

**aktiv.**





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

## Ine M. Bredholt

**Mobil** 911 55 707

**E-post** ine.meisund.bredholt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG.

TLF. 69 14 15 45

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 106 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 306 390,-  
**Selger:** Christopher Thøgersen  
Synnøve Thøgersen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1975  
**BRA-i/BRA Total** 190/219 kvm  
**Tomtstr.:** 831.7 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1050, bnr. 126  
**Oppdragsnr.:** 1109260003

# Ferieidyll året rundt - Hyggelig enebolig med basseng, skjermet hage og garasje på Borgenhaugen!

Hyggelig og modernisert enebolig over to plan, beliggende i et populært og barnevennlig boligområde på Borgenhaugen.

Eiendommen har en solrik og usjenert tomt med pent opparbeidet, skjermet hage og utendørs basseng med tilhørende platting i tre samt overbygde uteplasser. Boligen inneholder romslig stue, kjøkken, tre soverom, arbeidsrom/kontor og bad på hovedplan, samt innredede rom (ikke godkjent for varig opphold), boder for lagring, vaskerom og wc i kjeller. Parkering i garasje og på egen gårdsplass.

Gangavstand til skole, barnehage, butikker og gode kollektivforbindelser.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	42
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	81
Nabolagsprofil .....	87
Andre vedlegg .....	90
Budskjema .....	135

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 190 kvm

BRA - e: 29 kvm

BRA totalt: 219 kvm

TBA: 195 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 92 kvm Trappegang, kjellerstue, vaskerom, toalettrom, 2 boder og 4 uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Vindfang, gang, bad, stue/kjøkken, trapperom, kontor og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

195 kvm Terrasse- og balkongareal

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 kvm Garasje

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Deler av kjeller er innredet. Opprinnelig matbod og disponibelt rom er ikke godkjent for varig opphold, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er også etablert toalettrom som ikke fremgår av opprinnelige tegninger. Forholdene bør avklares med kommunen.

Det er etablert terrasse med overbygg. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter om tiltaket er søknadspliktig eller om nødvendig tillatelse er innhentet fra kommunen. Det anbefales at eier/kjøper undersøker tiltakets søknadsplikt og status

hos kommunen, og eventuelt sørger for nødvendig dokumentasjon eller godkjenning.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

831.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er pent og gjennomført opparbeidet med gruslagt gårdsplass på fremsiden av boligen. På baksiden er det en solrik og skjermet hage med gressflater og variert beplantning som gir gode uteoppholdsarealer og et privat uttrykk. Bassengområdet fremstår som en eksklusiv uteplass med tredekke rundt bassenget, tilhørende bygg med takoverbygg og direkte adkomst fra uteplassene. Eiendommen gir en følelse av privat ferieidyll med svært gode uteoppholdsforhold. Garasje og utebod med overbygd lagerplass er bygget helt i tomtegrense.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Borgenhaugen, med solrik og usjenert beliggenhet. Området består hovedsakelig av eneboliger, og har et rolig og trygt bomiljø. Det er gangavstand til barnehage, barneskole og lokale butikker, og kort vei til Iseveien senter med butikker og treningssenter. Gode bussforbindelser ved Skjebergveien, ca. 4–5 km til Sarpsborg sentrum og enkel tilgang til E6 med forbindelse til Oslo, Sverige og nytt sentralsykehus på Kalnes. I tillegg ligger flotte tur- og rekreasjonsområder som Isesjø, Hafslundparken og Skjebergmarka like i nærheten.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Borgenhaugen, med solrik og usjenert tomt. Området består hovedsakelig av eneboliger, med innslag av rekkehus og leiligheter, og har rolige gater og et trygt bomiljø. Gangavstand til barnehage, barneskole og butikker, kort vei til Iseveien senter og Skjeberg sentrum, gode bussforbindelser, samt enkel adkomst til E6 og Sarpsborg sentrum. I nærheten finnes flotte tur- og rekreasjonsområder som Isesjø, Hafslundparken og Skjebergmarka.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil.

### **Skolekrets**

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon

### **Offentlig kommunikasjon**

Eiendommen har gode bussforbindelser med holdeplass ved Skjebergveien, som gir enkel tilgang til Sarpsborg sentrum og omegn. Kort avstand til påkjøring E6 gir smidig reise til Oslo, Sverige og andre nærliggende områder.

### **Bygningssakkyndig**

Witek AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er en tradisjonell bolig med kjeller, oppført i 1975.

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

Bygningen har en grunnmur av lettklinkerblokker.

Dreneringen rundt bygningen ble lagt om i 2012, men utførelsen er ikke dokumentert.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med stående bordkledning som fasade.

Taket er tekket med enkeltkrummede sementstein. Yttertaket er oppført med prefabrikkerte W-takstoler og har rupanel som undertak.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Etasjeskiller er konstruert av trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, inkludert to eldre vinduer på badet. I kjelleren er det ett vindu med tre-lags glass, samt vinduer med koblede rammer og to enkle glass. Hovedytterdøren er en malt tredør, og det er to malte balkongdører i tre, hvorav den ene er dobbeltfløyet. Det er en enkel dør til kjellertrappen.

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med gulv av impregnerte materialer. Fra et soverom er det utgang til en lufterveranda i trekonstruksjon. Foran inngangsdøren er det en trapp i trekonstruksjon, og til kjellerinngangen er det en støpt trapp med trappehals.

Garasjen er oppført i trekonstruksjoner på støpte fundamenter og ringmur av Lecablokker. Gulvet er støpt, fasadene er kledd med trepanel, og taket er tekket med pappshingel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er observert avskalling av maling og synlig råteskade i bordverk ved takfot/gesims.

Forholdet er synlig fra bakkenivå.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er observert skader i nedre del av kledning og beslag/overgang mot takteking.

Det er synlig slitasje, oppsprukket maling og begynnende råteskader i treverk.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen ut mot skråtak.

Isolasjonen ligger stedvis ujevnt fordelt, med manglende sammenheng og stedvis åpne felt.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: • Det er avvik:

Sidebord, panel og/eller vindusomramming står i kontakt med under- og overbeslag.

Dette fører til at treverket trekker opp fuktighet ved nedbør og vannavrenning.

- Utvendig > Vinduer - kjeller

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke montert vannbrettbeslag på vinduer i kjeller, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i veggen.

- Utvendig > Vinduer - 2

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Det er eldre saltutslag på deler av murveggene itil trappehalsen. Bruksslitasje på tretrapp.

- Innvendig > Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Laminat topper seg i skjøter. Bom i fliser i kjeller.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: • Det er avvik:

Utforede vegger og oppforet gulv i trekonstruksjon i rom under terreng er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader.

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Trappen fremstår som eldre og har enkel utførelse uten rekkverk.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: • Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

• Det er påvist avvik i fuger.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran / slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det uklart om den finnes / tilfredsstillende etablert.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Bruksslitasje.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling  
Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv  
Avvik: • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  
Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon  
Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning  
Avvik: • Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk  
Avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon  
Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering  
Avvik: • Det er avvik:  
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til kvalitet og levetid på dreneringsløsningen. Dersom dreneringen ikke er korrekt utført eller har redusert

funksjon, kan dette over tid medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Det er avvik:

Alder på vann- og avløpsledninger fra husvegg og inn i kjeller medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og driftsproblemer over tid.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrasse er delvis snødekket ved befaring og er derfor ikke fullstendig vurdert på alle områder.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner > Oppvarming

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: • Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### **Verditakst**

Kr 4 200 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

### **Innhold**

Familievennlig og fin enebolig over to plan, beliggende i et populært og barnevennlig boligområde på Borgenhaugen. Boligen har en lys og gjennomtenkt planløsning med entré og hall, romslig stue, moderne kjøkken, bad, arbeidsrom/kontor og tre soverom i hovedetasjen. Kjelleren inneholder innredede rom (ikke godkjent for varig opphold), vaskerom, wc samt boder for lagring.

