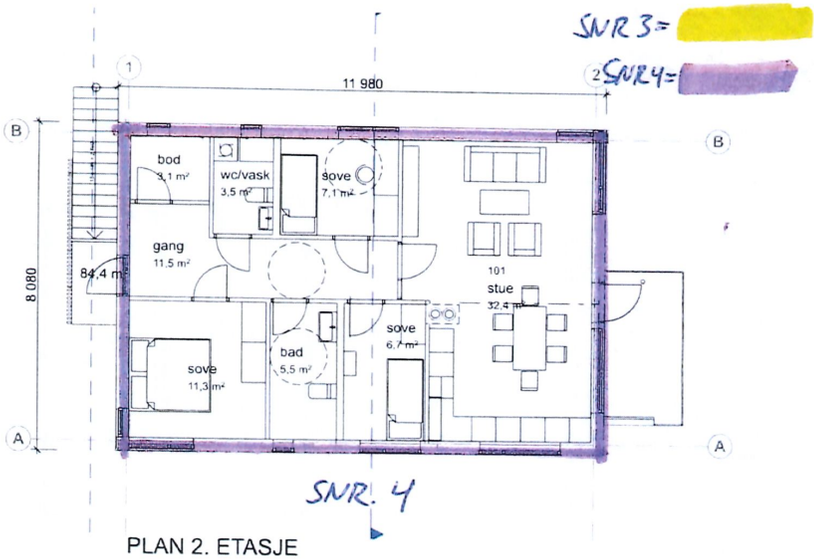
KARTVERK STATENS

Prosjekt	Prosj.nr	Tiltakshaver	Dato	Format		Mål
KLEVAVEIEN 18	16036	WITEK AS	14.12.2016	A3	Plan/ snitt vertikladelt	1:100

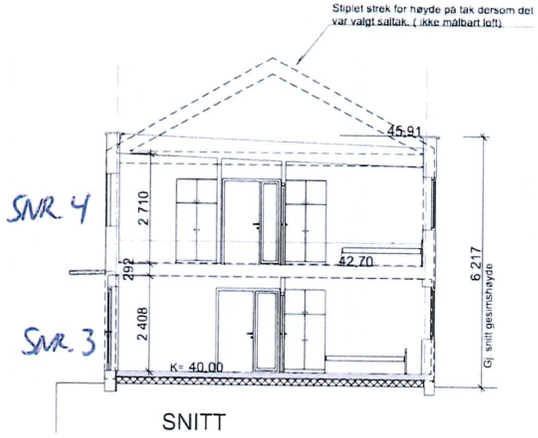
BAS arkitekter
St. Marigata 96-98
1726 Sarpsborg
+47 69 13 10 50
tone@bas-ark.no



PLAN 1. ETASJE (LØSNING MED TRE SOVEROM)



PLAN 2. ETASJE



SNITT

E: SOM BYGGET 05.11.2018 AB
d: Kjøkken/ vaskemaskin 29.01.2018 AB
C Justert for bæring 04.09.2017 AB
B: Påført gj. snitt gesimshøyde 19.06.2017 AB
A: revidert adkomst til 2. etg 01.02.2017 AB

KARTVERK STATENS

Prosjekt
KLEVAVEIEN 18

Prosjekt nr.
16036

Tiltakshaver
WITEK AS

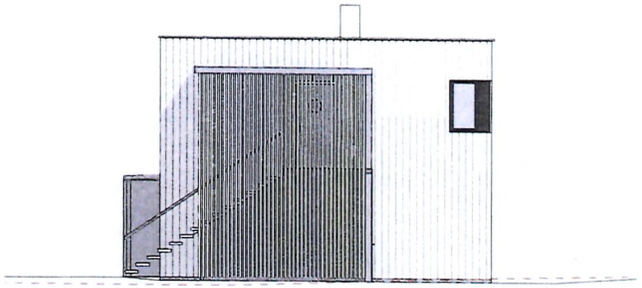
Dato
14.12.2016

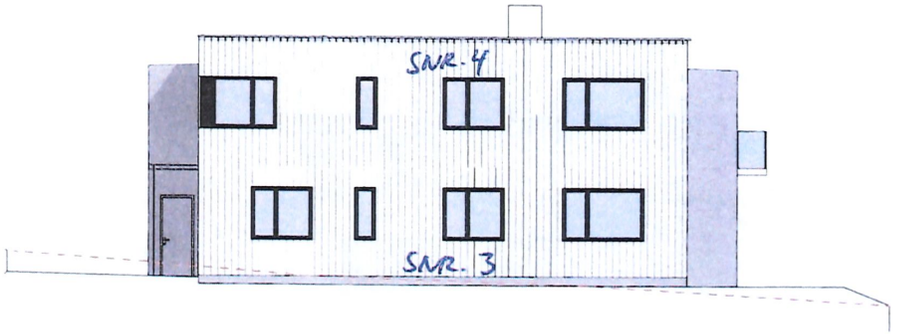
Format
A3

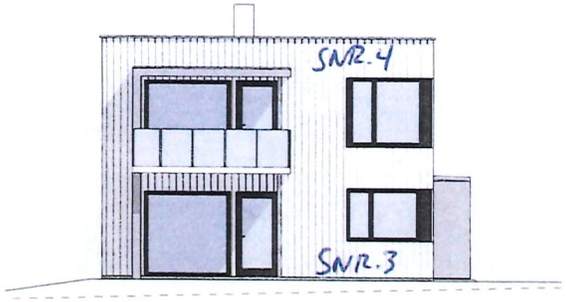
Plan/ snitt horisontalt

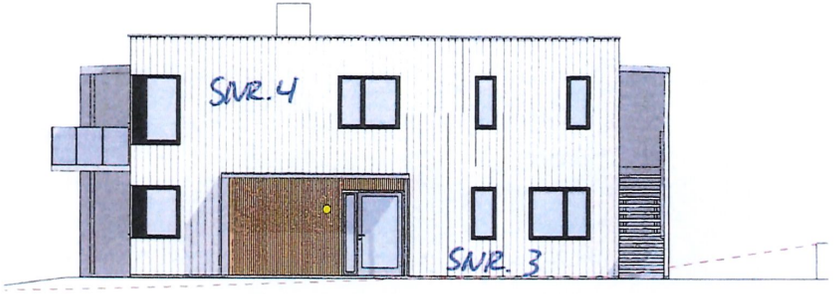
Mål
1:100

BAS arkitekter
St. Mariegate 95-98
1706 Sarpsborg
+47 69 13 10 50
tone@bas-ark.no









