

PROAKTIV

Meget pen enebolig i
rekke

Modernisert - kvalitet - utsikt -
gode solforhold



BAKKELIFJELLET 12





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



BAKKELI

Meget pen enebolig i rekke. Betydelig modernisert - høy kvalitet - store verandaer - fantastisk utsikt - gode solforhold

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bakkelifjellet 12, 1710 Sarpsborg

Gnr./Bnr.: Gnr. 2062, bnr. 666, i Sarpsborg kommune

Prisantydning: 6.190.000,-

Omkostninger: 174.000,-

Totalpris: 6.364.000,-

Kommunale avgifter: 29.394,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1993

Rom/soverom: 5/4

BRA: 134 m²

BRA-i: 129 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 59 m²

Garasje/Parkering: Carport og biloppstillingsmuligheter på gårdsplass.

Tomt: 286 m²

INNHold

2	4	8	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
19	20	21	24
Kontorets side	Leder/megler	Plantegninger	Kjerneinformasjon
28	92		
Vedlegg	Budskjema		



BAKKELI

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Sarpsborg - Lande - Bakkeli - Tune

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Bakkeli i Sarpsborg kommune. Her bor du i et trygt og barnevennlig nabolag uten gjennomgangstrafikk - perfekt for familier som ønsker et rolig og trivelig bomiljø.

Rett i nærheten finner du flotte turområder i Sarpsborgmarka, med både turstier, lysløype og nydelig natur året rundt. Samtidig har du kort vei til barnehage, skole, dagligvarebutikk, idrettsanlegg og handelsområdet Tunejordet med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

Det er også gode kollektivforbindelser i området, med bussholdeplass like i nærheten og enkel adkomst til E6. Herfra kommer du deg raskt til både Sarpsborg sentrum (ca. 3,5 km), det nye Sentralsykehuset på Kalnes og øvrige nærområder.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Bakkeli Linje 135	4 min 0.3 km
🚶	Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 3.4 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 31 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	5 min
Coop Extra Lande Senter PostNord	6 min 2.7 km

VARER/TJENESTER

🏪	Lande Senter	5 min
🏪	Boots apotek Lande	5 min

SPORT

⚽	Nationalstua - ballbane Ballspill	17 min 1.2 km
⚽	Lækkert balløkke Ballspill	18 min 1.6 km
🏊	SATS Tunejordet	6 min
🏊	Actic Sarpsborg	6 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Fra eiendommen kan du nyte flott utsikt mot vest over vakre Tunevannet - en idyllisk ramme rundt et hjem med både nærhet til naturen og enkel tilgang til byens fasiliteter.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

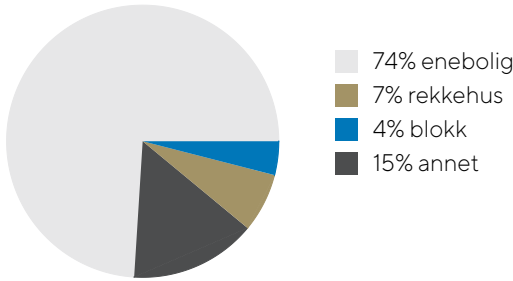
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst
Fra Sarpsborg sentrum. Følg Fv 118 retning Grålum. Ta til høyre i Landekrysset og følg Lundgårds vei ca. 1,2 km. Hold rett frem inn på Bakkelifjellet og følg veien ca. 500 meter. Etter å ha kjørt rund svingen, ta første til høyre og følg veien til enden.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



BOLIGMASSE



SKOLER

Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	20 min 1.8 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	21 min 1.9 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) 268 elever, 15 klasser	5 min 2.1 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	5 min 2.4 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	7 min 3.2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 3.9 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	12 min 8.8 km

BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	19 min 1.4 km
Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	20 min 1.8 km
Bergsvingen barnehage (1-5 år) 50 barn	22 min 1.9 km



VELKOMMEN TIL BAKKELIFJELLET 12

Vi starter utendørs...

BYGGEMÅTE

Støpt plate på mark før yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med liggende malt dobbelfals kledning. Etasjeskiller av tre bjelkelag, saltak tekket med betong stein og takrenner i plastbelagt stål. Vinduer i tre med isolerglass. Malte balkong dører og ytterdør.

Fra eier tok over i 2020 har det blitt gjort følgende oppgraderinger:

- El anlegget er oppgradert.
- Vinduer og dører er byttet ut med nye.
- Takstein er vasket.
- Kledd vegg i carport
- Innvendig overflater med nye overflater.
- Etterisolert på innsiden på nesten alle yttervegger.
- Etterisolert på knevegger.
- Nytt baderom i 1. etasje og nytt baderoms gulv i 2. etasje.
- Nytt kjøkken.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 23.10.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. Fundamentet heller innover mot carporten, dette er muligens fordi snø og is har presset ut mellom fjell og fundament.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Overflater vegger og himling bad 2. etasje: Tapetskjøter er ikke tette
- Overflater gulv bad 2. etasje: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Ventilasjon bad 2. etasje: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Parkering

Carport og biloppstillingsmuligheter på gårdsplass.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Enebolig på 2 plan som inneholder:

1. etasje: Entre, stue, spisestue, kjøkken, bad, og vaskerom.
2. etasje: Bad, bod og 4 soverom.

Det medfølger også en utvendig bod, samt carport.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 129 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 134 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 59 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Enebolig med vidunderlig utsikt og svært høy standard beliggende på svært attraktive Bakkeli. Boligen er betydelig påkostet og det er benyttet materialer av høy kvalitet og moderne design.

Det kan nevnes at det de siste årene bl.a. er etterisolert på innsiden av alle yttervegger med unntak av vaskerommet. Det er også etterisolert i himling mellom 1. og 2. etasje. Etterisolert loft og det er lagt plank slik at loft kan benyttes til lagring og inspeksjon. Etterisolert knevegger er også utført.

Yttertaket ble vasket i 2024. Det elektriske anlegget er helt nytt i hele huset og det er lagt varme i alle gulv i 1. etasje med unntak av vaskerom. Det er nye verandaer med glassrekkverk i begge etasjer. Alle vinduer, ytterdører/ terrassedører og alle innvendige dører er nye. Utvendig er det ny belysning, carport er kledd inn med downlights i himling og det er asfaltert adkomst. Det er ført rør ut fra det elektriske skapet og klargjort for elbil-lader. Det er etablert smartstyring av utelys. Til oppbevaring er det en utebod.

Vi beveger oss inn i boligen og kommer først til gang med praktisk skyvedørsgarderobe

Badet er helt fantastisk flott og ble bygget i 2020. Det er fliser på vegg og gulv med varme i gulv. Badet er gjennomført og har installert stort dusjhjørne, baderomsinnredning med vask, stort rundt speil med innfelt lys og vegghengt toalett. I himling er det ledstriper og downlights.

I 1. etg. er det videre store åpne flater mellom kjøkken og stue. Ny trapp fører opp til 2. etasje. Det er installert vedovn i overgangen.

Kjøkkenet har Norema innredning fra 2022 med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, vinskap, microovn, kjøleskap og fryseskap. Omfattende innredning og svært godt med både skaplass- og benkeplass. Store luftige arealer og med kjøkkenøy tilrettelagt for barstoler. Etablert downlights i himling. Her har vi virkelig et kjøkken og mat- og kokkeentusiaster.



Den åpne løsningen i etasjen gir meget god gjennomlysning og det blir fin naturlig plass til spisestue og dagligstue. De store vindusflatene og terrassedøren gir ikke bare gode lysforhold, men også at man fra stuen kan oppleve den herlige utsikten. Den store terrassen beliggende mot vest er som skapt for de lange hyggelige sommerdagene og her kan kveldssolen nytes til den går ned. Alt man ønsker seg som stor terrasse, fantastisk utsikt og særdeles gode solforhold blir innfridd her.

Det siste rommet i denne etasjen er vaskerommet, som også er det eneste rommet som ikke er totalt oppusset. Dog er det satt inn ny varmtvannsbereder i 2022.

Vi tar trappen opp til 2. etasje. Trappen er ny forøvrig ny. I denne etasjen har vi 4 soverom hvorav et soverom har inngang fra et annet soverom. Et annet soverom har utgang til den store verandaen med magisk utsikt. Alle soverom og gang har ledstriper i himling som gir en meget fin belysning.

Badet har nytt gulv med fliser og varmekabler fra 2025. Det er en enkel innredning med toalett, vask og dusj på vegg. I tillegg kommer en bod i denne etasjen.

Denne eiendommen representerer en sjelden kombinasjon av beliggenhet, kvalitet og estetikk. Med moderne standard, gjennomtenkte detaljer og en utsikt som rett og slett må oppleves, fremstår boligen som et utsøkt hjem for den som ønsker det aller beste.

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i alle gulv med unntak av vaskerom i 1. etasje og bod i 2. etasje. Vedovn og varmepumpe.

Det foreligger avvik etter tilsyn fra feier: Skorstein tildekket i 2. etasje.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Strømstøtteordning

Det er ikke tegnet avtale om Norgespris.



STUE

Den åpne løsningen i 1. etasje gir meget god gjennomlysning og det blir fin naturlig plass til spisestue og dagligstue.

De store vindusflatene og terrassedøren gir ikke bare gode lysforhold, men også at man fra stuen kan oppleve den herlige utsikten

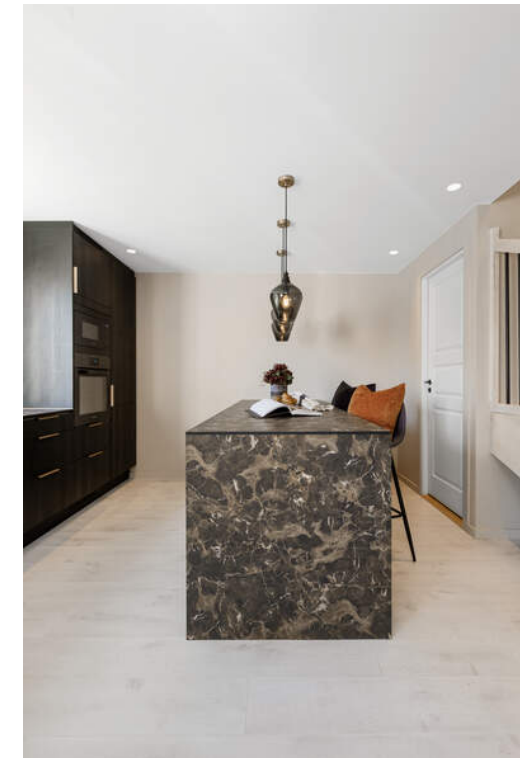


KJØKKEN

Kjøkkenet har Norema innredning fra 2022 med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, vinskapp, microovn, kjøleskap og fryseskap.