### **Standard**

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

#### Bad 1. etasje

Bad med baderomsplater på veggene og himlingsplater i taket. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er elektrisk styrt vifte og plastsluk. Det dusjes direkte på vegger og gulv.

#### Vaskerom i kjeller

Vaskerom med mdf-panel på veggene og panel i taket. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og plastsluk. Det er naturlig ventilering.

#### Toalettrom

Toalettrom i kjeller med toalett og servant.

#### Innvendige overflater

Gulv: Laminat, betong og fliser.

Vegger: Malte plater og betong.

Himling: Malte plater og trepanel.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Varmesentral: I første etasje er det installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2016. Det er også installert en nyere varmepumpe til oppvarming av basseng i 2025.
- Oppvarming: Peisovn i stue, for øvrig fyring med strøm med panelovner og varmekabler. Det er varmekabler i rom med fliser.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Service høst 2025.
- Det er installert nyere varmepumpe til oppvarming av basseng i 2025.

2024:

- Selger opplyser at vann- og avløpsledninger fra husvegg og frem til kommunalt tilknytningspunkt er skiftet ut i 2024.

2018:

- Lagerplassen og boden ble oppført i 2018.

2016:

- I første etasje er det installert varmepumpe av typen luft til luft. Varmepumpen ble installert i 2016.

2015:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

2012:

- Dreneringen rundt bygningen ble ifølge eier lagt om i 2012 av tidligere eier.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kjøper tegner selv abonnement for TV og internett.

### **Parkering**

Eiendommen har parkering i egen garasje, samt på gårds plass med plass til flere biler.

### **Solforhold**

Eiendommen har en solrik og usjenert beliggenhet, med gode solforhold på uteområder, hage og basseng.

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i rom med fliser, og en peisovn i stuen. I første etasje er det installert en luft-til-luft varmepumpe, og det er en egen varmepumpe for oppvarming av bassenget.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 200 000

### Omkostninger kjøper

4 200 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

106 390 (Omkostninger totalt)

123 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 306 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 323 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 326 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 25 413 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, 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

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 8 181. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 856 023 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 424 090 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1050, bruksnummer 126 i Sarpsborg kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3105/1050/126:

03.02.1975 - Dokumentnr: 300856 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:21

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.12.1975. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: 1. Avstrekkskanaler - vaskerom, 2. Spalte under dør for bad og wc og 3. Noe komplettering i kjeller. Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om

før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Deler av kjeller er innredet. Opprinnelig matbod og disponibelt rom er ikke godkjent for varig opphold, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er også etablert toalettrom som ikke fremgår av opprinnelige tegninger. Forholdene bør avklares med kommunen.

Det er etablert terrasse med overbygg. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter om tiltaket er søknadspliktig eller om nødvendig tillatelse er innhentet fra kommunen. Det anbefales at eier/kjøper undersøker tiltakets søknadsplikt og status hos kommunen, og eventuelt sørger for nødvendig dokumentasjon eller godkjenning.

Det foreligger byggetillatelse for garasje datert 21.11.1975. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen på garasjen, datert 01.09.1975. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Det foreligger godkjent søknad om svømmebasseng, lekestue og leskjerm på eiendommen, datert 04.06.1985.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen på utvendig bod og lagerplass, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til ovennevnte, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.12.1975.

#### **Vei, vann og avløp**

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.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Areal for boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Hauggård (plan-ID 26013). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til areal for boligbebyggelse, med feltnavn Boliger-A. Planen viser også felles avkjørsel.. 07.09.1984

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg (plan-ID 201701), med ikrafttredelse 10.10.2024. Et delareal på 832 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, innenfor bestemmelsesområde BS\_Lav-moderat fortetting.

I henhold til kommuneplanen berøres eiendommen av hensynssone for ras- og skredfare (H310\_Aktsomhet kvikkleire) og flomfare (H320\_Lavpunkt). Eiendommen er også omfattet av gul støvsone i henhold til T-1442. Reguleringsplanen for området definerer i tillegg et fareområde knyttet til en høyspentlinje.

Berørte datasett:

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedspakke kr 24 900,- mm. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 835,-. Utleggene omfatter sikringpant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Ine M. Bredholt  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
ine.meisund.bredholt@aktiv.no  
Tlf: 911 55 707

**Ansvarlig megler bistås av**

Ine M. Bredholt  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF  
ine.meisund.bredholt@aktiv.no  
Tlf: 911 55 707

Karl Iversby  
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF  
karl.iversby@aktiv.no  
Tlf: 922 83 824