KARTVERK STATENS

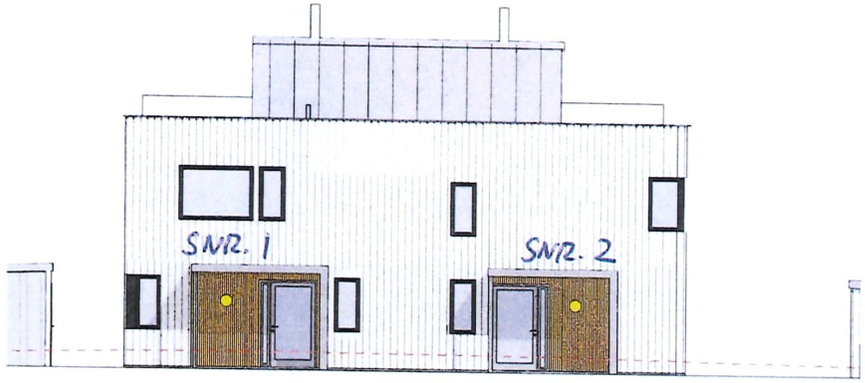
C SOM BYGGET 05.11.2018 AB

B: Revidert terrengsnitt 19.06.17 ab

A: revidert adkomst til 2. etg 01.02.2017 AB

Prosjekt	Prosj.nr	Tiltakshaver	Dato	Format		Mal
KLEVAVEIEN 18	16036	WITEK AS	14.12.2016	A3	FASADER H	1:100

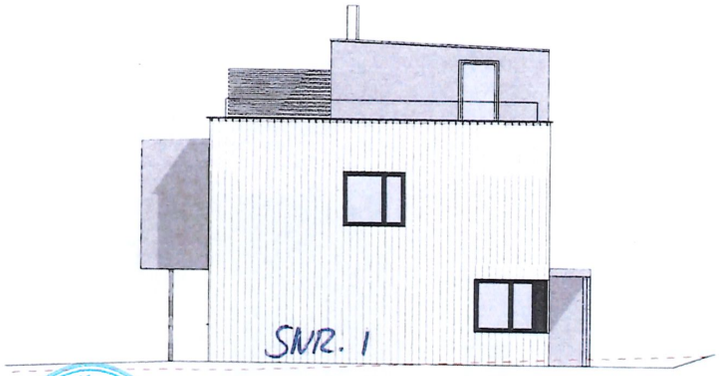
BAS arkitekter
St. Marcegate 99-101
1706 Sarpsborg
+47 69 13 10 50
bas@bas-ark.no



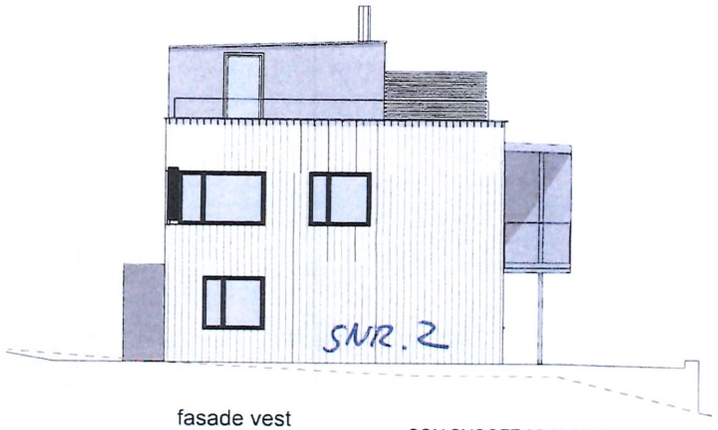
fasade nord



fasade syd



fasade øst



fasade vest

SOM BYGGET 05.11.18 ab
Revidert rekkverk takterrasse 31.07.18 ab
Revidert terrengsnitt 19.06.17 ab

Prosjekt
KLEVAVEIEN 18

Prosjekt nr.
16036

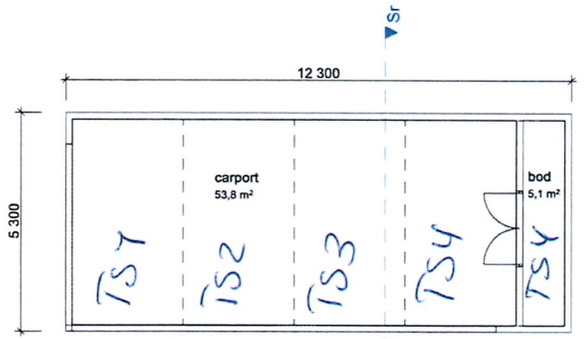
Tiltakshaver
WITEK AS

Dato
14.12.2016

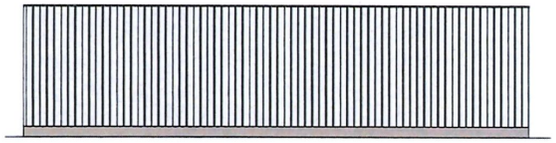
Format
A3

Mal
FASADER V

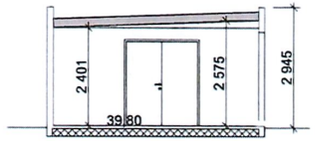
BAS arkitekter
St. Mariegate 96-98
1726 Sarpsborg
+47 69 13 10 50
tone@bas-ark.no



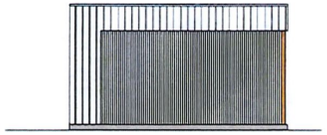
plan



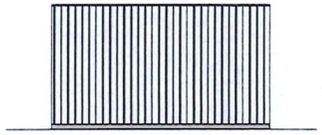
fasade mot øst



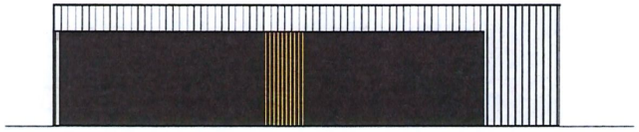
snitt



fasade mot nord

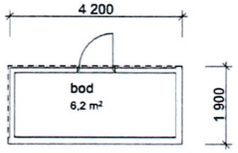


fasade mot syd



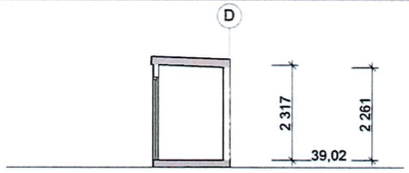
fasade mot vest

CARPORT



Seksjon 1 og 2

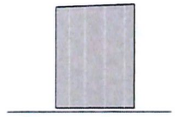
plan sportsbod
til vertikaldelt
bolig (2 stk)