Omfattende innredning og svært godt med både skaplass- og benkeplass.

Store luftige arealer og med kjøkkenøy tilrettelagt for barstoler

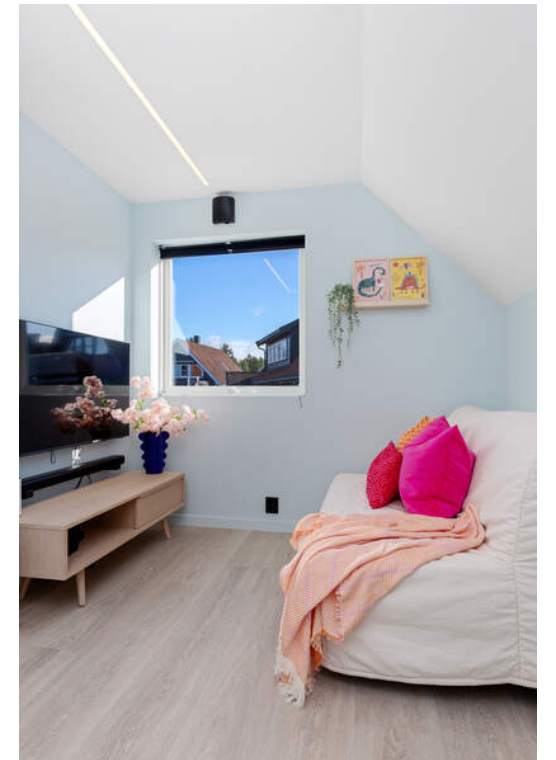




BAD

Badet i 1. etasje er helt fantastisk flott og ble bygget i 2020.

Badet i 2. etasje har nytt gulv med fliser og varmekabler fra 2025



SOVEROM

Det er 4 soverom i 2. etasje





«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg

Tlf.: 69 12 60 60

E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

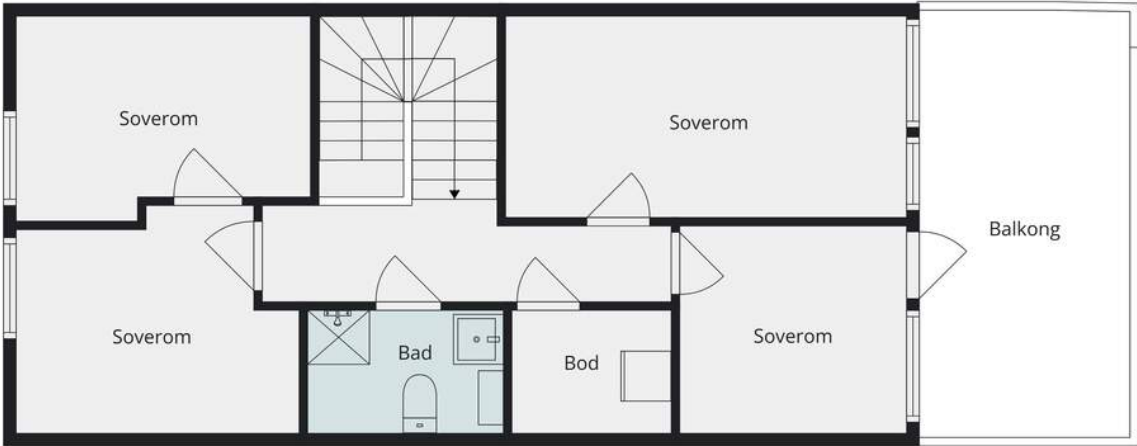
Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen

PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 286 kvm, Eierform: Eiet tomt. Tomten består av noe grøntareal slik som gressplen og diverse prydbusker. Det er asfaltert innkjørsel og gårdsplass, og i bakkant av huset mot vest er det oppført en støttemur av betong.

ØKONOMI

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 994 619 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 978 474 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 29 394 pr. år
Eiendomsskatt utgjør kr. 10 588,- av dette beløpet.

Det er vannmåler på eiendommen. Oppgitte sum for kommunale avgifter vil derfor variere avhengig av forbruk. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader
I tillegg til kommunale avgifter må man påregne utgifter til strøm, forsikring og tv/internett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg, datert 09.06.1992.

Utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Diverse
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det har blitt gjort endringer på boligen siden den var ny og tegningene som ble produsert den gang stemmer ikke helt med dagens bruk.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Følgende er tinglyst på eiendommen:
- Ingenting registrert på eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger innenfor regulert område og omhandles av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan: Bakkeli Nord, med formål: Boliger.
Denne reguleringsplanen er foreslått opphevet.

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036 med tilhørende bestemmelser.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 2062 Bnr. 666 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
6 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
154 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 190 000,-))
17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

174 000,- (Omkostninger totalt)

6 364 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold
Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. 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 bygningssakkyndig 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Anders Kultorp
Martine Nordbak

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 90 580,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige ? formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS ? markeds plasser på nett, Schibsted ? markedsføring i SOME, Eiendomsverdi ? formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS
Org.nr. 994976192
Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen

Dato salgsoppgave
29.10.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
- SARPSBORG kommune
- gnr. 2062, bnr. 666

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 16.10.2025 Rapportdato: 23.10.2025 Oppdragsnr.: 18492-1309 Referansenummer: Z11860
Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Ketil A. Asbjørnsen



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.

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Ketil A. Asbjørnsen
Uavhengig Takstingeniør
ketil@kaatakst.no
905 46 437



Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- tilleggbygg 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 eksemplarframstilling 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.

Oppdragsnr.: 18492-1309

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 3 av 24

Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



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.

	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.
	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.
	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. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	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.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 18492-1309

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 4 av 24

Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget i 1993 på to plan beliggende på Bakkeli fjellet i Sarpsborg kommune. Carport og utvendig bod i forbindelse med inngangspartiet.

Støpt plate på mark før yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med liggende malt dobbelfals kledning. Etasje skiller av tre bjelkelag, saltak tekkt med betong stein og takrenner i plastbelagt stål. Vinduer i tre med isolerglass. malte balkong dører og ytterdør. Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgraderinger de senere år:

-Fra eier tok over i 2020 har det blitt gjort følgende oppgraderinger:
-El anlegget er oppgradert.
-Vinduer og dører er byttet ut med nye.
-Takstein er vasket.
-Kledd vegg i carport
-innvendig overflater med nye overflater.
-etterisolert på innsiden på nesten alle yttervegger.
-Etterisolert på knevegger.
-Nytt baderom i 1 etasje og nytt baderoms gulv i 2 etasje.
-Nytt kjøkken.

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket er fra byggeår. Yttertaket består av lett undertak, sløyfer, lekter og betong stein. Yttertaket ble vasket i 2024.

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak. Lufte hatt og stige trinn til feier. Snøfangere er anbefalt med så bratte tak.

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. Kledd utvendig med liggende dobbel falset tre panel. Vegg i carport er kledd om i 2021. Ytterveggene er etterisolert på innsiden med 5 cm isolasjon og nye vegg plater innvendig. Vaskerom i 1 etasjen og baderom i 2 etasjen har ikke fått etterisolert yttervegger. Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Yttertak av type saltak. Bygget har takkonstruksjon i tre med takstoler fra byggeåret. Det er montert luke til loftet.

Eier opplyser om at det er etterisolert på kneloftene. Vinduene er i all hovedsak byttet ut fra 2020 til 2025 Vinduer med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm. Vinduene i 1 etasjen er med 2 lags isolerglass og med 3 lags isolerglass i 2 etasjen. Det er montert utvendig screens på enkelte vinduer. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Utvendige dører er i all hovedsak byttet ut fra 2020 til 2025 Ytterdør med malt dørblad og karm. Balkong dører med malt dørblad og karm, 2 lags isolerglass i 1 etasje og 3 lags i 2 etasje. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.

Balkonger bygget i 2024 1 etasjen på 48 kvm og i 2 etasjen på ca 12 kvm med impregnert bjelkelag og gulvbord samt rekkverk i stål og glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater er i all hovedsak av nyere dato og består av laminat, flis og belegg på gulv. Malte og tapetserte vegger og slett malt himling.

Betongdekke i 1. etasje og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Det ble målt avvik mellom 0,5 og 15 mm. Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, har oppbyggingen ikke blitt kontrollert.

Radon målinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhets kart er definert med "høy" aktsomhets grad.

Element pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet ved fyrings ovn ca i 2014 i 1. etasje. Nyere trapp med heltre trinn og malte vanger og helter rekkverk med spiler.

Slett malt dørblad med malt heltre karm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1 etasje Flislagt baderom fra 2020 med gulv varme. Badet har baderoms innredning med vask og speil over, dusj nisje og vegg hengt wc. Slett malt himling med innfelt led lys, vegger med stor format flis nedsenk med lokalt fall i sluk. storformat flis Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Gulvet har stor format flis med nedsenk og lokalt fall i dusj sonen. under klemring har han bilder. Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder. Mekanisk ventilasjon ut av vegg. Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger var det 10 % i svill.

Vaskerom Enkelt bygget vaskerom fra byggeår. med gulv beleggtapetserte

Oppdragsnr.: 18492-1309

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 5 av 24

Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Beskrivelse av eiendommen

vegger og malt himling.
Opplegg for vaskemaskin og utslags vask.
Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i vaskerommet, men der jeg målte i vegg mot vann installasjon på vaskerom og målt med pigger var det under 6 % i svill.