**Oppdragstaker**

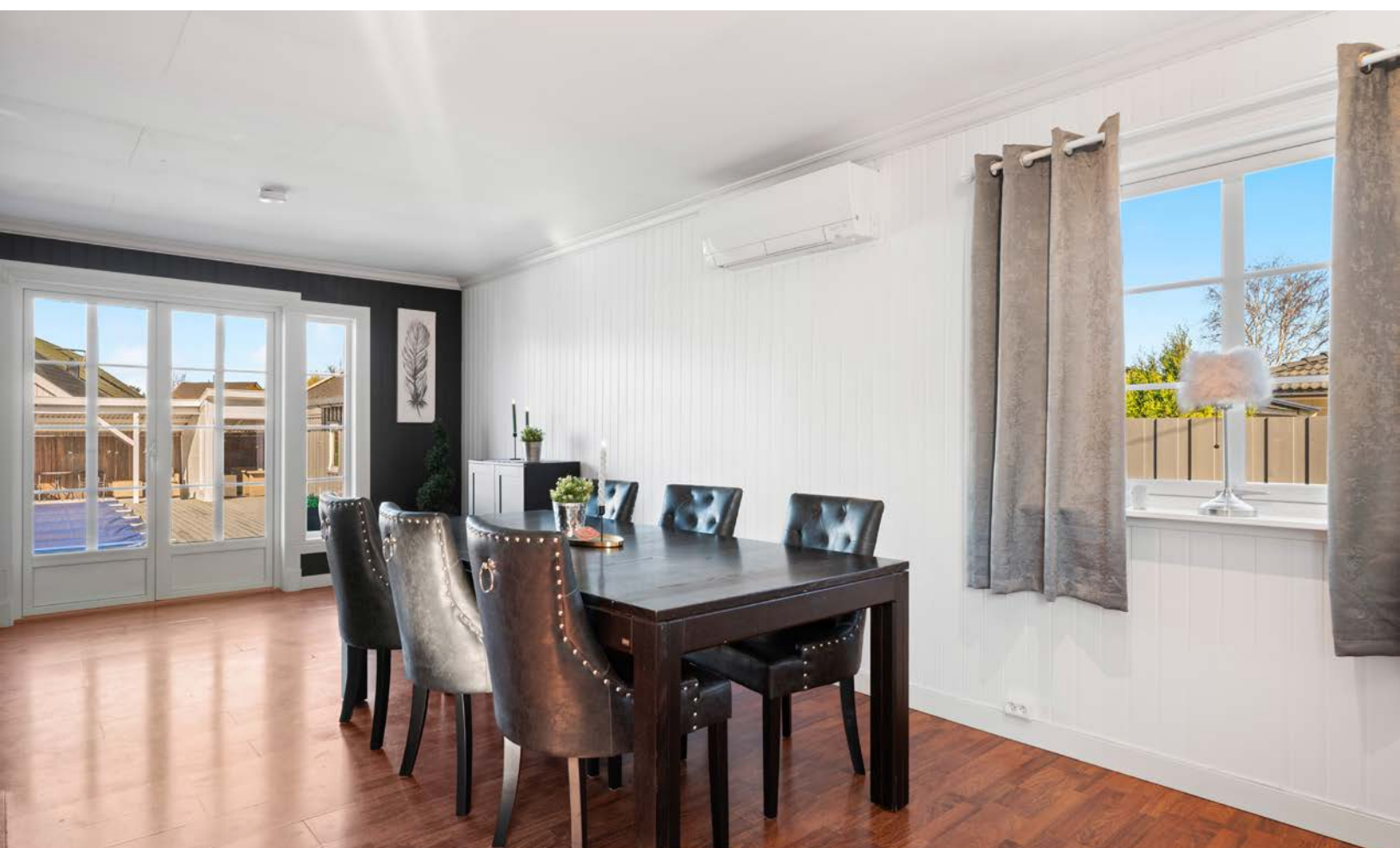
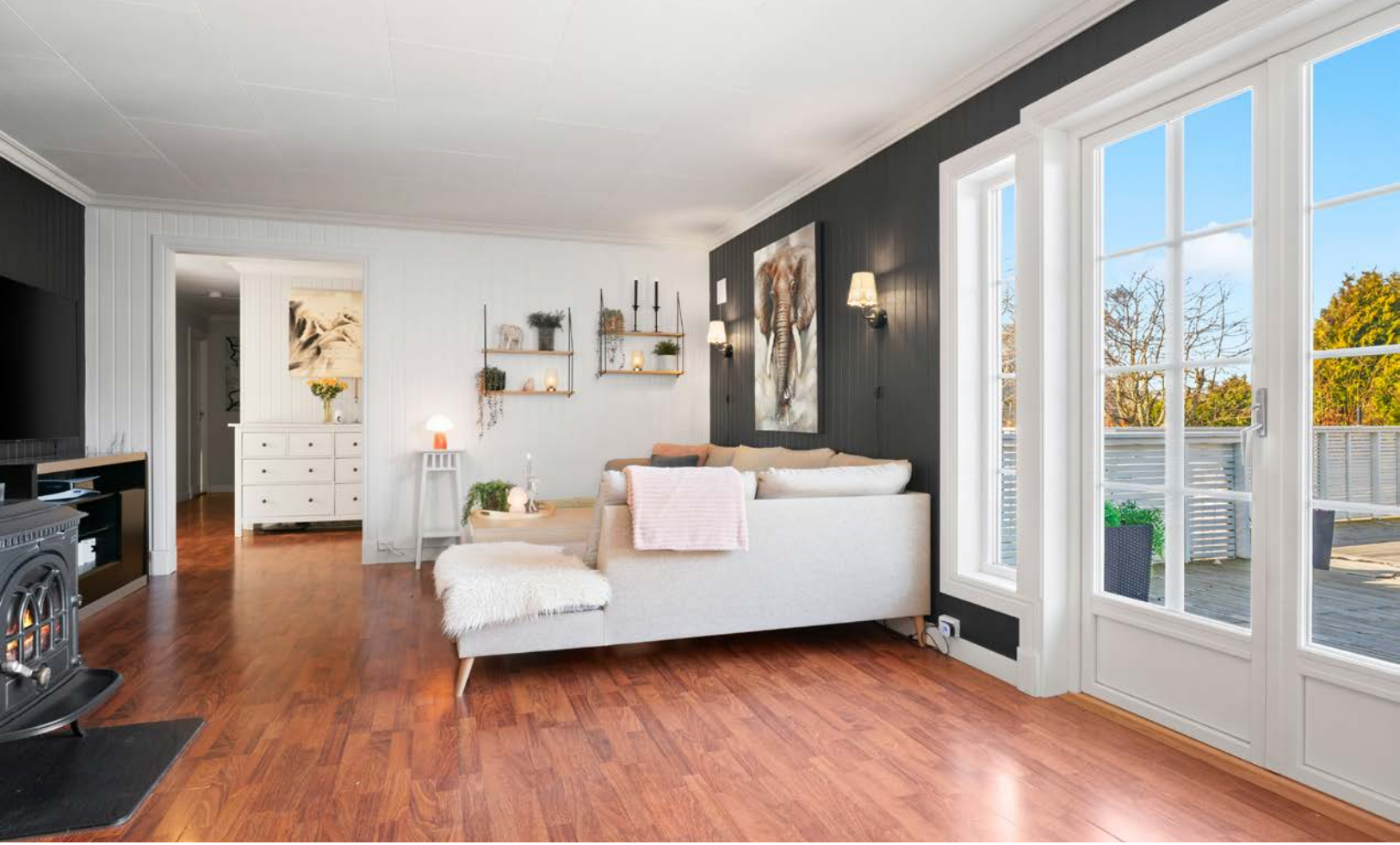
Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512  
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