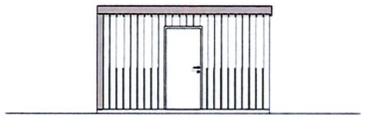
snitt



gavl 1



gavl 2



fasade front



fasade bakside

som bygget 05.11.2018 ab



BOD

Prosjekt	Prosj.nr.	Tiltakshaver	Dato	Format		Mål
KLEVAVEIEN 18	16036	WITEK AS	14.12.2016	A3	CARPORT , BOD	1:100

BAS arkitekter
St. Mariegate 96-98
1706 Sarpsborg
+47 69 13 10 50
tone@bas-ark.no

Utskriftsdato: 01.12.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2074	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Klevaveien 18B, 1719 GREÅKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
57961602	613	07.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	80

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: 01.12.2025

Sarpsborg kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2074	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Klevaveien 18B, 1719 GREÅKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 144,60 kr
Eiendomsskatt	10 030,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	3 910,00 kr
Vann	5 304,29 kr
Sum	**26 900,89 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	25%	1 stk	5980.00	1/4	0 %	1 495,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2786300 o/oo	3.60	1/1	0 %	10 031,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	533.00	1/1	0 %	666,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Antatt forbruk vann i år	15%	108 m3	24.78	1/1	0 %	2 676,51 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	108 m3	41.33	1/1	0 %	4 463,75 kr
					Sum	**26 724,46 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.

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	25.01.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ 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	2074/15, 2074/15/0/1, 2074/15/0/2, 2074/15/0/3, 2074/15/0/4
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2074/15, 2074/15/0/1, 2074/15/0/2, 2074/15/0/3, 2074/15/0/4
Seksjonering Seksjonering	02.01.2019 02.01.2019	18/08955	Tinglyst 29.01.2019	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERGERUD RIKKE WIDLUND F010696*****	Hjemmelshaver (H) 2/5	Klevaveien 18B 1719 GREÅKER	Bosatt (B)
BERGERUD DAG TORE F190488*****	Hjemmelshaver (H) 3/5	Klevaveien 18B 1719 GREÅKER	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Klevaveien 18B	H0101	2074/15/0/2	114	5	1	2	Kjøkken
Unummerert	Klevaveien 18B	-	2074/15/0/2	-	-	-	-	-
Unummerert	Klevaveien 18B	-	2074/15/0/2	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Klevaveien 18 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1719 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2406 Moa	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300630415		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	29.11.2018

2	300630417		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	29.11.2018
3	300630418		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	29.11.2018

1: Bygning 300630415: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 29.11.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	114
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	114
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	132
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	132
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	64
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.06.2017	03.07.2017
Igangsettingstillatelse	26.06.2017	03.07.2017
Ferdigattest	29.11.2018	30.11.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Klevaveien 18B	H0101	2074/15/0/2	114	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	16	0	16	18	0	18
H02	0	49	0	49	57	0	57
H01	1	49	0	49	57	0	57

2: Bygning 300630417: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 29.11.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	8
Vannforsyning		BTA Totalt	8
Avløp		Bebygd areal	8
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.06.2017	03.07.2017

Igangsettingstillatelse	26.06.2017	03.07.2017
Ferdigattest	29.11.2018	04.12.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Klevaveien 18B	-	2074/15/0/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	6	6	0	8	8

3: Bygning 300630418: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 29.11.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	6
Vannforsyning		BTA Totalt	6
Avløp		Bebygd areal	65
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.06.2017	03.07.2017
Igangsettingstillatelse	26.06.2017	03.07.2017
Ferdigattest	29.11.2018	04.12.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Klevaveien 18B	-	2074/15/0/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	5	5	0	6	6

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2074/15

Bruksnavn	OPSTADKLEVEN ØVR	Beregnet areal	1086.6
Etablert dato	21.06.1887	Historisk oppgitt areal	1010
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ 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	6572218.16	615705.89		Ja	1086.6	

Utskriftsdato: 01.12.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2074	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Klevaveien 18B, 1719 GREÅKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 087 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Landskap_06 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 1 087 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 087 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

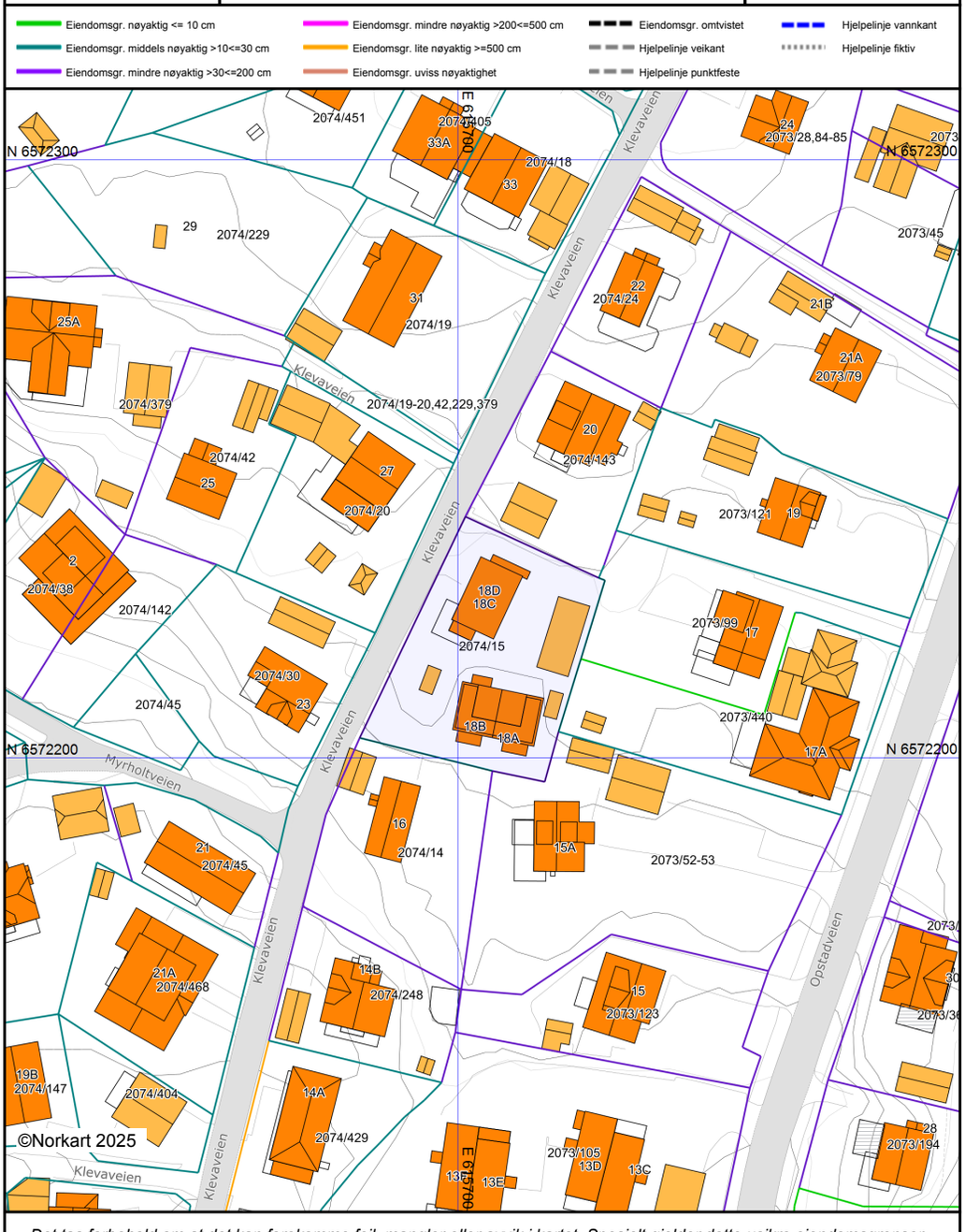
Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2074/15/0/2
Adresse: Klevaveien 18B
Dato: 01.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Sarpsborg kommune