Bad i 2 etasje
Enkelt innredet baderom med flislagt gulv med gulv varme.
Dusj løsning med blandebatteri og dusj hode.
Porselens vask og wc
Baderommet er i utgangspunktet fra byggeår men det er lagt nytt sluk, varmekabler, membran og fliser i 2025.
Våtroms tapet på vegger og takess plater i himling.
Overflatene er fra byggeår.
Gulv flis med sokkel flis på vegg.
Gulvet har ikke fall mot sluk.
Flis og varmekabler er lagt nytt i 2025.
Sluk og membran er fra 2025.
Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.
Ventil i himling går opp på loft og ikke videre over tak
Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot nedfall sone og målt med pigger var det under 6 % i svill.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra 2022 med slette fronter og benkeplater av laminat med under limt kjøkken vask. Innredningen består av under, og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp, vinskap, Micro ovn, kjøleskap og fryseskap.
Det er montert komfyr vakt på kjøkkenet.
Kjøkken hette over komfyr byttet ut i 2022

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plast kappe.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Det er i følge eier byttet ut sluk på baderom og avløp til vegg hengt wc.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Det er montert Fresh Flow avtrekks system i 1 etasjen og naturlig lufting med lufte luker i vegg i 2 etasjen.
Boligen har Luft til luft varmepumpe montert i 2022.
Vedovn fra 2014 i 1 etasjen.
Varme i alle gulvene bortsett fra vaskerom og bod i 2 etasjen.

200 liters varmt vanns bereder montert på vaskerommet i 2022.

Eier er elektriker og har byttet ut sikringsskapet og hele innvendig og utvendig lamper og belysning

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn med fjell og spreng steins fylling.
Støpt plate på mark.
Støpt fundament før vegg i bindingsverk for bærende konstruksjon til yttertak over carport.

Plass støpt forstøtningsmur ut mot hovedveien fra byggeår.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det har blitt gjort endringer på boligen siden den var ny og tegningene som ble produsert den gang stemmer ikke helt med dagens bruk.

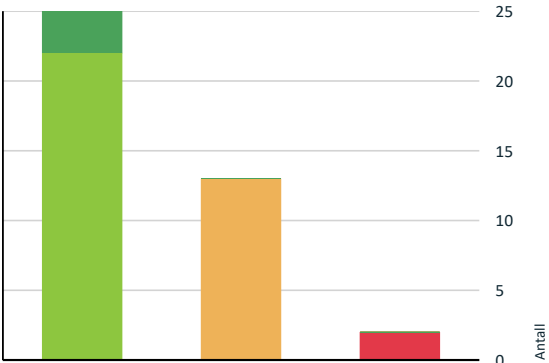
Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Sammendrag av boligens tilstand

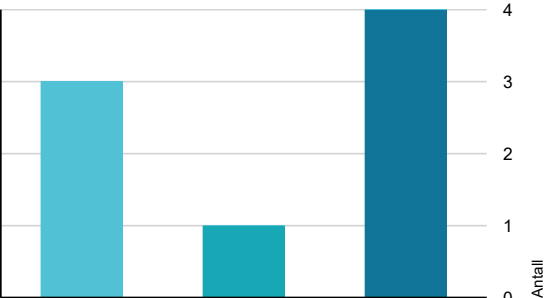
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon

Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1993

Kommentar
Opplysning fra Sarpsborg kommune

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktecking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket er fra byggeår.
Yttertaket består av lett undertak, sløyfer, lekter og betong stein.
Yttertaket ble vasket i 2024.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktecking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp og beslag

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.
Luft hatt og stige trinn til feier.
Snøfangere er anbefalt med så bratte tak.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Levetids betraktninger på denne type takrenner og nedløp er 40-60 år, det har gått 30 år og det er over 50% av levetiden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person- og materielle skader. Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Veggkonstruksjon

Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår.
Kledd utvendig med liggende dobbel falset tre panel.
Vegg i carport er kledd om i 2021.
Ytterveggene er etterisolert på innsiden med 5 cm isolasjon og nye vegg plater innvendig.
Vaskerom i 1 etasjen og badet i 2 etasjen har ikke fått etterisolert yttervegger.
Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i bordkledning



Råte i vindskier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktecking

Yttertak av type saltak.
Bygget har takkonstruksjon i tre med takstoler fra byggeåret.
Det er montert luke til loftet.
eier opplyser om at det er etterisolert på kneloftene.



Vinduer

Vinduene er i all hovedsak byttet ut fra 2020 til 2025
Vinduer med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm.
Vinduene i 1 etasjen er med 2 lags isolerglass og med 3 lags isolerglass i 2 etasjen.
Det er montert utvendig screens på enkelte vinduer.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.



Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Utvendige dører er i all hovedsak byttet ut fra 2020 til 2025
Ytterdør med malt dørblad og karm.
Balkong dører med malt dørblad og karm, 2 lags isolerglass i 1 etasje og 3 lags i 2 etasje.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger bygget i 2024
1 etasjen på 48 kvm og i 2 etasjen på ca 12 kvm med impregneret
bjelkelag og gulvbord samt rekkverk i stål og glass.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater er i all hovedsak av nyere dato og består av laminat, flis og
belegg på gulv.
Malte og tapetserte vegger og slett malt himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i 1. etasje og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.
Det ble målt avvik mellom 0,5 og 15 mm.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, har oppbyggingen ikke blitt
kontrollert.

TG 2 Radon

Radon målinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon,
eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhets kart er
definert med "høy" aktsomhets grad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med
radonsperre.

Oppdragsnr.: 18492-1309

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 10 av 24

Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på
oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til måling om man skal bo i
boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radon måling hvis en skal bo i boligen selv. Men det
kan
være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom
det viser seg å være over anbefalt nivå.



TG 2 Pipe og ildsted

Element pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet ved
fyrings ovn ca i 2024 i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Innvendige trapper

Nyere trapp med heltre trinn og malte vanger og heltre rekkverk med
spiler.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er montert opp ny trapp men den mangler hånd løper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på
byggetidspunktet.

Hånd løper i trappe løp må monteres, det skal være mulig å ta for seg på
begge sider om man skulle snuble i trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Slett malt dørblad med malt heltre karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2020 med gulv varme.
Badet har baderoms innredning med vask og speil over, dusj nisje og
vegg hengt wc.

Oppdragsnr.: 18492-1309

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 11 av 24

Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Slett malt himling med innfelt led lys, vegger med stor format flis



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

nedsenk med lokalt fall i sluk.
storformat flis
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Gulvet har stor format flis med nedsenk og lokalt fall i dusj sonen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ut av vegg.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger var det 10 % i svill.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Enkelt bygget vaskerom fra byggeår. med gulv belegg tapetserte vegger og malt himling.
Opplegg for vaskemaskin og utslags vask.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Oppdragsnr.: 18492-1309

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 12 av 24

Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tette sjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det understrekes at våtrommet fungerer med dagens tilstand og kan fungere med dagens tilstand i mange år til. Et vaskerom er et rom som er lite utsatt for fri vann belastning.
Gulvet har tilstrekkelig fall mot sluk ut fra dagens regelverk. ved vannlekkasje vil vann renne til sluk før ut av rommet, hoved funksjonen til våtrommet er ivaretatt og rommet fungere til sitt bruk. Rommet er i daglig bruk men når det måles mot ny teknisk forskrift/tek 17 så får det en TG3 pga av alder og manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Naturlig ventilasjon ut av vegg



Gulvbelegg under klemring.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i vaskerommet, men der jeg målte i vegg mot vann installasjon på vaskerom og målt med pigger var det under 6 % i svill.



2 ETASJE > BAD

Generell

Enkelt innredet baderom med flislagt gulv med gulv varme.
Dusj løsning med blandebatteri og dusj hode.
Porselens vask og wc
Baderommet er i utgangspunktet fra byggeår men det er lagt nytt sluk, varmekabler, membran og fliser i 2025.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtroms tapet på vegger og takess plater i himling.
Overflatene er fra byggeår.

Oppdragsnr.: 18492-1309

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 13 av 24

Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Overflater på vegg står for utskifting pga alder og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Baderommets vegger er ikke vantette pga utette skjøter, alder og hull i tapet.

Videre nbruk av dusj vil skade vegg overflater.

Ny membran løsning på vegger må utføres før videre bruk av rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv flis med sokkel flis på vegg.

Gulvet har ikke fall mot sluk.

Flis og varmekabler er lagt nytt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert feil fall mot sluk, noe som medfører risiko for at vann kan renne ut av rommet i stedet for mot sluket.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket og ikke ut av rommet. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på gulv og varmekabler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er fra 2025.

Sluket er innsisert, membran under klemring ingen feil registrert.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling går opp på loft og ikke videre over tak

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventil i himling må føres over tak eller ut. eldre ventilasjons løsning med avtrekksvifte på loftet er koblet ut og fungere ikke.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Videre bruk av rommet anbefales ikke før ventil føres ut. fuktig luft vil gå opp på loftet med fare for fuktskader i tak konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot nedfall sone og målt med pigger var det under 6 % i svill.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN MED TRAPP OPP

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022 med slette fronter og benkeplater av laminat med under limt kjøkken vask. Innredningen består av under, og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp, vinskap, Micro ovn, kjøleskap og frysenskap. Det er montert komfyr vakt på kjøkkenet.

Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN MED TRAPP OPP

TG 1 Avtrekk

Kjøkken hette over komfyr byttet ut i 2022



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plast kappe. Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke innsisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt. Det er per i dag ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Vær oppmerksom på at skjulte vannrør utgjør en risiko konstruksjon, da eventuelle lekkasjer eller skader kan være vanskelige å oppdage og kan medføre omfattende følgeskader før de blir oppdaget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å gjennomføre jevnlig tilsyn og vurdere utskiftning av vannledningene, spesielt med tanke på alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for plutselige lekkasjer og omfattende følgeskader, særlig fra skjulte vannrør hvor skader kan være vanskelige å oppdage tidlig.



Stoppekran i kjøkken benk.

TG 2 Avløpsrør

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.

Det er i følge eier byttet ut sluk på baderom og avløp til vegg hengt wc. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke innsisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløps rør over 30 år med mer en halvparten av sin levetid passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Røropplegget bør holdes under oppsikt med jevne mellomrom.

TG-2 settes pga alder på avløps rør, ved endret bruk av anlegget kan problemer oppstå.

TG 1 Ventilasjon

Det er montert Fresh Flow avtrekks system i 1 etasjen og naturlig lufting med lufte luker i vegg i 2 etasjen.



Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Boligen har Luft til luft varmepumpe montert i 2022.
Vedovn fra 2014 i 1 etasjen.
Varmer i alle gulvene bortsett fra vaskerom og bod i 2 etasjen.



TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmt vanns bereder montert på vaskerommet i 2022.



TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Eier er elektriker og har byttet ut sikringsskapet og hele innvendig og utvendig lamper og belysning

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

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.
2025 frab 2020 til 2025
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?
Nei
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

Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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.

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

1. Er det mangler på brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

Byggegrunn med fjell og spreng steins fylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

Støpt plate på mark.

TG 3 Grunnmur og fundamenter - 2

Støpt fundament før vegg i bindingsverk for bærende konstruksjon til yttertak over carport.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Fundamentet heller innover mot carporten, dette er muligens fordi snø og is har presset ut mellom fjell og fundamnet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Carport må støtte opp og fundament rives og bygges opp på nytt, med forankring i fjell eller lignende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Forstøtningsmurer

Plass støpt forstøtningsmur ut mot hovedveien fra byggeår.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oppdragsnr.: 18492-1309

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 18 av 24

Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



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

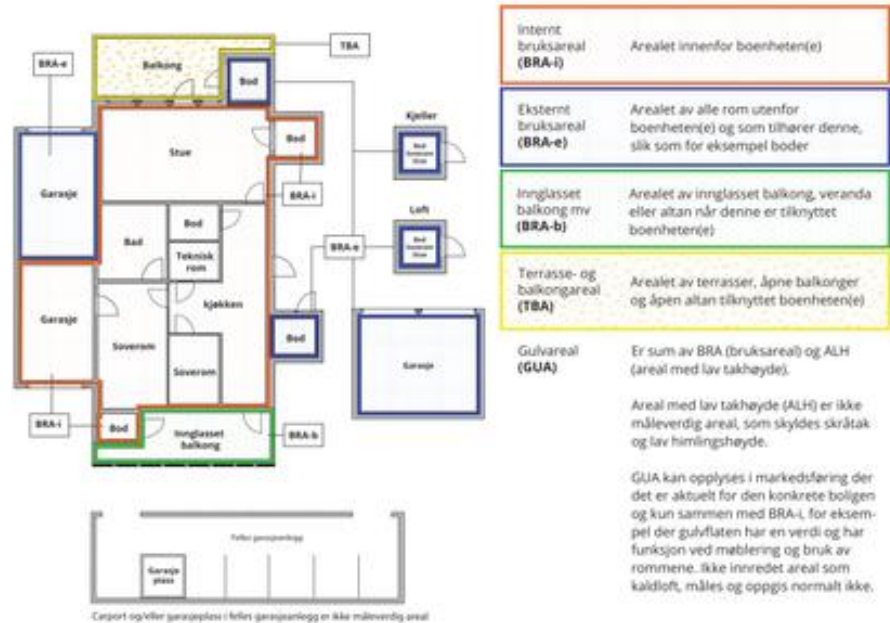
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggtknisk 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.

Oppdragsnr.: 18492-1309

Befaringsdato: 16.10.2025

Side: 19 av 24

Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	75	5		80	48
2 Etasje	54			54	11
SUM	129	5			59
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, bad, stue m spisestue, kjøkken med trapp opp, vaskerom	Utvendig bod	
2 Etasje	Trapperom, soverom, soverom, soverom, bad, bod, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det har blitt gjort endringer på boligen siden den var ny og tegningene som ble produsert den gang stemmer ikke helt med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐

Ja

☒

Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒

Ja

☐

Nei

Kommentar: Det utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐

Ja

☒

Nei

Kommentar:

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)
Enebolig	126	3

Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
	16.10.2025 Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Anders Kultorp	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2062	666		0	286.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Bakkelifjellet 12							
Hjemmelshaver							
Kultorp Anders, Nordbak Martine							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og populært boområde på Bakkeli i Sarpsborg kommune. Området har en barnevennlig beliggenhet uten særlig gjennomgangstrafikk, og har nærhet til større skogområder i Sarpsborg marka med fine turmuligheter og egen lysløype. Det er forholdsvis kort avstand til barnehage, skole, butikk, idrettsanlegg og Tunejordet med sine kjøpesenter. Det er kort avstand bussholdeplass med bussforbindelser til Sarpsborg sentrum, og det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6 og til det nye Sentralsykehuset på Kalnes. Det er ca. 3,5 km til Sarpsborg sentrum. Fra eiendommen er det utsikt over Tunevannet mot vest.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker.

Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel med formål bygg og anlegg.
--

Om tomten
Tomten består av noe grøntareal slik som gressplen og diverse prydbusker. Det er asfaltert innkjørsel og gårdsplass, og i bakkant av huset mot vest er det oppført en støttemur av betong.

Tinglyste/andre forhold
Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 7 850
Kommentar Summen er antatt av takstmann				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.10.2025	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2025	
2	23.10.2025	
3	24.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



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 bygningssdelen 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 bygningssdelen 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 kvalifisert 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 dampsperrer 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.

Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG
Gnr 2062 - Bnr 666
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Bygghverks 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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.

• Areal 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 godkjenning 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 befaringsstidspunktet 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/Z11860>

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

Bakkelifjellet 12, 1710 Sarpsborg

01 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bakkelifjellet 12	Bakkelifjellet 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Sår og 7 måneder

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Kultorp, Anders

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. 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

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

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flyttet på avløp, lagt ny varmekabel, støpt nytt gulv, ny membran og flis.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Andersen håndverk service

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

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
Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet vinduer og dører/terrasedører og kledd om yttervegg i carport. Arbeid er utført og under oppsyn av faglært familiemedlem (tømrer og bygg ingeniør).

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 2

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller	
5	Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Ikke relevant for denne boligen.
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
10.1.1	Navn på arbeid Nytt arbeid
10.1.2	Årstall 2024
10.1.3	Hvordan ble arbeidet utført? ☒ Faglært ☐ Ufaglært
10.1.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Det elektriske anlegget er modernisert. Det er trukket nye kurser og byttet til moderne jordfeilautomater. Fordelingsskapet er byttet. Det er lagt gulv varme i alle oppholdsrom (utenom vaskerom og bod 2etg.). Det er montert downlights og led striper som rombelysning i oppholdsrom (utenom bod 2etg, bad 2etg, vaskerom og sportsbod). Det er også montert overspenningsvern i boligen. Jeg er selv utdannet Elektriker og kan dokumentere arbeid i egen bolig.
10.1.5	Hvilket firma utførte jobben? .
10.1.6	Har du dokumentasjon på arbeidet? ☒ Ja ☐ Nei

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?

Side 3



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2020

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flyttet dusj og toalett avlop bad 1.etg. Satt opp utekran utenfor bad etg., med tilhørende stoppekran bak inspeksjonsluke på bad.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Andersen Håndverk Service

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

2021

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert vannmåler og montert ny stoppekran og avtapping til oppvaskmaskin i kjøkkenskap.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Borge Rør AS

13.2.6

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

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid



16.1.2

Årstall

2022

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert varmepumpe 1.etg

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Lyn Elektro AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

16.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2

Årstall

2021

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Koblet vekk/fjernet gammelt støyende ventilasjonsanlegg. Installert balansert romventilasjonsvifter med varmegjenvinning. Etablert lufteluker i alle oppholdsrom i andre etasje. Jeg er selv utdannet elektriker og kan utføre dette arbeidet i egen bolig.

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

.

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

16.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.3.2

Årstall

2020

16.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Koblet vekk og fjernet gammel varmekabel på bad 1.etg. Lagt ny varmekabel med gulvfolertermostat. Jeg er selv utdannet elektriker og kan dokumentere dette i egen bolig.

16.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

.

16.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

16.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.4.2

Årstall

2022

16.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Koblet vekk/fjernet gammel varmekabel i sokkel 1etg. Lagt depron og installert varmemfolie i hele første etasje (utenom vaskerom og bad). Jeg er selv utdannet elektriker og kan dokumentere dette i egen bolig.



16.4.5

Hvilket firma utførte jobben?
.

16.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

16.5.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.5.2

Årstall
2023

16.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installert varmekabel (lamiflex 60w/m2) i andre etasje, i alle oppholdsrom (utenom bod/bad) med rom/gulvsensortermostat. Jeg er selv elektriker og kan dokumentere arbeidet i egen bolig.

16.5.5

Hvilket firma utførte jobben?
.

16.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

16.6.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.6.2

Årstall
2025

16.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.6.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt varmekabel på bad i 2etg. med gulvfølertermostat. Jeg er selv elektriker og kan dokumentere arbeid i egen bolig

16.6.5

Hvilket firma utførte jobben?
.

16.6.6

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

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ildstedet er flyttet til første etasje, lekapipen er gjennomgående gjennom hele boligen. gammelt uttak til ildsted er støpt igjen av faglært i 2etg.