**Salgsoppgavedato**

12.04.2026

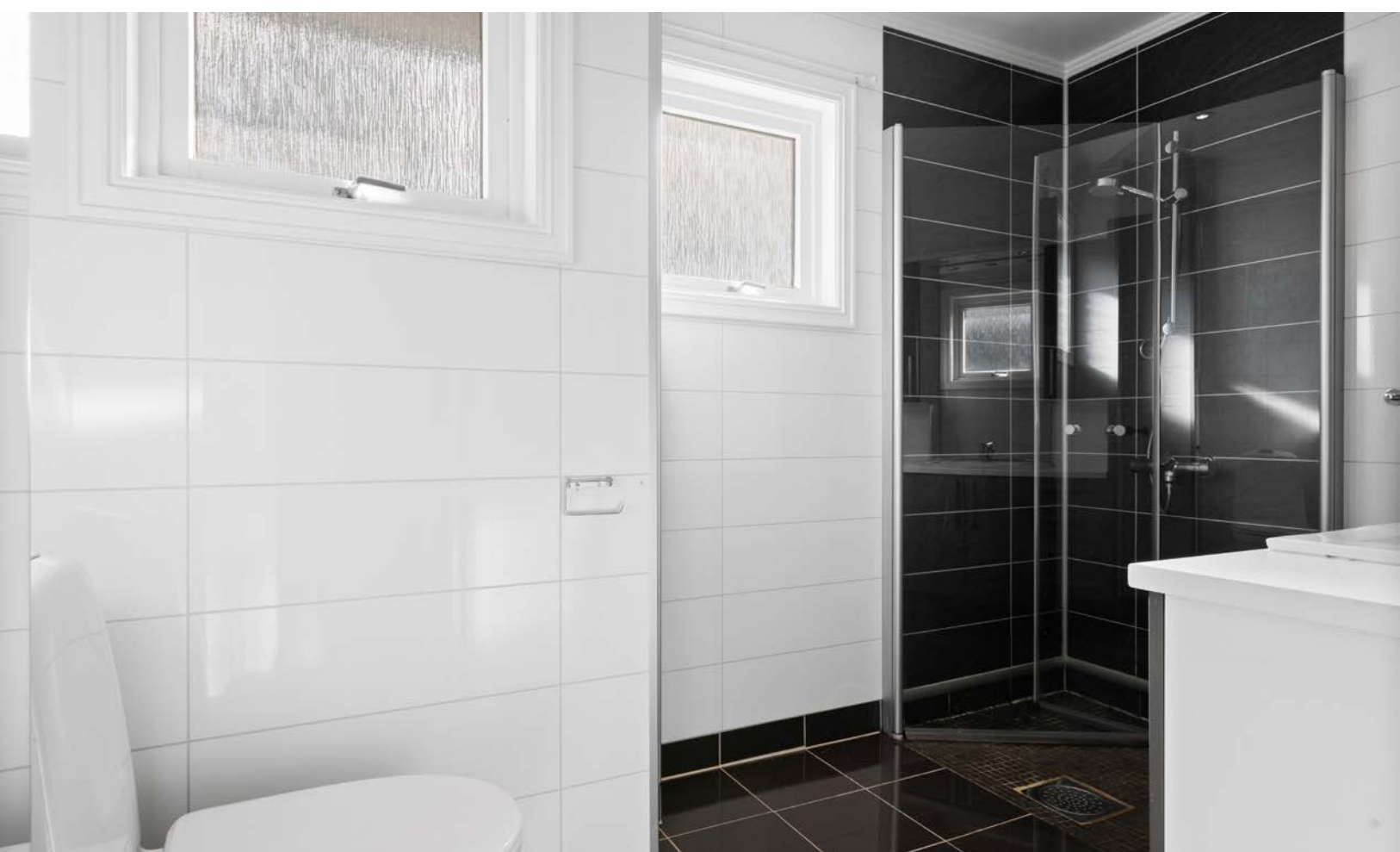






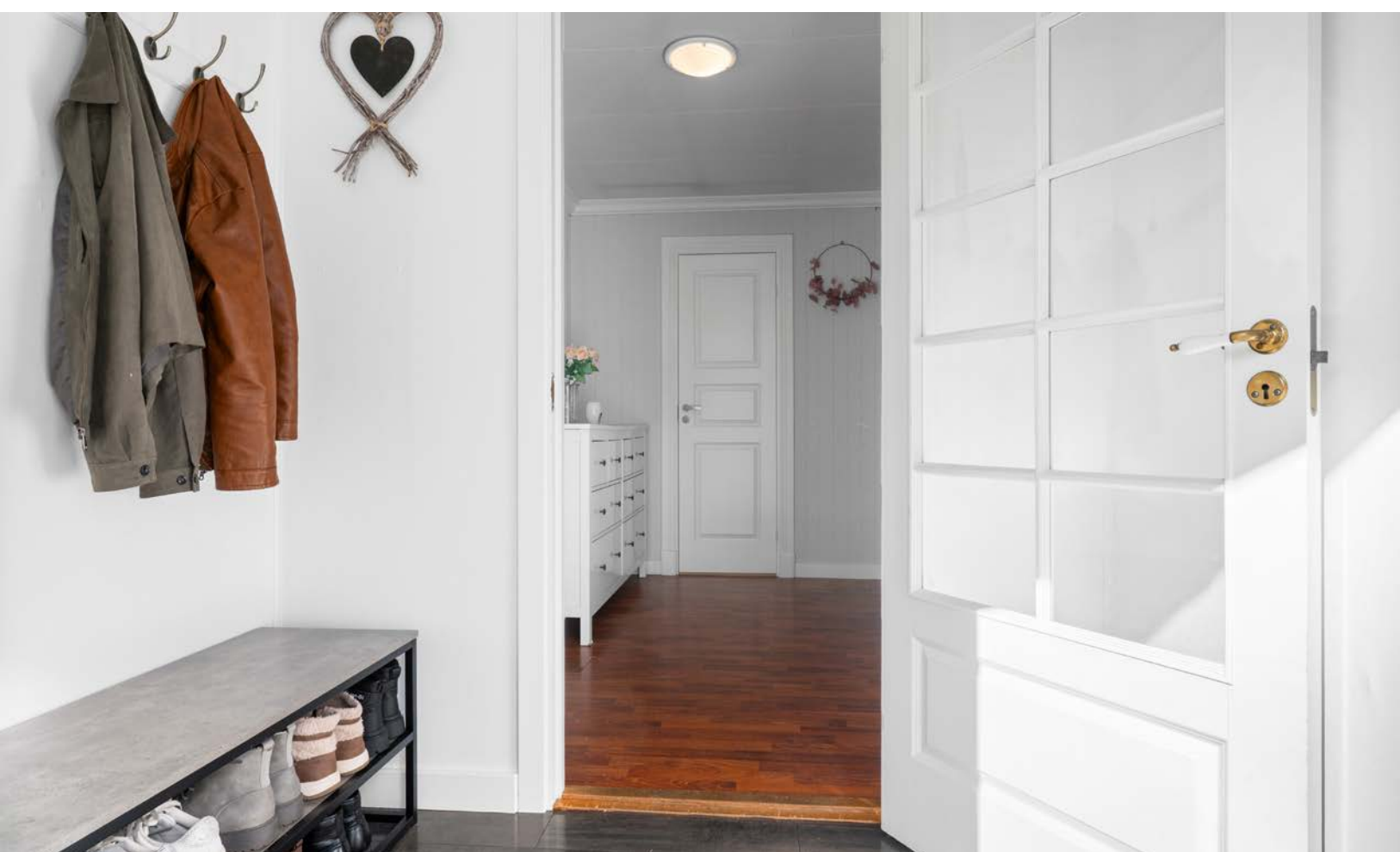










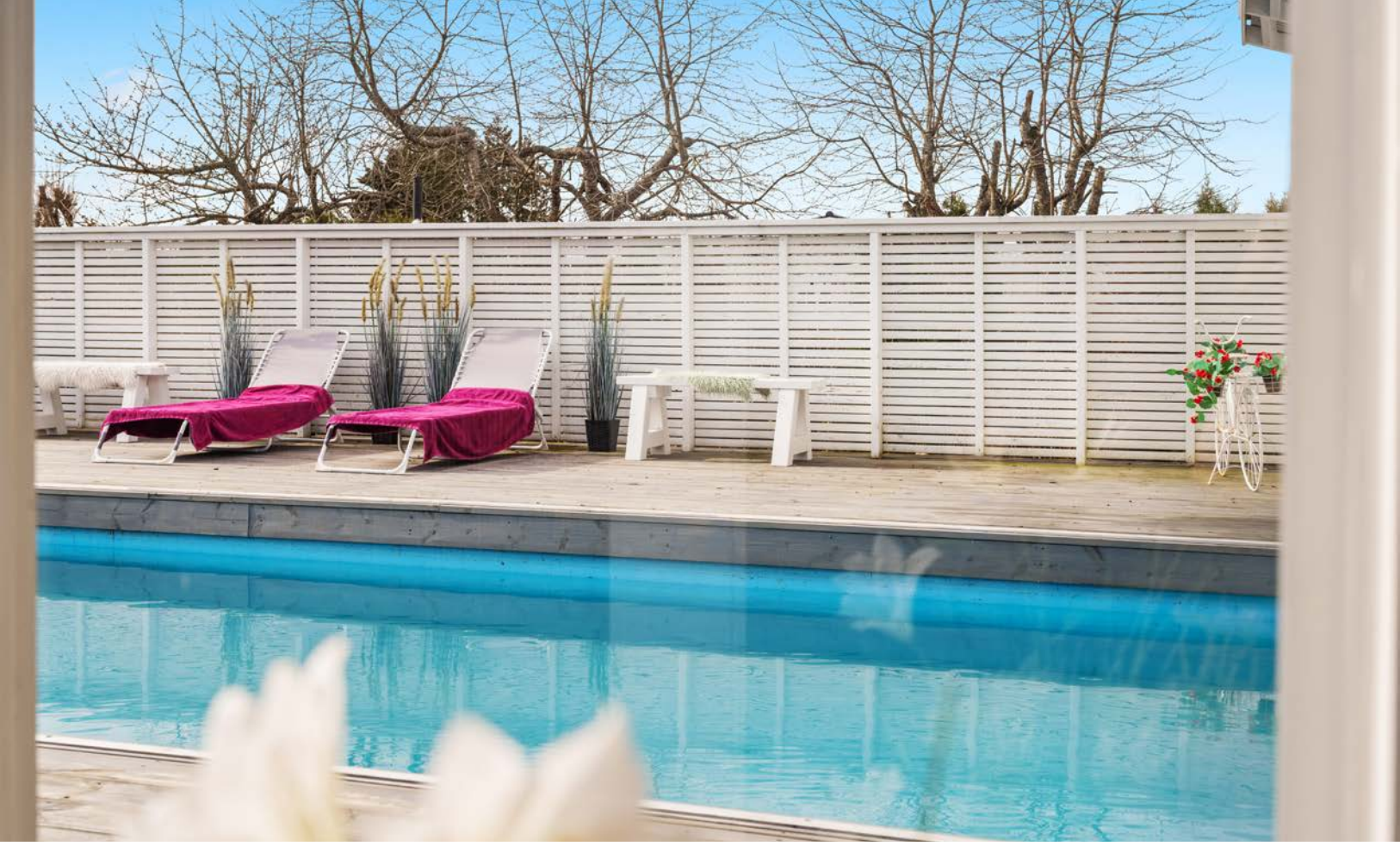
























# Plantegning



**FOTO**  
*et cetera*

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning



**FOTO**  
*etetera*

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Norums vei 1B , 1739 BORGENHAUGEN



SARPSBORG kommune



gnr. 1050, bnr. 126

## Markedsverdi

### 4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m<sup>2</sup> BRA-i: 190 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 13794-1908

Eiendomsverdi ref nr: KO2783

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



**Witek**<sup>TM</sup>  
TAKST OG EIENDOM

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads 'Jørn-André Isnes'.