BAS ARKITEKTER AS
St Mariegate 96-98
1706 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/00712-26	29.11.2018

Ferdigattest er gitt - Riving av eksisterende næringsbygg og oppføring av to tomannsboliger mv - Gnr 2074 bnr 15 - Klevaveien 18 A-D - Witek AS

Vi viser til søknad om ferdigattest. Tillatelse til oppføring riving av eksisterende næringsbygg og oppføring av to tomannsboliger, carport og frittliggende boder ble gitt i vedtak datert 26.06.2017.

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest datert 27.11.2018. Gjennomføringsplan datert 27.11.2018 med versjonsnr. 4 (saksnr. 17/00712-27) legges til grunn.

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

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

Dette vedtaket kan påklages innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Østfold er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

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

Kopi: WITEK AS

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3105 2074/15		
Utskriftsdato	01.12.2025	**Antall datasett**	17

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

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

2 Berørte datasett

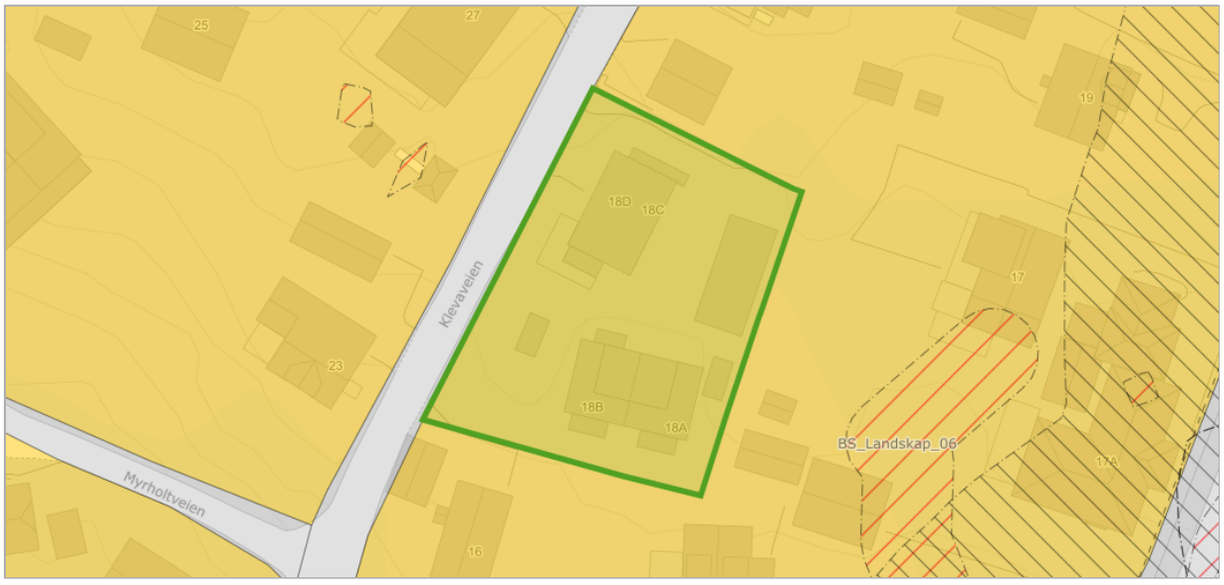
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

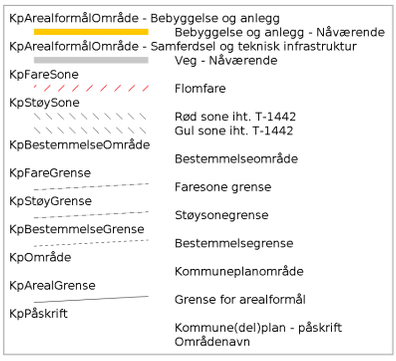
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	BS_Landskap_06
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

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
- 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