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?
Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

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 sjananse 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?
Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

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 95406344

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kultorp, Anders	2025-10-01

Identification

 Kultorp, Anders

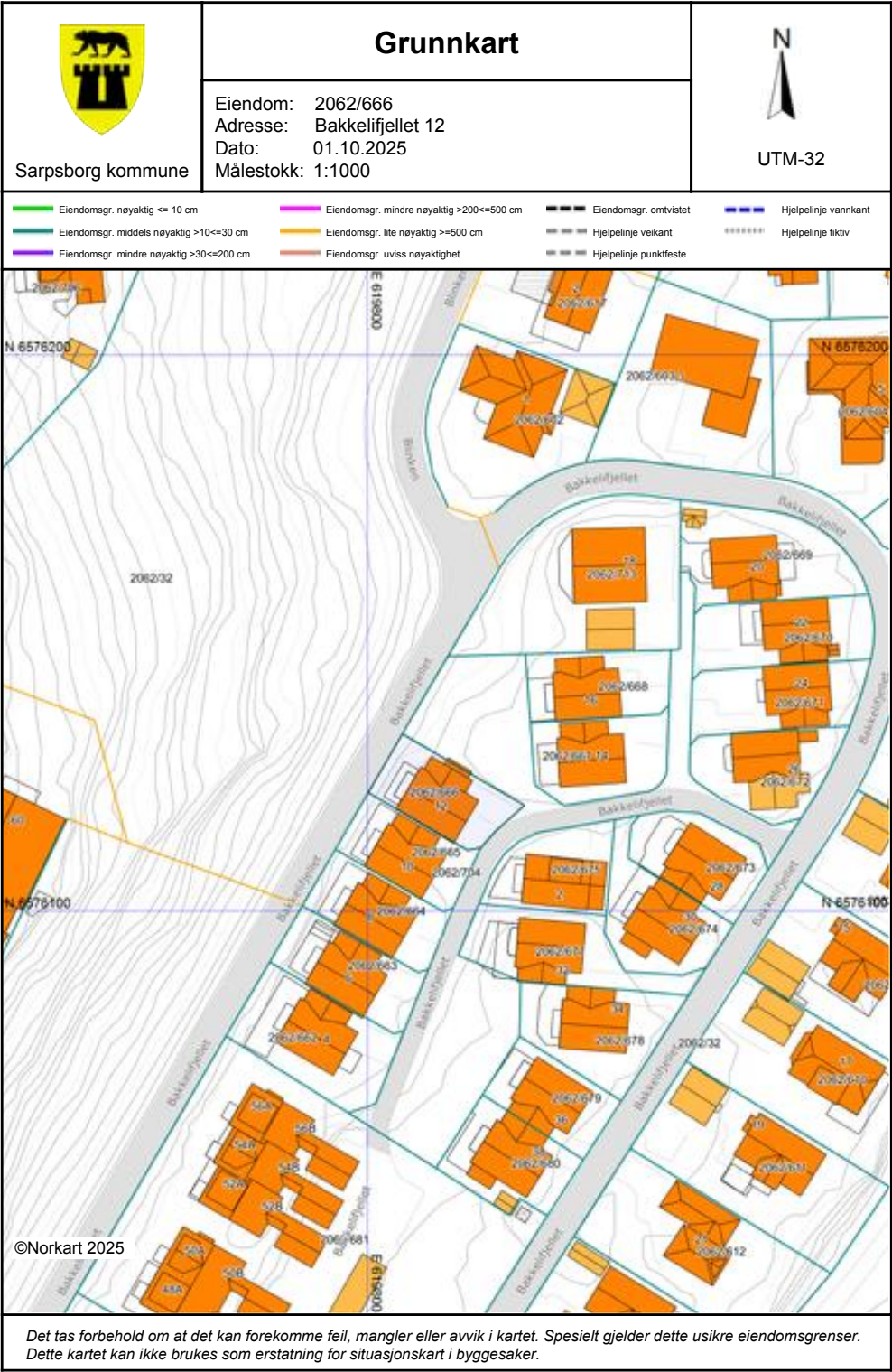
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kultorp, Anders

01/10-2025
14:57:33

BANKID





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 01.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2062	Bruksnr.	666	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG								

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	8 313,68 kr
Eiendomsskatt	10 587,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	4 498,64 kr
Vann	6 065,84 kr
Sum	29 977,16 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 240 liter	25%	1 stk	2220.00	1/1	0 %	2 220,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2941000 o/oo	3.60	1/1	0 %	10 588,00 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
Antatt forbruk vann i år	15%	129 m3	24.78	1/1	0 %	3 196,94 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Antatt forbruk avløp i år	15%	129 m3	41.33	1/1	0 %	5 331,70 kr
					Sum	29 394,84 kr

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

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

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

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 01.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2062	Bruksnr.	666	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23618257	372	02.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	136

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 01.10.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2062	Bruksnr.	666	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	26740243	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	6461514	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul F 300-399

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
11.01.2024	Tilsyn	09.12.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: Icopal AS. Modell: Icopal Pipe Mineralullisolert (Pi)
Beskrivelse	Skorstein tildekket i 2 etg.

Informasjon for bruksenhetId 26740243

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 01.10.2025 11:18

Eiendom 3105-2062/666

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	07.10.1992	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	286,1 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	2062	Beregnet areal	286,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	666	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bakkelifjellet 12	1710 Sarpsborg	Bakkeli	Kurland	Tune

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
16.09.1993	Kart- og delingsforretning	3105-2062/666	Mottaker	286,1
		3105-2062/704	Avgiver	-286,1
01.01.2020	Omnummerering	3105-2062/666	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-2062/666	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

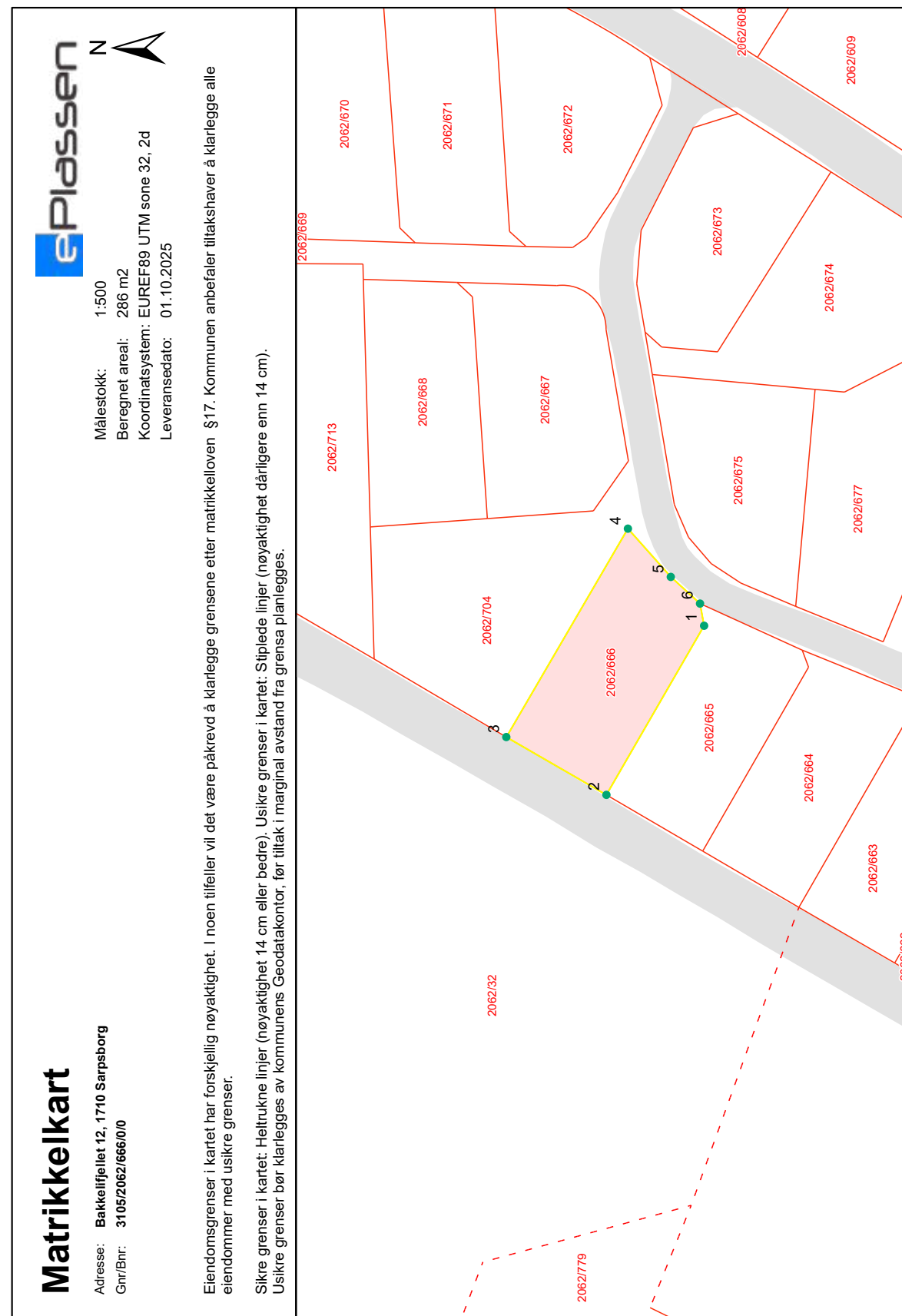
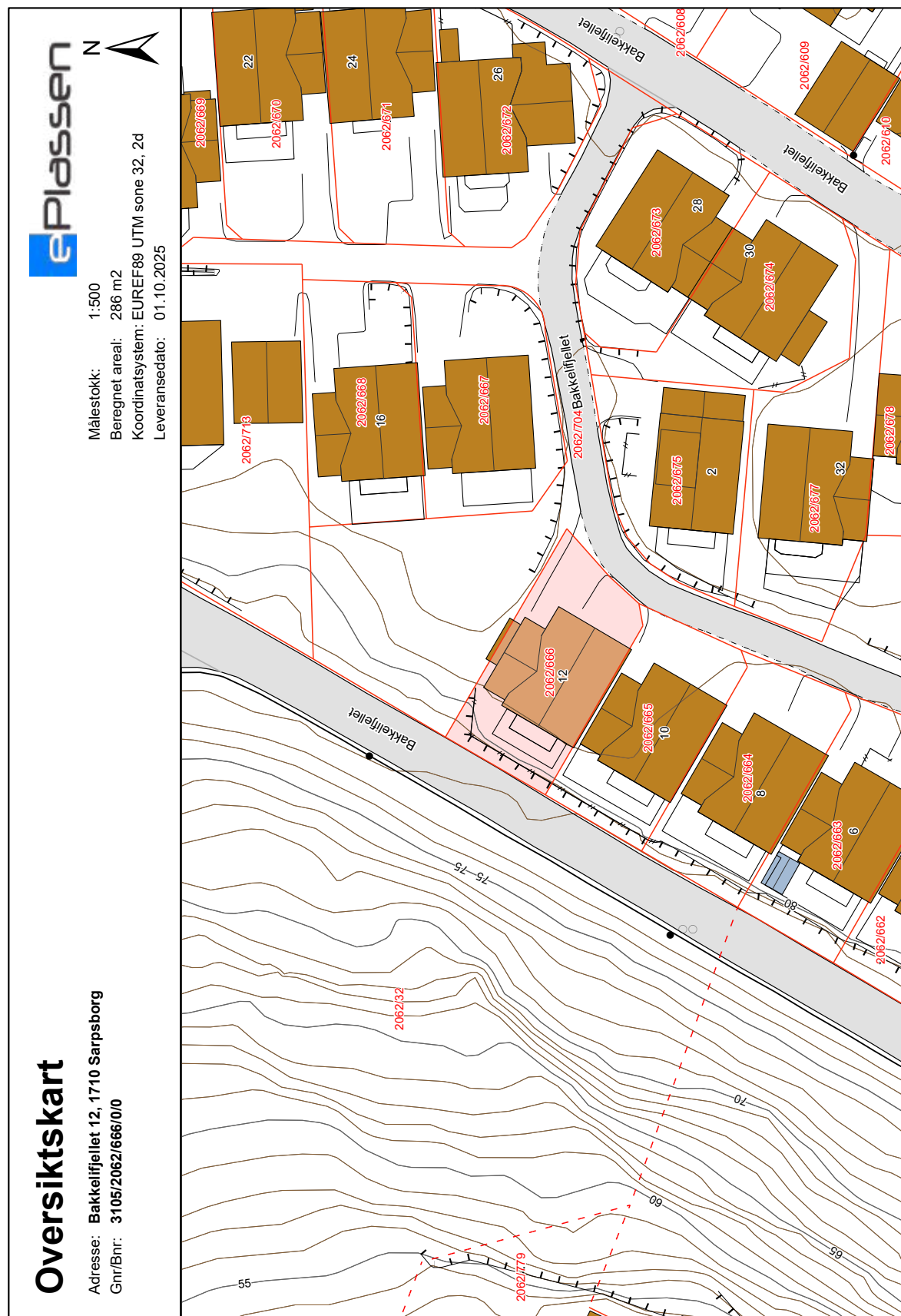
Byggningsnr	6461514			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.05.1993	Areal, bolig (bruk/brutto)	127/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	28.06.1993	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	127/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	127	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	82/0	0/0	82/0
H02	Hovedetasje	0	45/0	0/0	45/0