Jørn-André Isnes

jorn@witek.no

924 21 101



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Huset er en tradisjonell enebolig med kjeller, oppført i 1975. I første etasje er det vindfang, stue, kjøkken, tre soverom, og bad. I kjelleren er det trappegang, innredet rom, vaskerom, toalett, uinnredet rom, kjellerrom og bod.

Garasjen ble i følge Sarpsborg kommune oppført i 1976, og har oppstillingsplass for én bil og lagerplass. I enden av garasjen er det en overbygd lagerplass, og en utvendig bod. Lagerplassen og boden ble oppført i 2018.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er naturlig med hensyn til alder at det er behov for tiltak/oppgraderinger innvendig som utvendig.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er 51 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

## Enebolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med enkeltkrummede sementstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Yttertaket er oppført av prefabrikkerte W-takstoler, og det er rupanel som undertak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har to eldre malte trevinduer med 2-lags glass på bad. I kjelleren finnes det ett vindu med tre-lags glass og ellers er det vinduer med koblede rammer og to enkle glass i kjelleren. Bygningen har malt hovedytterdør i tre samt to malte balkongdører i tre, hvorav den ene er dobbeltfløyet. Håndtak til dør til terrasse er tråkk. Enkel dør til kjellertrapp bør skiftes. Fra stua er det utgang til en stor terrasse med nedfelt basseng på ca. 4,5 x 9,0 meter, og med en dybde på ca. 1,0 til 1,5 meter i følge tidligere tilstandsrapport. Gulvet på terrassen er av impregnerte materialer. Fra det ene soverommet er det utgang til lufteranda oppført i trekonstruksjoner. Trapp i trekonstruksjon foran inngangsdør. Til kjellerinngang er det støpt trapp med trappehals.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etsjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og vedovn. Innvendig trapp i tre med malt overflate.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

**Bad:**  
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

**Vaskerom:**  
Veggene har mdf-panel. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant. Gulvarme med trappegang.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. I første etasje er det installert varmepumpe av typen luft til luft. Det er installert nyere varmepumpe til oppvarming av basseng i 2025. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har sikringsskap med automatsikringer og merking for 230V IT-nett. Kursfortegnelse er håndskrevet og fremstår delvis uoversiktlig og ikke fullt oppdatert.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen rundt bygningen ble ifølge eier lagt om i 2012 av tidligere eier. Utførelsen av arbeidene er ikke dokumentert. Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker. Utvendige avløpsrør er av plast, og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Ledningene er opprinnelig fra 1976. Selger opplyser at vann- og avløpsledninger fra husvegg og frem til kommunalt tilknytningspunkt er skiftet ut i 2024.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	219 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 200 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Deler av kjeller er innredet. Opprinnelig matbod og disponibelt rom er ikke godkjent for varig opphold, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er også etablert toalettrom som ikke fremgår av opprinnelige tegninger. Forholdene bør avklares med kommunen.

Det er etablert terrasse med overbygg. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter om tiltaket er søknadspliktig eller om nødvendig tillatelse er innhentet fra kommunen. Det anbefales at eier/kjøper undersøker tiltakets søknadsplikt og status hos kommunen, og eventuelt sørger for nødvendig dokumentasjon eller godkjenning.

### Garasje

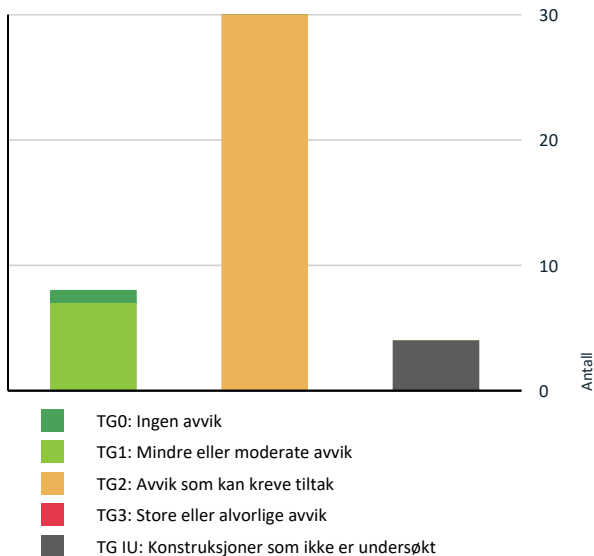
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert, veldig rotete og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Badebasseng er ikke tilstandsvurdert, da dette var tildekket og ikke i bruk på befaringstidspunktet som følge av vinterforhold. Tilstanden bør vurderes når bassenget er tilgjengelig og i bruk, eventuelt av fagkyndig.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)


! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)


! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)


---

-  **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)


---

-  **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---




-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOG

**Byggeår**  
1975

**Kommentar**

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med enkeltkrummede sementstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet isforhold på bakken, og stige ble derfor ikke vurdert som sikker å benytte. Tilstandsgrad er satt med hensyn til takets alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking 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.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er observert avskalling av maling og synlig råteskade i bordverk ved takfot/gesims. Forholdet er synlig fra bakkenivå.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.

Skadet bordverk bør skiftes ut og overflater behandles. Samtidig anbefales kontroll av tilstøtende konstruksjoner og takrenneløsning for å sikre tilfredsstillende avrenning.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er observert skader i nedre del av kledning og beslag/overgang mot taktekking. Det er synlig slitasje, oppsprukket maling og begynnende råteskader i treverk.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



Råteskade.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

## Beskrivelse

Yttertaket er oppført av prefabrikkerte W-takstoler, og det er rupanel som undertak.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen ut mot skråtak.

Isolasjonen ligger stedvis ujevnt fordelt, med manglende sammenheng og stedvis åpne felt.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det anbefales å etterisolere og omfordele isolasjonen slik at det oppnås jevnt og sammenhengende isolasjonssjikt. Samtidig bør lufting og gjennomføringer kontrolleres.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sidebord, panel og/eller vindusomramming står i kontakt med under- og overbeslag. Dette fører til at treverket trekker opp fuktighet ved nedbør og vannavrenning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fukt som suges opp i endeved og omramming øker risikoen for oppsprekking, råte og redusert levetid på kledningsdetaljer. Dette kan gi behov for utskifting tidligere enn normalt.

Det anbefales å etablere nødvendig klaring mellom treverk og beslag, samt utbedre detaljer slik at vann ledes bort fra treverket. Skadet treverk bør utbedres eller skiftes ut og overflater behandles.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer - kjeller

### Beskrivelse

I kjelleren finnes det ett vindu med tre-lags glass og ellers er det vinduer med koblede rammer og to enkle glass i kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke montert vannbrettbeslag på vinduer i kjeller, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i veggen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



## TG 2 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Bygningen har to eldre malte trevinduer med 2-lags glass på bad.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør i tre samt to malte balkongdører i tre, hvorav den ene er dobbeltfløyet. Håndtak til dør til terrasse er tråkk. Enkel dør til kjellertrapp bør skiftes.



Løst beslag under dør. Må festes bedre.

## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Fra stua er det utgang til en stor terrasse med nedfelt basseng på ca. 4,5 x 9,0 meter, og med en dybde på ca. 1,0 til 1,5 meter i følge tidligere tilstandsrapport. Gulvet på terrassen er av impregnerte materialer. Ca. 187 kvm med bassenget.

#### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrasse er delvis snødekket ved befarings og er derfor ikke fullstendig vurdert på alle områder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

#### Beskrivelse

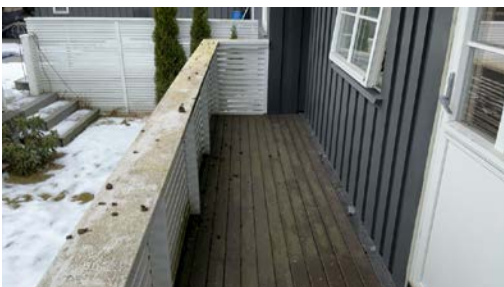
Fra det ene soverommet er det utgang til lufteveranda oppført i trekonstruksjoner. 8 kvm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



## TG 2 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Trapp i trekonstruksjon foran inngangsdør. Til kjellerinngang er det støpt trapp med trappehals.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er eldre saltutslag på deler av murveggene itil trappehalsen. Bruksslitasje på tretrapp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Saltutslag indikerer tidligere fuktpåvirkning i murverket. Selv om forholdet fremstår som eldre, kan det ikke utelukkes at fuktbelastning kan forekomme ved ugunstige forhold.

Det anbefales å følge med på murflatene for eventuelle endringer i fuktforhold. Trappene bør vedlikeholdes eller overflatebehandles for å redusere videre slitasje.



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminat topper seg i skjøter. Bom i fliser i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales kontroll av pipen, herunder innvendig og utvendig tilstand, av kvalifisert fagperson. Ved avvik eller i forbindelse med større oppgraderinger bør tiltak eller eventuell rehabilitering vurderes.

# Tilstandsrapport



Vepsebol på loft.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulv er utført i betong, stedvis belagt med fliser med varmekabler. Veggene består av betong/mur, delvis kledd med mdf-panel. Det er foretatt hulltaking uten at det er påvist unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå generelt vurderes som en risikokonstruksjon, med fare for fuktmagasinerings.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

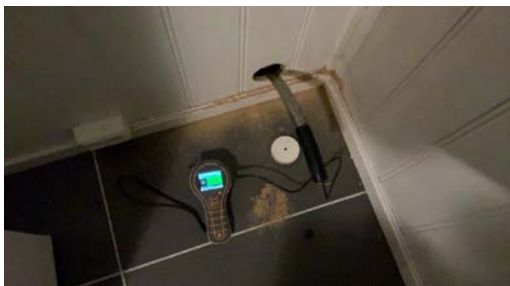
Utførede vegger og oppført gulv i trekonstruksjon i rom under terreng er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av konstruksjonen og oppmerksomhet på tegn til fukt.

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med malt overflate.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen fremstår som eldre og har enkel utførelse uten rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappens utforming og manglende sikring kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre, og den tilfredstiller ikke dagens krav til sikkerhet og utforming.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

## 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

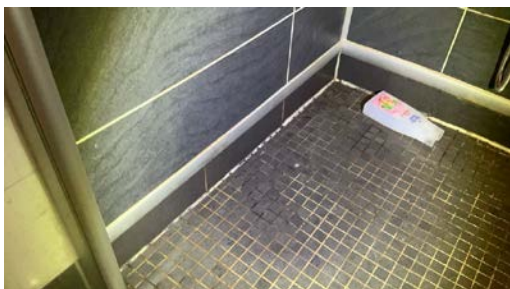
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist avvik i fuger.

### Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

# Tilstandsrapport

- Overflater må rengjøres.



## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran / slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det uklart om den finnes / tilfredsstillende etablert.

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må vaskes grundig.

## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

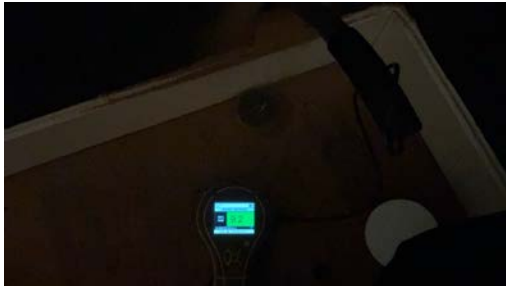
## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har mdf-panel. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist/døjt med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Påviste skader må utbedres.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

# Tilstandsrapport

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

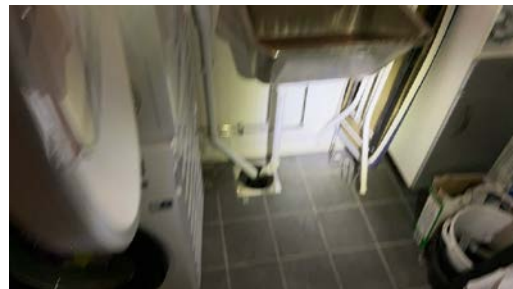


## KJELLER > VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



## KJELLER > VASKEROM

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## KJELLER > VASKEROM

### 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med toalett og servant. Gulvarne med trappegang.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

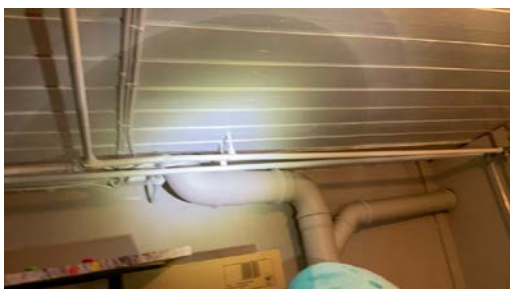
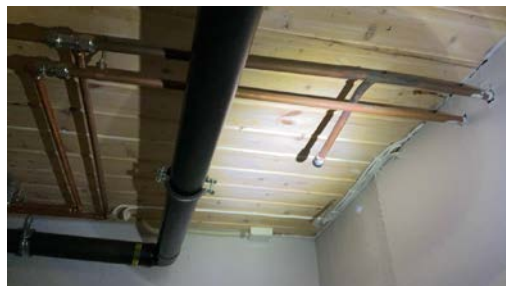
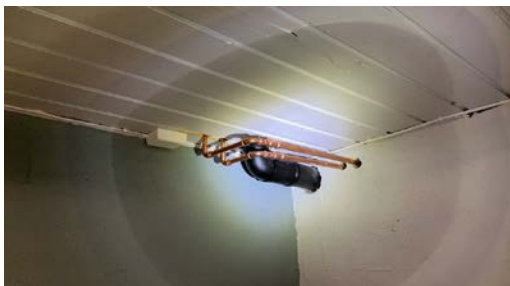
#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

I første etasje er det installert varmepumpe av typen luft til luft. Varmepumpen ble installert i 2016. Service høst 2025.



## TG 1 Varmesentral - 2

### Beskrivelse

Det er installert nyere varmepumpe til oppvarming av basseng i 2025.



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport



## **TG IU** Oppvarming

### Beskrivelse

Peisovn i stue, øvrig fyring med strøm med panelovner og varmekabler. Det er varmekabler i rom med fliser. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

### Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer og merking for 230V IT-nett. Kursfortegnelse er håndskrevet og fremstår delvis uoversiktlig og ikke fullt oppdatert. Det foreligger ikke dokumentasjon på når anlegget sist er kontrollert eller ombygget.