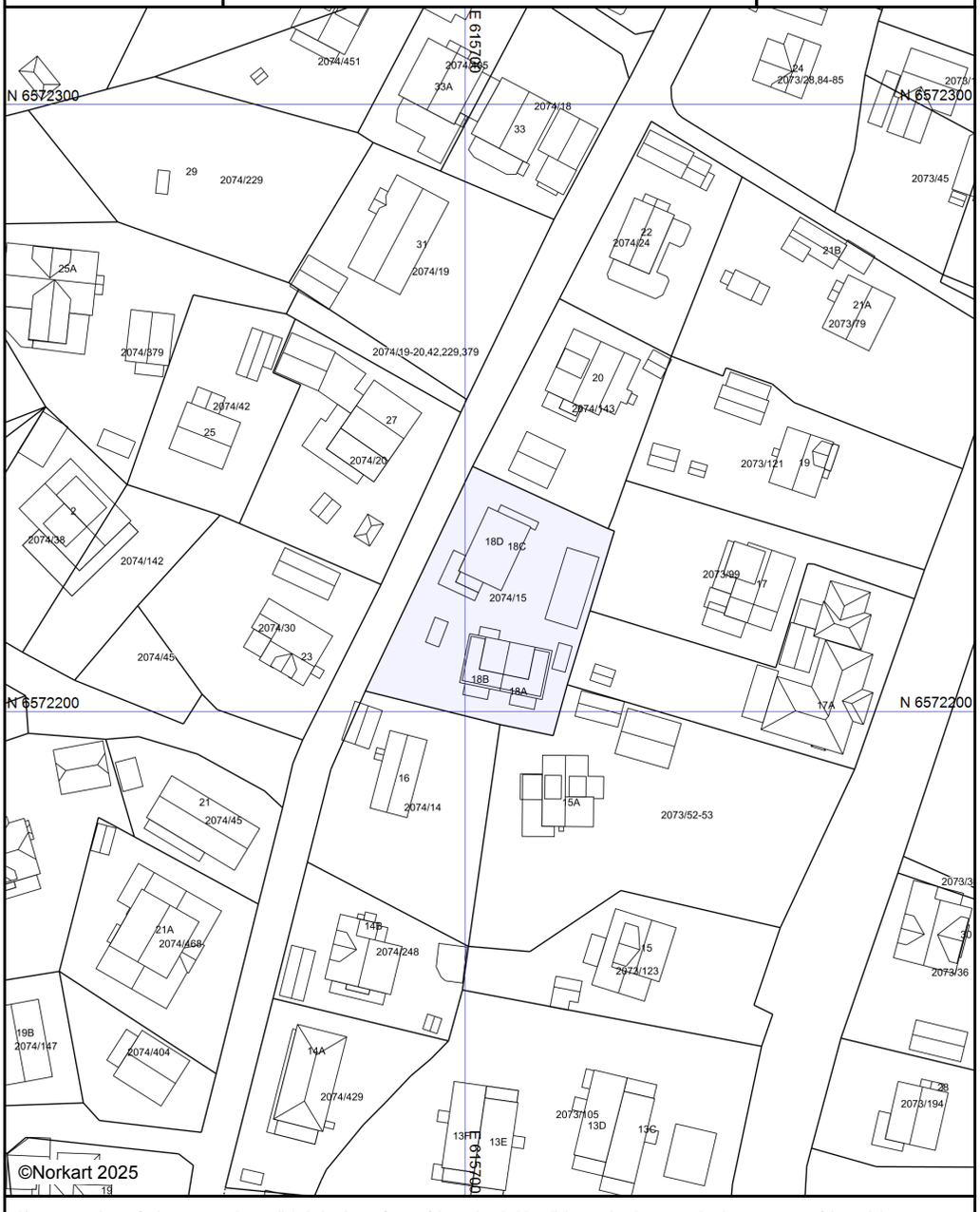
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2074/15/0/2
Adresse: Klevaveien 18B
Utskriftsdato: 01.12.2025
Målestokk: 1:1000

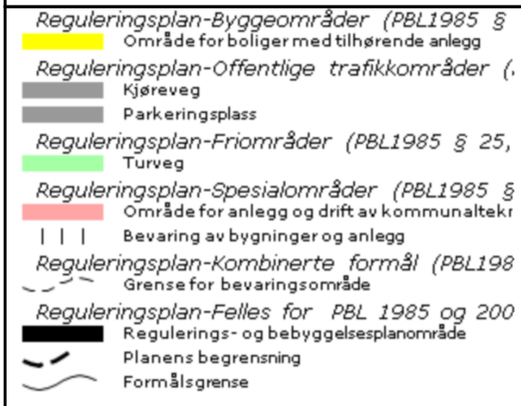
N

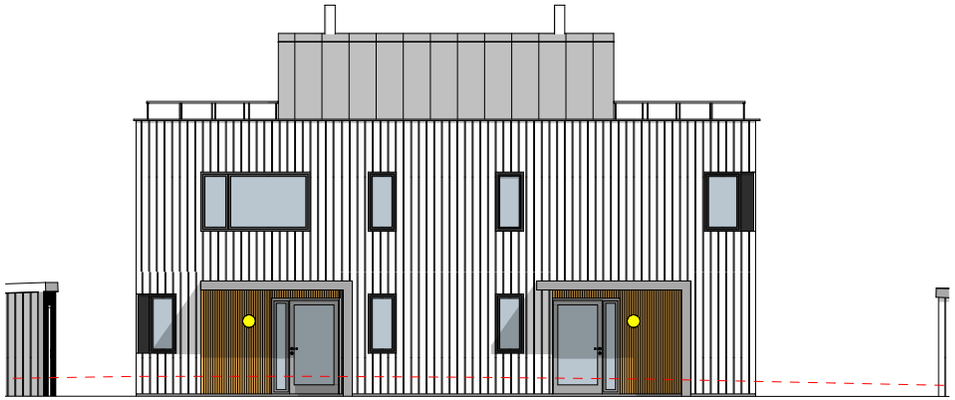
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring

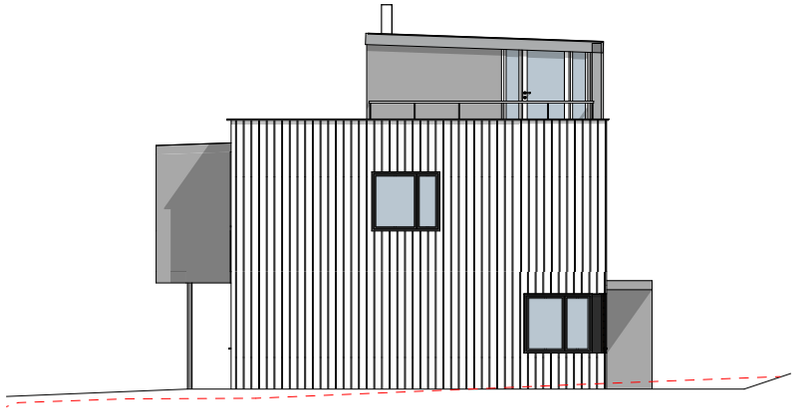




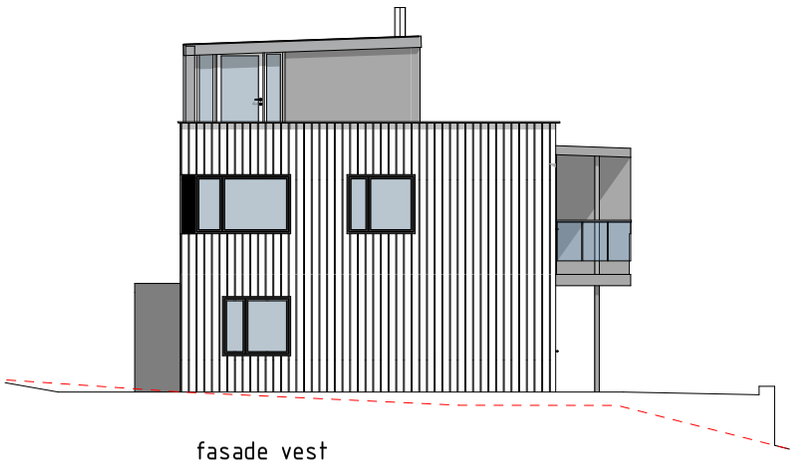
fasade nord



fasade syd



fasade øst



fasade vest

Revidert terrengsnitt 19.06.17 ab

Prosjekt	Prosj.nr.	Tiltakshaver	Dato	Format		Mål
KLEVAVEIEN 18	16036	WITEK AS	14.12.2016	A3	FASADER V	

BAS arkitekter
St. Mariegate 96-98
1706 Sarpsborg
+47 69 13 10 50
tone@bas-ark.no

Klevaveien 18B

Nabolaget Moa/Opstad - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Greåker vgs. Linje 600	4 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 7.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

Skoler

Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	20 min 1.8 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	6 min 3.5 km
Greåker videregående skole 900 elever	7 min 0.7 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	16 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Greåker VGS 2 - Østfold fylkes...	4 min
Greåker vgs - Østfold fylkesko...	7 min

«Stille og rolig, flott natur.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

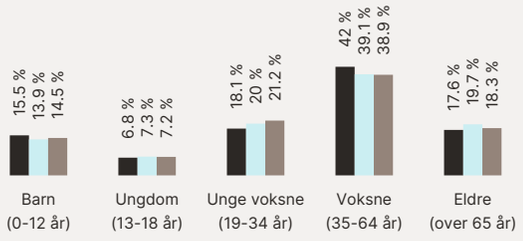
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Moa/Opstad	1 728	732
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tyrihans barnehage (0-5 år) 62 barn	9 min 0.8 km
Hinkenhopp idrettsbarnehage (1-5 år) 64 barn	17 min 1.5 km
Trollklubben bhg - Rolsvøy (0-5 år) 92 barn	4 min 2.2 km

Dagligvare

Kiwi Greåker PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Rolvsøyveien Post i butikk	18 min 1.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 88/100

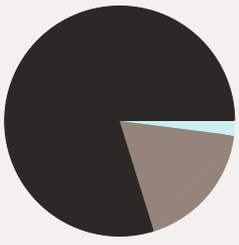
Gateparkering
Lett 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Moa idrettsplass Ballspill, fotball	6 min 0.4 km	
Greåker videregående Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km	
EVO Greåker	9 min	
SKY Fitness Grålum	6 min	

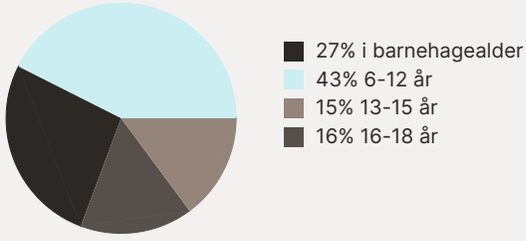
Boligmasse



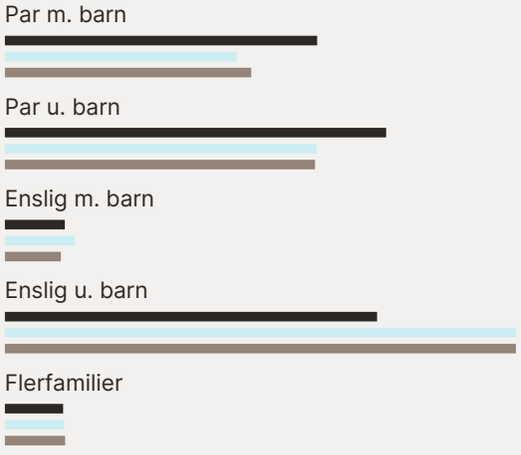
Varer/Tjenester

Østfoldhallene	8 min
Apotek 1 Greåker	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