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 286 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6576110.97	619818.04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	20.64	0
2	6576121.29	619800.17	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	12.22	0
3	6576131.87	619806.28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	25.51	0
4	6576119.02	619828.3	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	6.82	0
5	6576114.49	619823.2	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmål	14	4.19	0
6	6576111.4	619820.38	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmål	14	2.38	0

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse

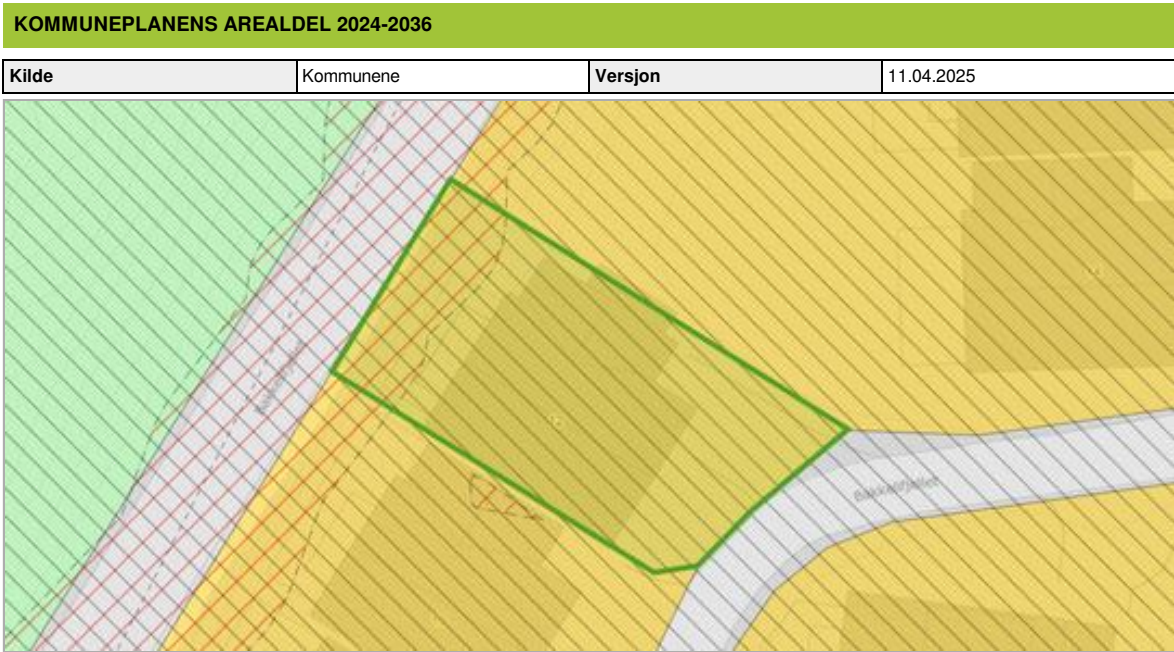


Eiendom	3105 2062/666		
Utskriftsdato	01.10.2025	Antall datasett	19

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

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

4 Berørte datasett	
❶ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036	❶ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
❷ Oppheving av reguleringsplaner	❷ REGULERINGSPLAN
15 Sjekkede, ikke berørte datasett	
❶ 100-METERSSONE SJØ	❶ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
❷ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier	❷ Gul liste
❸ Kommunedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg	❸ Kommunedelplan
❹ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru	❹ Kulturminner - Kulturmiljøer
❺ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	❺ Kulturminner - SEFRAK
❻ Kulturminner – Fredete bygninger	❻ KVIKKLEIRE
❼ KVIKKLEIRE	❼ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
❶ VERNEVERDIVURDERING	



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Grønnstruktur - Nåværende
KpArealformålOmråde - Friområde	Friområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Samferdsel og teknisk infrastruktur - Nåværende
KpFareSone	Flomfare
KpStøySone	Gul sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(2010) Veg

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_aksomhet overvann

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
------	----------------

(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Skytebane
----------------------------	----------------

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

Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stort sett fraværende	Bart fjell

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

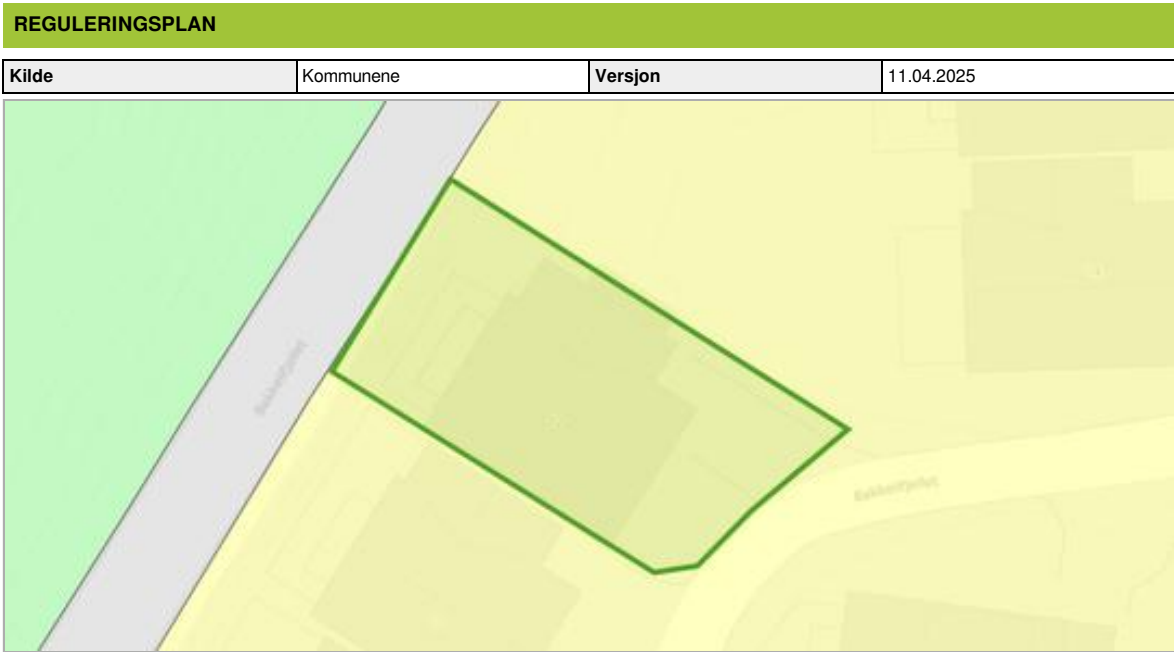
Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Tegnforklaring

Plan foreslått opphevet

Objekter

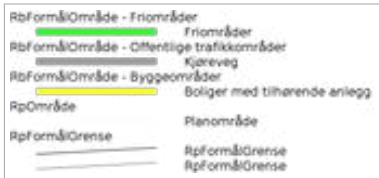
Planid	Plannavn
23030	Bakkeli nord



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
23030	Bakkeli nord	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=23030)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
B5- Boliger	(110) Boliger	-



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 01.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2062	Bruksnr.	666	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bakkelifjellet 12, 1710 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	Delareal 286 m ²
	Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 286 m ² KPHensynsonenavn H220_Skytebane KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delarealer	Delareal 286 m ²
	BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	49 m ²
KPHensynsonenavn	H320_aksomhet overvann
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	23030
Navn	Bakkeli nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.05.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1407/2330.pdf