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.  
**1976**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Ukjent**

### Generelt om anlegget

# Tilstandsrapport

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?  
**Nei**
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?  
**Ja Det anbefales at anlegget gjennomgås av registrert elektroinstallatør. Kursfortegnelse bør oppdateres, og det bør utføres el-kontroll med tilstandsrapport. Eventuelle avvik bør utbedres.**

## Generell kommentar

Mangelfull og utdatert kursfortegnelse kan gi redusert oversikt og økt risiko for feilbruk og utfordringer ved feilsøking. Det kan ikke bekreftes at anlegget fullt ut tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen rundt bygningen ble ifølge eier lagt om i 2012 av tidligere eier. Utførelsen av arbeidene er ikke dokumentert. Dreneringen er kun vurdert visuelt der den er synlig over terreng, og det er ikke mulig å kontrollere utførelse, materialvalg eller dybde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til kvalitet og levetid på dreneringsløsningen. Dersom dreneringen ikke er korrekt utført eller har redusert funksjon, kan dette over tid medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til kvalitet og levetid på dreneringsløsningen. Dersom dreneringen ikke er korrekt utført eller har redusert funksjon, kan dette over tid medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker. Kontroll av grunnmuren med tanke på sprekker og skader er begrenset til visuell inspeksjon utvendig over terrengnivå samt på fritt eksponerte murflater i kjeller. På grunn av lagrede gjenstander og at deler av veggene er foret og kledd inn, har ikke alle murvegger vært tilgjengelige for inspeksjon.

## TG IU Terrengforhold

### Beskrivelse

Flat opparbeidet tomt.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast, og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Ledningene er opprinnelig fra 1976. Selger opplyser at vann- og avløpsledninger fra husvegg og frem til kommunalt tilknytningspunkt er skiftet ut i 2024.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vann- og avløpsledninger fra husvegg og inn i kjeller medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og driftsproblemer over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og overvåking av vann- og avløpsledningene. Ved tegn til lekkasje, redusert funksjon eller i forbindelse med ombygging bør ledningene vurderes utskiftet.

# Tilstandsrapport



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

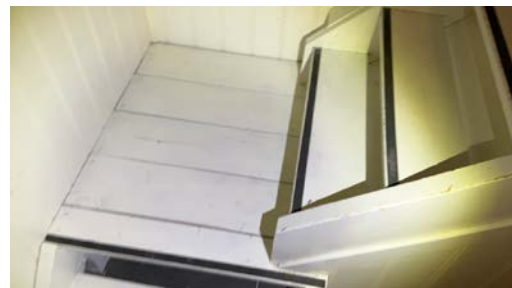
Helse, miljø og sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

190 m<sup>2</sup>/190 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, Gang, Bad, 3 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Trapperom, Kontor, Kjellerstue, Vaskerom, Toalettrom, 4 Uinnredet kjellerrom, 2 Bod

*Andre bygg:* Garasje, Bod  
*Bruksareal andre bygg:* 29 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

4 200 000

## Konklusjon markedsverdi

**4 200 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmansens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

## Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	25 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	15 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 440 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 650 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 750 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>450 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 200 000</b>
--	------------	------------------

# 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

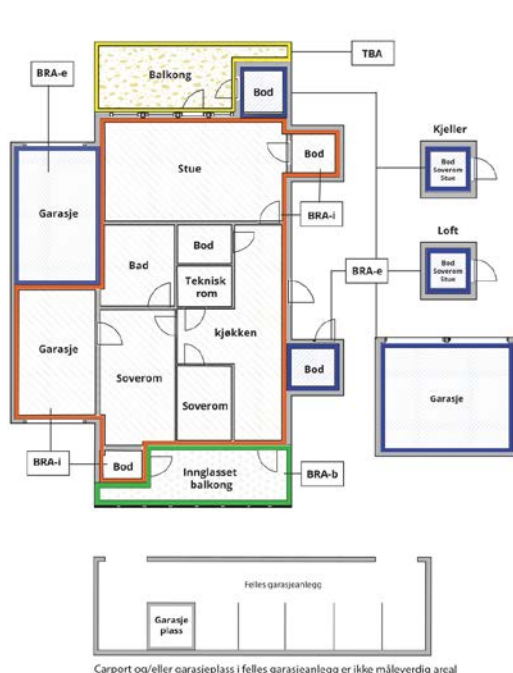
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	98			98	195
Kjeller	92			92	
<b>SUM</b>	<b>190</b>				<b>195</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>190</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, trapperom, kontor		
Kjeller	Trappegang, kjellerstue, vaskerom, toalettrom, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 2, bod, bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Deler av kjeller er innredet. Opprinnelig matbod og disponibelt rom er ikke godkjent for varig opphold, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er også etablert toalettrom som ikke fremgår av opprinnelige tegninger. Forholdene bør avklares med kommunen.

Det er etablert terrasse med overbygg. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter om tiltaket er søknadspliktig eller om nødvendig tillatelse er innhentet fra kommunen. Det anbefales at eier/kjøper undersøker tiltakets søknadsplikt og status hos kommunen, og eventuelt sørger for nødvendig dokumentasjon eller godkjenning.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		24		24	
<b>SUM</b>		<b>24</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Christopher Thøgersen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1050	126		0	831.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Norums vei 1B

### Hjemmelshaver

Thøgersen Christopher, Thøgersen Synnøve

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Borgenhaugen. Området er barnevennlig og uten gjennomgangstrafikk. Det er gangavstand til skoler, barnehager, butikker, bussholdeplass og idrettsplass.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

Eiertomt. Tomten er flatt arrondert, er opparbeidet med grøntarealer som gressplen, hekkbeplantning og prydbusker. Uteplasser ved bassenget.

### Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1976

**Standard****Vedlikehold****Kommentar****Beskrivelse**

Garasjen er oppført i trekonstruksjoner på støpte fundamenter og ringmur av Lecablokker. Gulvet er støpt, fasadene er kledd med trepanel, og taket er tekket med pappshingel. Det er innlagt strøm, og det er montert leddport.

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



### Bod

**Anvendelse****Byggeår**

1976

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.01.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Christopher Thøgersen

Synnøve Thøgersen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Norums Vei 1B

1739 Borgenhaugen

3105-1050/126/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Norums vei 1B - Nabolaget Borgen Øst - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Sørbybakken Linje 133	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 🚗 4.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 39 min 🚗

## Skoler

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole (1-... 639 elever, 29 klasser	5 min 🚗 2.8 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	13 min 🚶 1.1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	12 min 🚗 5.4 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Coop Extra Iseveien Sarpsborg	8 min 🚶
🚗 Iseveien Senter, Sarpsborg	10 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

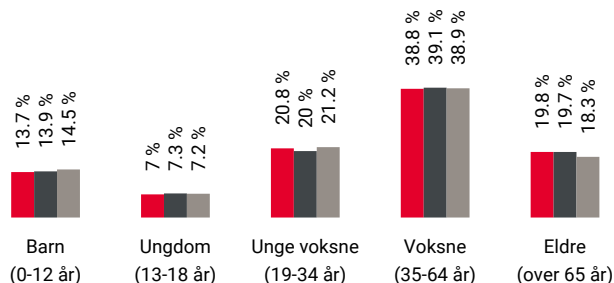
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borgen Øst	1 202	554
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 63 barn	4 min 🚶 0.3 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	12 min 🚶 1 km
Baneveien barnehage (0-5 år) 80 barn	18 min 🚶 1.5 km

## Dagligvare

Kiwi Borgenhaugen PostNord	4 min 🚶 0.4 km
Coop Extra Iseveien Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 0.8 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



### Gateparkering

Lett 80/100



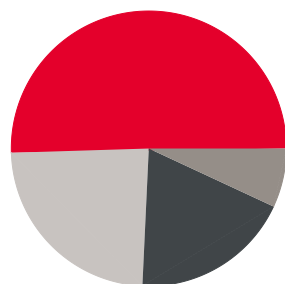
### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100

## Sport

Borgen skole - ballbinge	7 min
Ballspill	0.6 km
Skjeberghallen	8 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.7 km
Spenst Skjebergsenteret	10 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	12 min