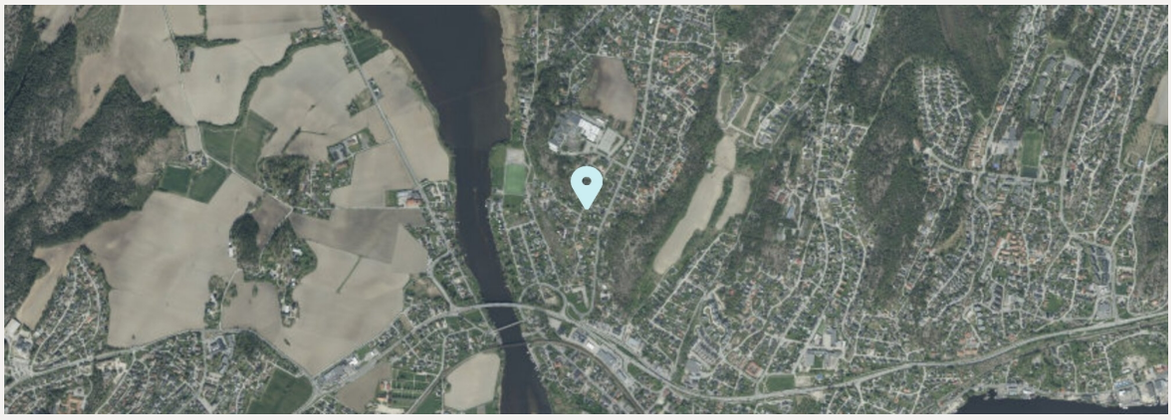
Familiesammensetning

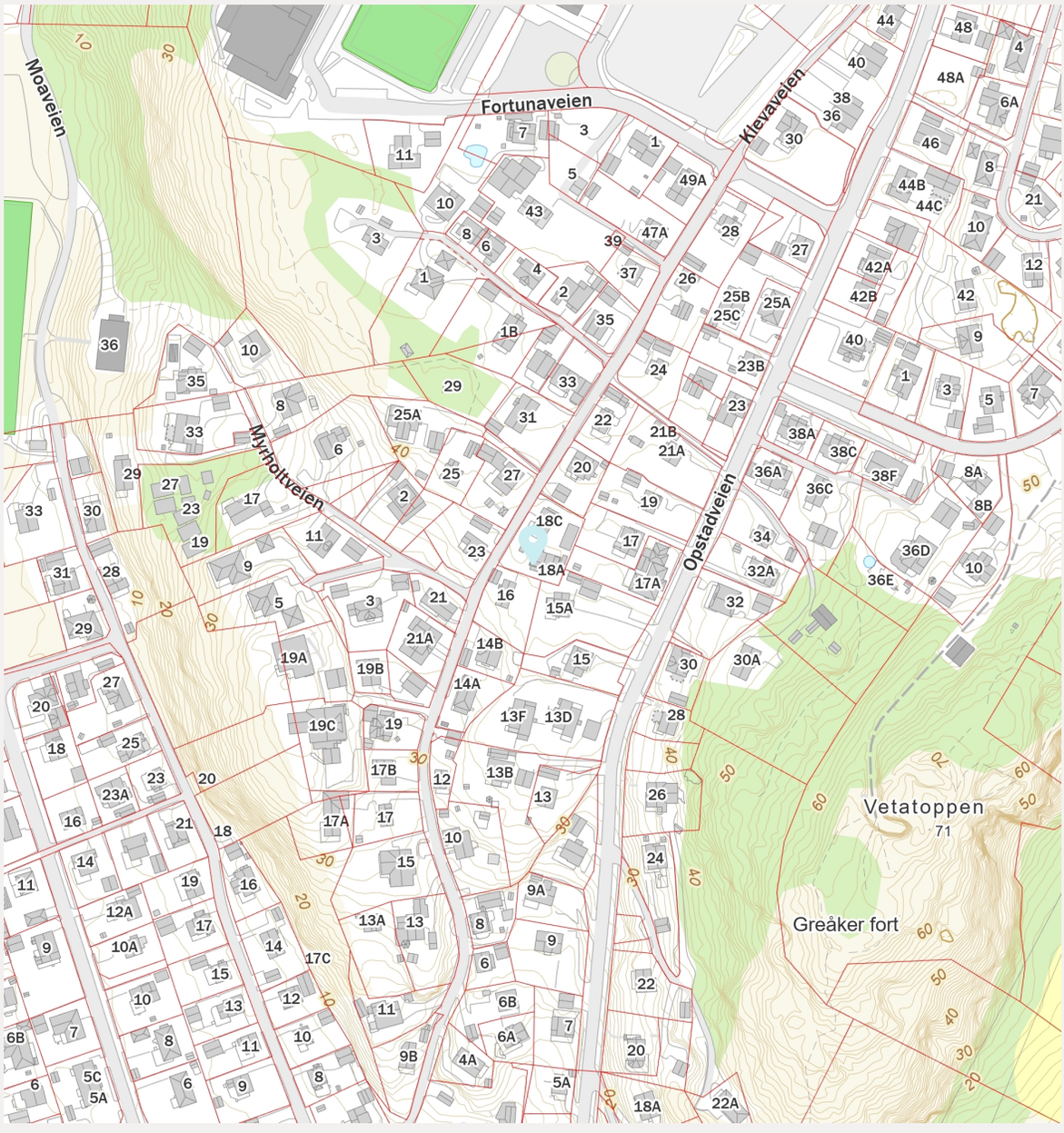


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Utskriftsdato: 01.12.2025

Sarpsborg kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2074	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2

BruksenhetId	593476761	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300630415	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Klevaveien 18B, 1719 GREÅKER

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
05.10.2021	Tilsyn	24.10.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 593476761

BruksenhetId	6270168022	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300630418	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Klevaveien 18B, 1719 GREÅKER

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6270168022.

BruksenhetId	593476765	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300630417	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Klevaveien 18B, 1719 GREÅKER

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 593476765.

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.

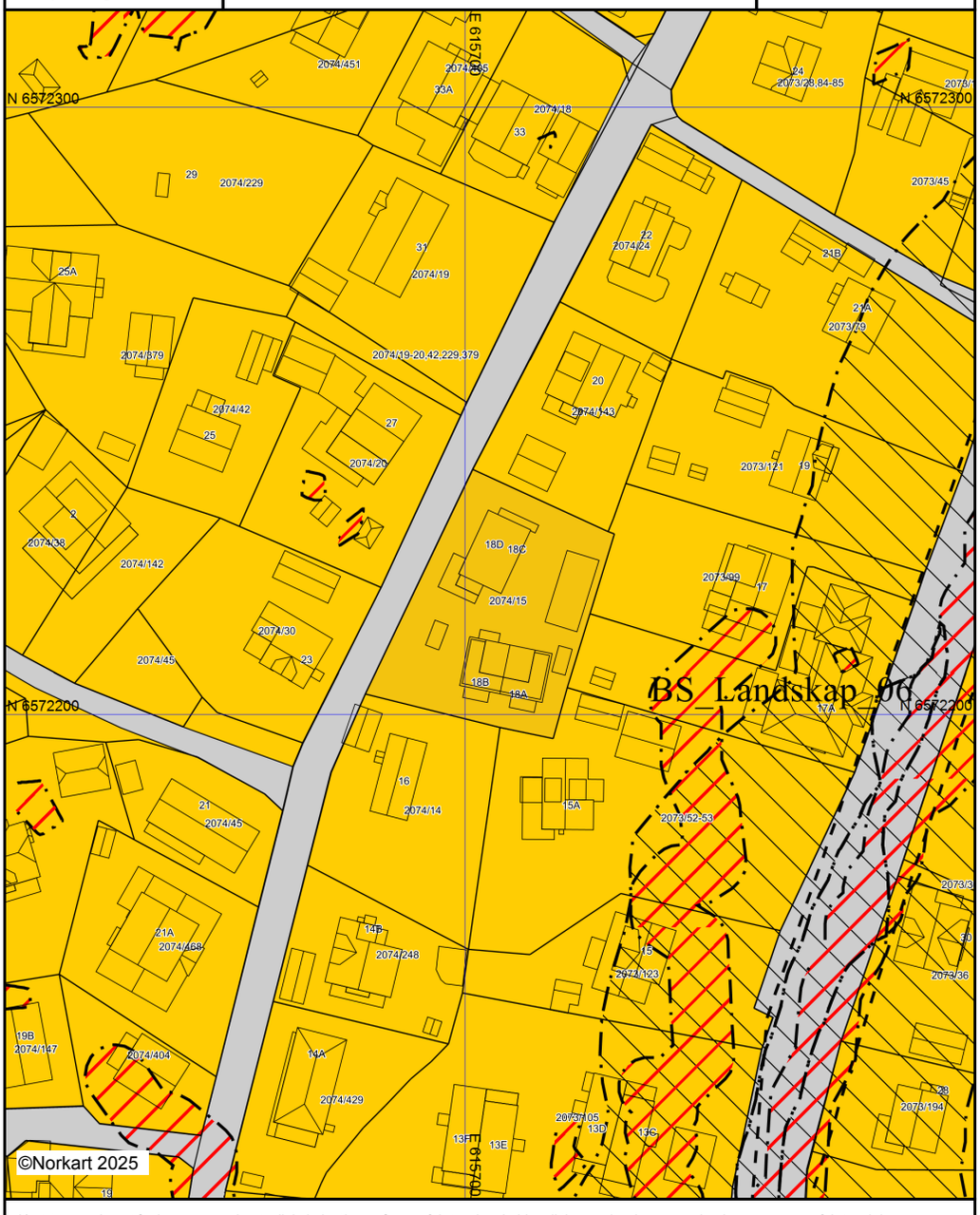
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2074/15/0/2
Adresse: Klevaveien 18B
Utskriftsdato: 01.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Veg - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