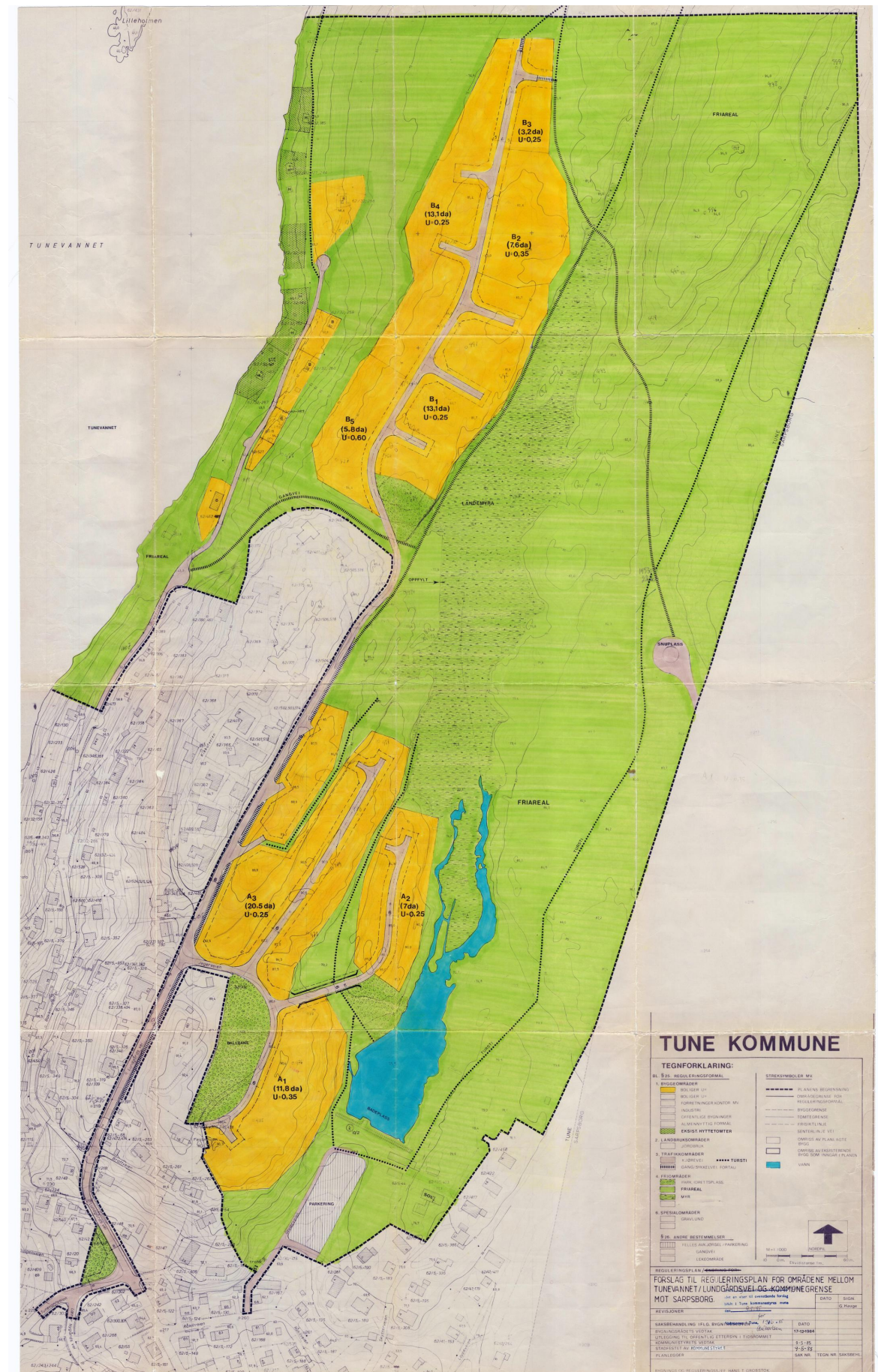
Delarealer	Delareal 286 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B5- Boliger

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	23030
Navn	Bakkeli nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelse	09.05.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1407/2330.pdf

Delarealer	Delareal	286 m ²
	Formål	Boliger
	Feltnavn	B5- Boliger



 SARPSBORG KOMMUNE
 REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BAKKELI NORD
 REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET
 Planområdet er regulert med følgende formål:
 Boligområder
 Trafikkområder
 Friområde
 Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Tune kommunestyre 09.05.1985.
 Reguleringsbestemmelsene er datert:
 Revidert: 21.08.1987, 15.05.1990, 07.04.1992
 Side 1 av 3

 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
 2. Områdene merket A1 - A2 - A3 - B1 - B2 - B3 kan bebygges med eneboligbebyggelse. Mønehøyden skal ikke overstige 8,0 m over grunnmur. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride 0,25.
 2a. Området merket A4 kan bebygges med tett/lav småhusbebyggelse/kjedehus i inntil 2 etasjer. Mønehøyde skal ikke overstige 8,0 m over grunnmur. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,27, <u>eller</u> maksimum tillatt bebygd areal, BYA = 30 %. Illustrasjonsplan/situasjonsplan skal godkjennes av bygningsrådet før utbygging av området.
 3. Området merket B4 kan bebygges med eneboligbebyggelse. Mønehøyden skal ikke overstige 7,0 m over grunnmur. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25.
 4. Området merket B5 kan bebygges med rekke/terassehus etter en bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet. Mønehøyden skal ikke overstige 7,0 m over grunnmur. Mønehøyden skal heller ikke overskride kote +92 m. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,6.
 4a. Område B6 kan bebygges med tett/lav småhusbebyggelse/kjedehus i inntil 2 etasjer. Tillatt bebygd areal må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal. Bod/carport kan bare oppføres i 1 etasje. Bygningene med unntak for bod/carport skal ha saltak med takvinkel på minimum 45 grader. Det tillates heller ikke takutbygg på småhusbebyggelsen.
 4b. Bebyggelsens møneretning skal være orientert i husets/tomtas lengderetning. mønehøyde skal ikke overstige 7,0 m over grunnmur. Mønehøyde skal heller ikke overstige kotehøyde 88,0 m.o.h. på området B6-vest. Mønehøyde skal heller ikke overstige kotehøyde 90,0 m.o.h. på område B6-øst.
 Side 2 av 3

- 4c. Bygningene på felt B6 skal ha minst en tett fasadevegg dersom avstand til nabobygning er mindre enn 8,0 m eller dersom innsynsforhold tilsier dette. Tett fasadevegg er fastlagt i bebyggelsesplanen
- 4d. Veisystem og lekeplasser på felt B6 reguleres til fellesområder (privat område) for eiendommer under gnr. 2062, bnr.704 eller eiendommer som senere utskilles fra dette gnr./bnr.
- 4e. Grøntanlegg (felles lekeplasser) skal klargjøres parallelt med de tomtetekniske hovedanlegg, og lekeapparat/beplantning skal senes være på plass når første boligenhet tas i bruk på felt B6. Grøntanlegget bør bl.a. beplantes med furu som oppstammes til overordnet trevegetasjon i boligområdet. Det kreves utarbeidet beplantningsplan for boligfeltet, og beplantning skal ferdigstilles parallelt med boligbebyggelsen.
- 4f. Ved hovedadkomst til felt B6 i kryss med Lundgårdsvei skal være frisisiktsone (4 m x 45 m) med fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Samtlige boliger på felt B6 skal benytte denne hovedadkomsten, med unntak for bebyggelsen i sørøstre del av planområdet (avgrenset til fellesareal/hovedadkomst i vest og nord, Lundgårdsvei i øst og plangrensen i syd).
5. Det skal avsettes minimum en garasjeplass og en parkeringsplass pr. boligenhet for eneboligtomtene.

Det skal avsettes minimum en garasjeplass og ½ parkeringsplass pr. boligenhet for rekke/kjede/terassehus-områdene.
6. Inngjerding av eiendom mot vei og naboeiendom bør utføres i naturlige materialer som f.eks. sten, tre eller beplantning. All annen form for inngjerding må beplantning i bygningsrådet. All inngjerding eller beplantning i frisktssonene må ikke overstige en høyde av 80 cm over veibanen.
7. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

(Kommune)

SARPSBORG

Anmelder (navn, adresse)

M.G.V. ark.kontor
P.b.115
1720 Greåker

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Byggherre (navn, adresse)

% Veidekke
P.b. 68
1620 Greåker

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Gnr.

Bnr.

Festestr.

Seksjonsnr.

Bakkelifjellet 12 (hus nr.14)

2062

666

Deres søknad

Dato

14.04.92

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Boligbygg

Behandling/vedtak

Teknisk sjef

Vedtak dato

Saksnr.

09.06.92

193/93

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget

☐ følgende del av bygget: Besiktiget av Marith Ødegaard

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført
Innvendig:
- Montere brannslukningsutstyr og røykvarslere.
- Trappegang stenges provisorisk til innredningsarbeider i 2. etg. er ferdig.
- Balkongdør 2. etg. sperres fysisk på utsiden eller vrider fjernes til balkong er ferdig.
Utvendig:
- Rekkverk mot Lundgårdsvei. Utføres umiddelbart.

Det tas forbehold om pipens stand. Denne skal filmes i umiddelbar framtid.

Dette arbeidet må være fullført innen: innen 3 mnd.

UNDERSKRIFT

Etter fullmakt

Sted

Dato

Sign. / Stempel

Rådhuset

28.06.1993

Håvard Vestby

avd.sjef

KOPI

SENDT

ansvars-
havende

andre

Navn

Veidekke

Adresse

Navn

Feiervesenet v/Løvaasen

Adresse

Navn

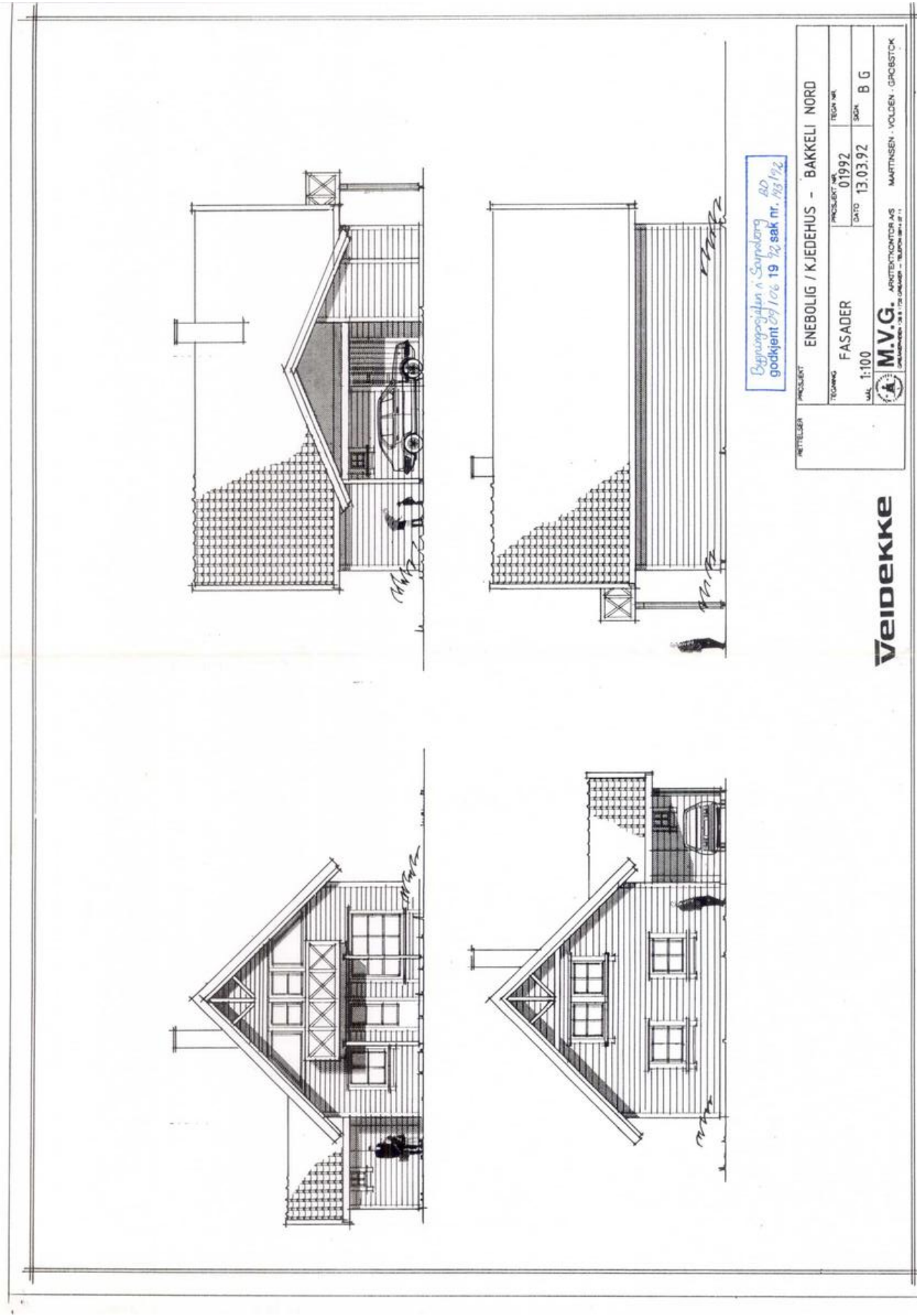
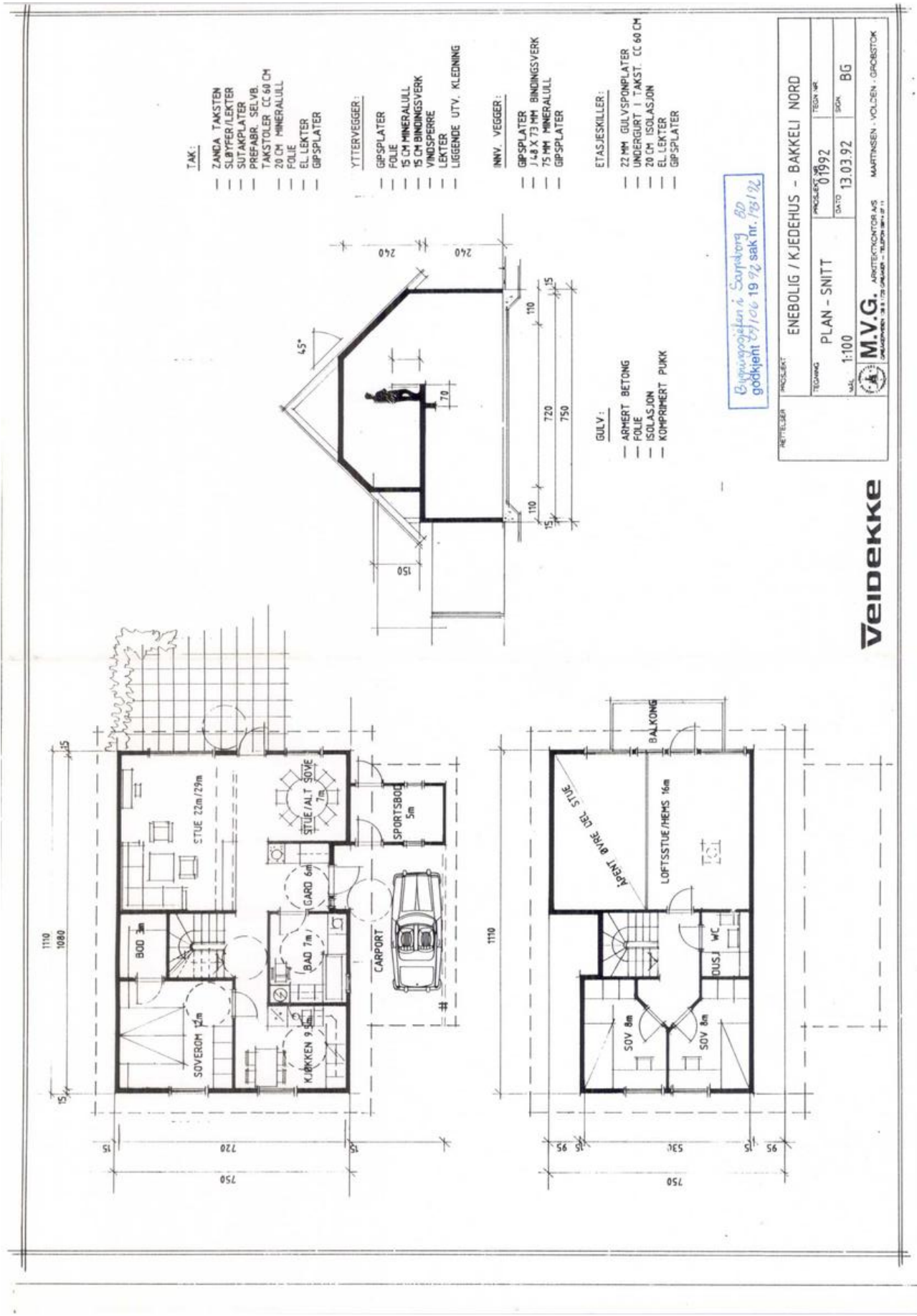
Gab-ansvarlig, Steinar

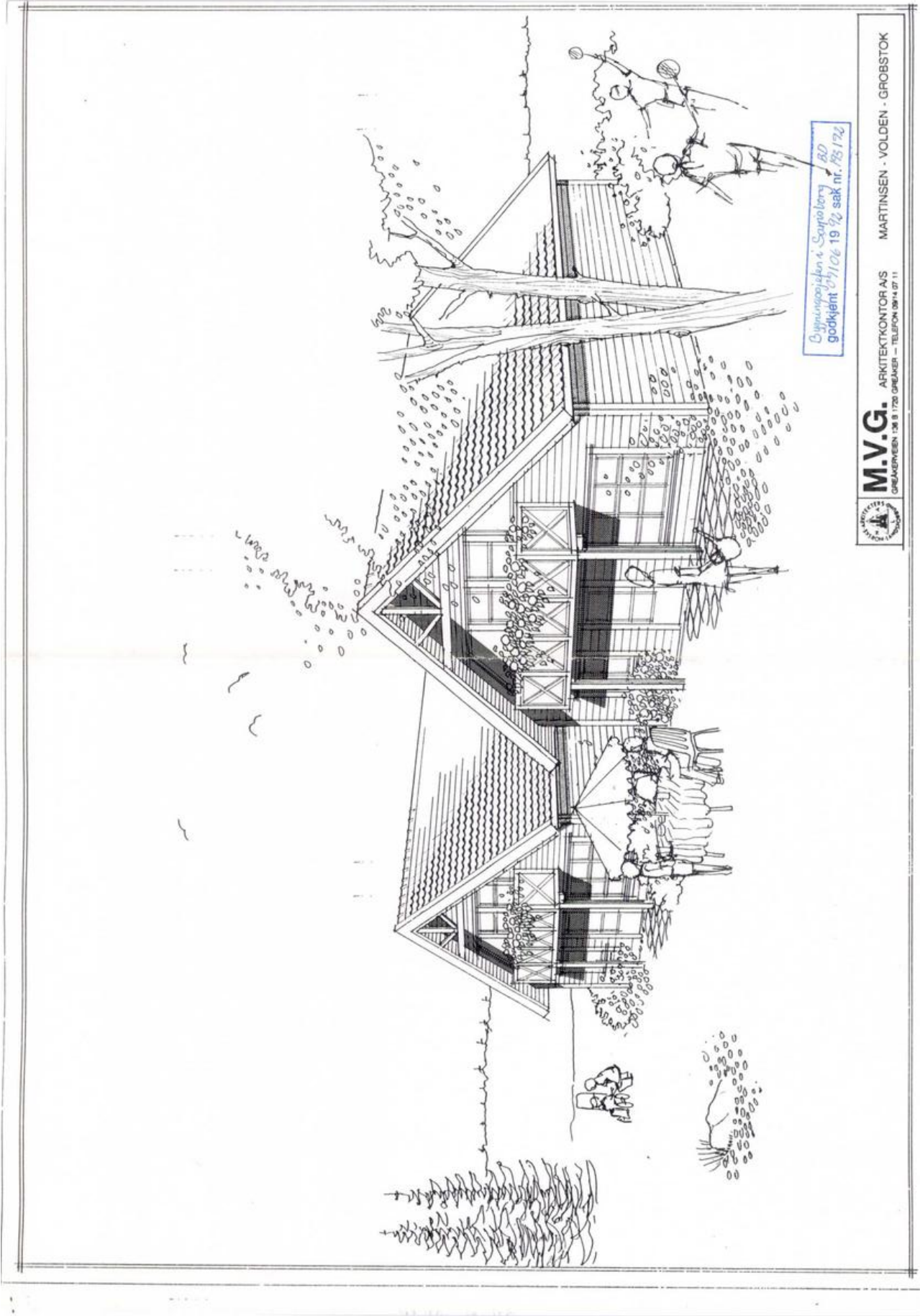
Adresse

her

her

Kommunenes arkivnøkkel: 511





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bakkelifjellet 12, 1710 Sarpsborg. Gnr. 2062, bnr. 666, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 109250278
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

90 64 73 94

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no