Sarpsborg kommune

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg

Vedtatt av Sarpsborg bystyre 10.10.2024

Versjon 5: 09.10.2025

Endringslogg:

Dato	
29.09.2024	Versjon 1: Dokument sendt til sluttbehandling
10.10.2024	Versjon 2: Dokument vedtatt av bystyret (bystyret sak PS 90/24)
14.11.2024	Versjon 3: Oppretting av mindre feil: • § 2: «§ 3.12» er endret til «§ 3.11» • § 3.11: «vedlegg 1» er endret til «vedlegg» • § 3.9: «Retningslinje til § 3.10» er endret til «Retningslinje til § 3.9».
15.09.2025	Versjon 4: Mindre endring sendt til sluttbehandling: • Retningslinje til § 3.9 pkt ii tatt inn.
09.10.2025	Versjon 5: Dokument vedtatt av bystyret (bystyret sak PS 72/25)

Innhold

Innhold ... 3

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2021-2033 ... 4

§ 1 Formålet med planen (jf. pbl. § 11-5) ... 4

§ 2 Planens rettsvirkning (jf. pbl. § 11-6) ... 4

§ 3 Hensynssoner (jf. pbl. § 11-8) ... 5

§ 3.1 Sikringssoner nedslagsfelt drikkevannskilde H110 (jf. pbl. § 11-8 a) ... 5

§ 3.2 Skred (jf. pbl. § 28-1 og 11-8) ... 6

§ 3.3 Flom ... 6

§ 3.4 Faresone – brann-/eksplosjonsfare H350 (jf. pbl. § 11-8 a) ... 7

§ 3.5 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl. § 11-8 c) ... 8

§ 3.6 Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. H710 (jf. pbl. § 11-8 d) ... 8

§ 3.7 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf. naturmangfoldloven og pbl. § 11-8 d) ... 8

§ 3.8 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl. § 11-8 d) ... 8

§ 3.9 Båndleggingssone - båndlegging etter andre lover H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl. § 11-8 d) ... 8

§ 3.10 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse H810 (jf. pbl. § 11-8 e) ... 9

§ 3.11 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl. § 11-8 f) ... 9

§ 4 Generelle bestemmelser (jf. pbl § 11-9) ... 9

§ 4.1 Plankrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 1) ... 10

§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2) ... 10

§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl. § 11-9 nr. 4) ... 11

§ 4.4 Byggegrense mot kommunal vei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) ... 12

§ 4.5 Byggegrense mot fylkes- og riksvei (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) ... 12

§ 4.6 Plassering av bebyggelse mot offentlig vann- eller avløpsledning (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) ... 12

§ 4.7 Forhold til jordloven og skogbruksloven ... 12

§ 4.8 Utbyggingsavtaler (jf. pbl. 11-9 nr. 2) ... 12

§ 4.9 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl. 11-9 nr. 8) ... 13

§ 4.10 Universell utforming (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) ... 13

§ 4.11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) ... 13

§ 4.12 Parkering (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) ... 14

§ 4.13 Støy (jf. pbl. 11-9 nr. 6) ... 16

§ 4.14 Luftkvalitet (jf. pbl. 11-9 nr. 6) 17
§ 4.15 Flom og overvann (jf. pbl. § 11-9 nr. 6) 17
§ 4.16 Slokkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl. 11-9 nr. 3 og 5) 18
§ 4.17 Grunnforurensing (jf. pbl. § 11-9 nr. 6 og § 11-8 bokstav a) 19
§ 4.18 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl. 11-9 nr. 3) 19
§ 4.19 Høyspenningsanlegg (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 5) 19
§ 4.20 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6) 20
§ 4.21 Naturmangfold (jf. pbl. 11-9 nr.6) 20
§ 4.22 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl. § 11-9 nr.6) 20
§ 4.23 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl. § 11-9 nr.7) 23
§ 4.24 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø (jf. pbl. § 11-9 nr. 7) 24
§ 4.25 Fjernvarme (jf. pbl. 11-9 nr. 3) 28
§ 4.26 Bydelssentre (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) 28
§ 4.27 Massedeponier og større komposteringsanlegg (jf. pbl. § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10) 29
§ 4.28 Belysning (jf. pbl. § 11-9 pkt. 6) 30
§ 4.29 Avfallshåndtering (jf. pbl. § 11-9 pkt. 4 og 8) 30
§ 4.30 Vann og avløp (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3 og 8) 30
§ 5 Bestemmelser knyttet arealformål (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11) 30
§ 5.1 Bebyggelse og anlegg inkludert underformål (jf. pbl. §§ 11-9 og 11-10) 31
§ 5.2 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-10) 39
§ 5.3 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl. § 11-11) 40
§ 5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl. § 11-11 pkt. 3 og 5 og § 11-8 4. ledd) 46
Vedlegg – Reguleringsplaner som fortsatt gjelder uendret 47

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 13.01.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&HOLMSKAU PARTNERS

partners.no