## Boligmasse



- 51% enebolig
- 19% rekkehus
- 7% blokk
- 24% annet

## Varer/Tjenester



Storbyen

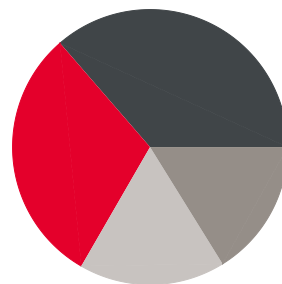
11 min



Apotek 1 Svanen Borgenhaugen

7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



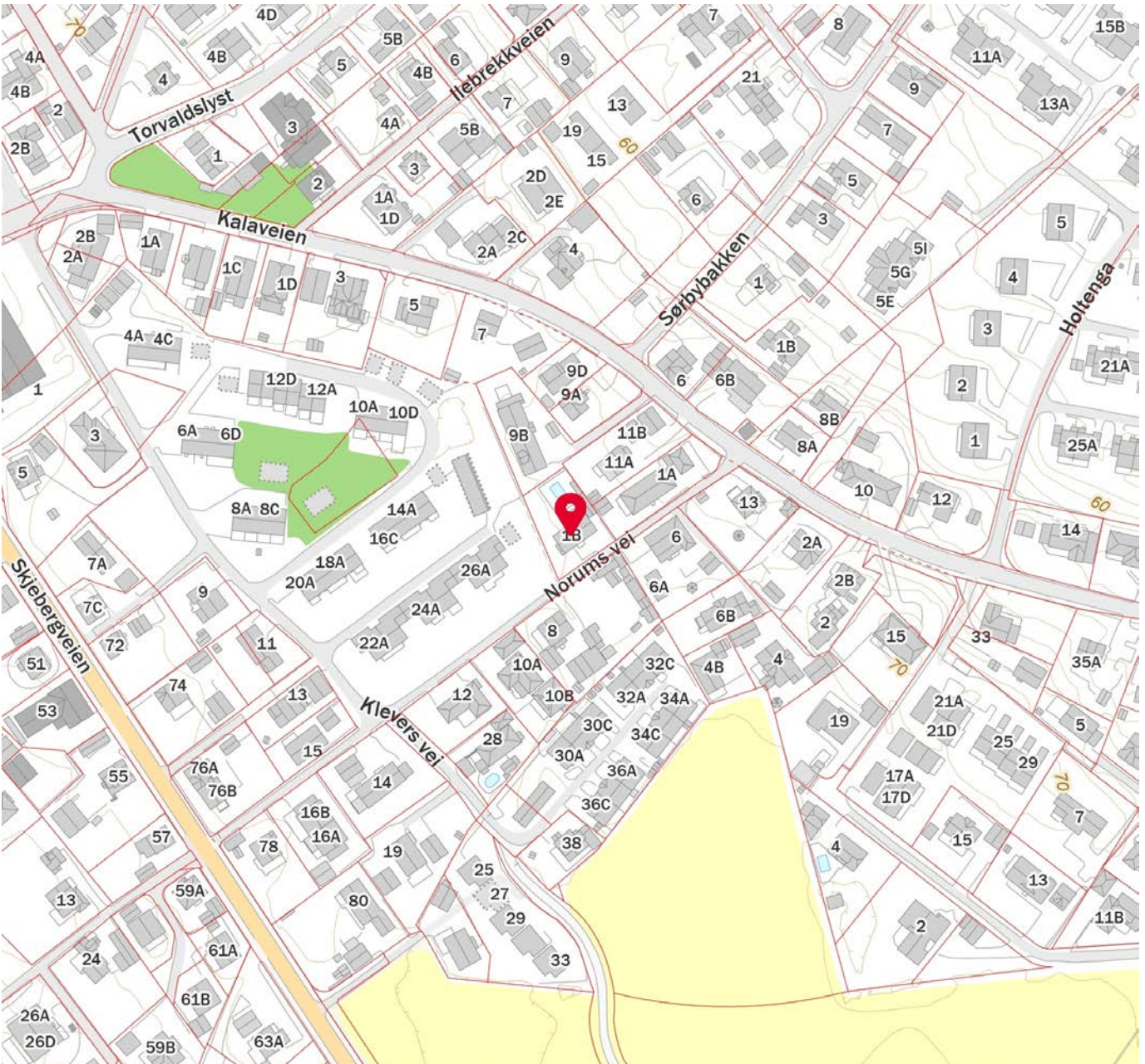
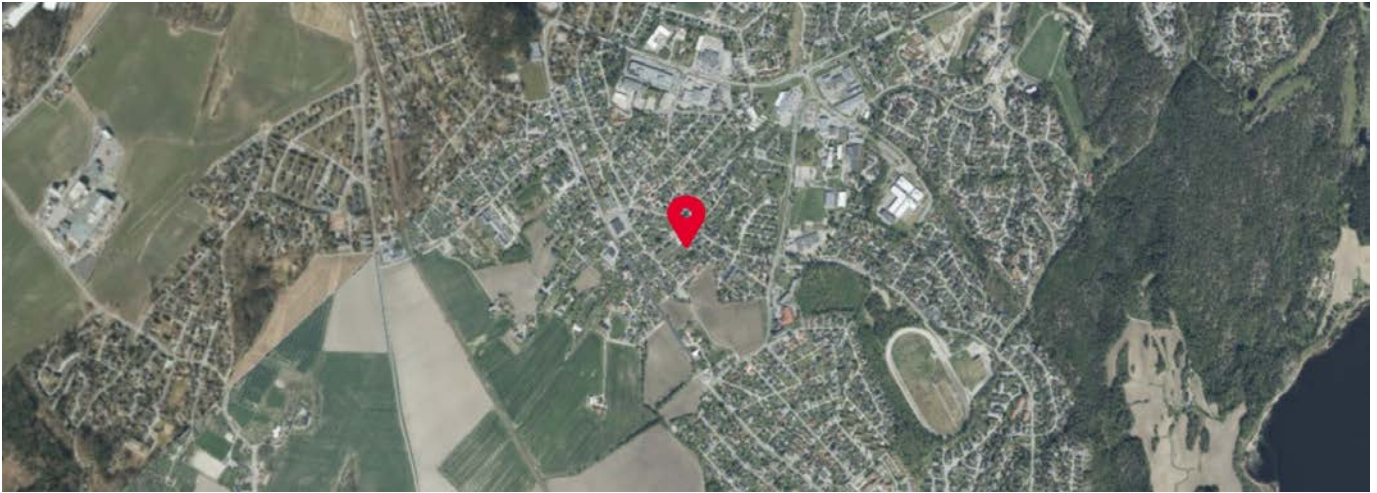
0%

44%

- Borgen Øst
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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

## **Ine Meisund Bredholt / Aktiv**

---

**Fra:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** tirsdag 13. januar 2026 12:57  
**Til:** Ine Meisund Bredholt / Aktiv  
**Emne:** Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109260003 (gjelder saksnummer 5512458)

Hei.

Finner ingen påbud på denne adressen og navn. Siste tilsyn var i 2018.

Med vennlig hilsen.  
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk  
Forvaltning



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 07.01.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	1050	<b>Bruksnr.</b>	126	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Norums vei 1B, 1739 BORGENHAUGEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 133,08 kr
Eiendomsskatt	8 181,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	4 635,00 kr
Vann	4 898,06 kr
<b>Sum</b>	<b>25 413,39 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr
Restavfallsbeholder 240 liter	25%	1 stk	2460.00	1/1	0 %	2 460,00 kr
Papirbeholder 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2272500 o/oo	3.60	1/1	0 %	8 181,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>19 241,00 kr</b>

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 EIENDOMSFORSØRSLER:**

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: 07.01.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	1050	<b>Bruksnr.</b>	126	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Norums vei 1B, 1739 BORGENHAUGEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23195839	385	13.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	112

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### 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: 07.01.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1050	Bruksnr.	126	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	27064526	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	146036791	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Norums vei 1B, 1739 BORGENHAUGEN

### Situasjon

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

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjeller	Annet	Nordpeis AS	Nordpeis Innsats
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul Peisovn Nr.8

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
04.05.2017	Tilsyn	04.11.2025	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27064526

<b>BruksenhetId</b>	27064544	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	146036783	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Norums vei 1B, 1739 BORGENHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27064544.

<b>BruksenhetId</b>	26970083	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	145896479	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Norums vei 1B, 1739 BORGENHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26970083.

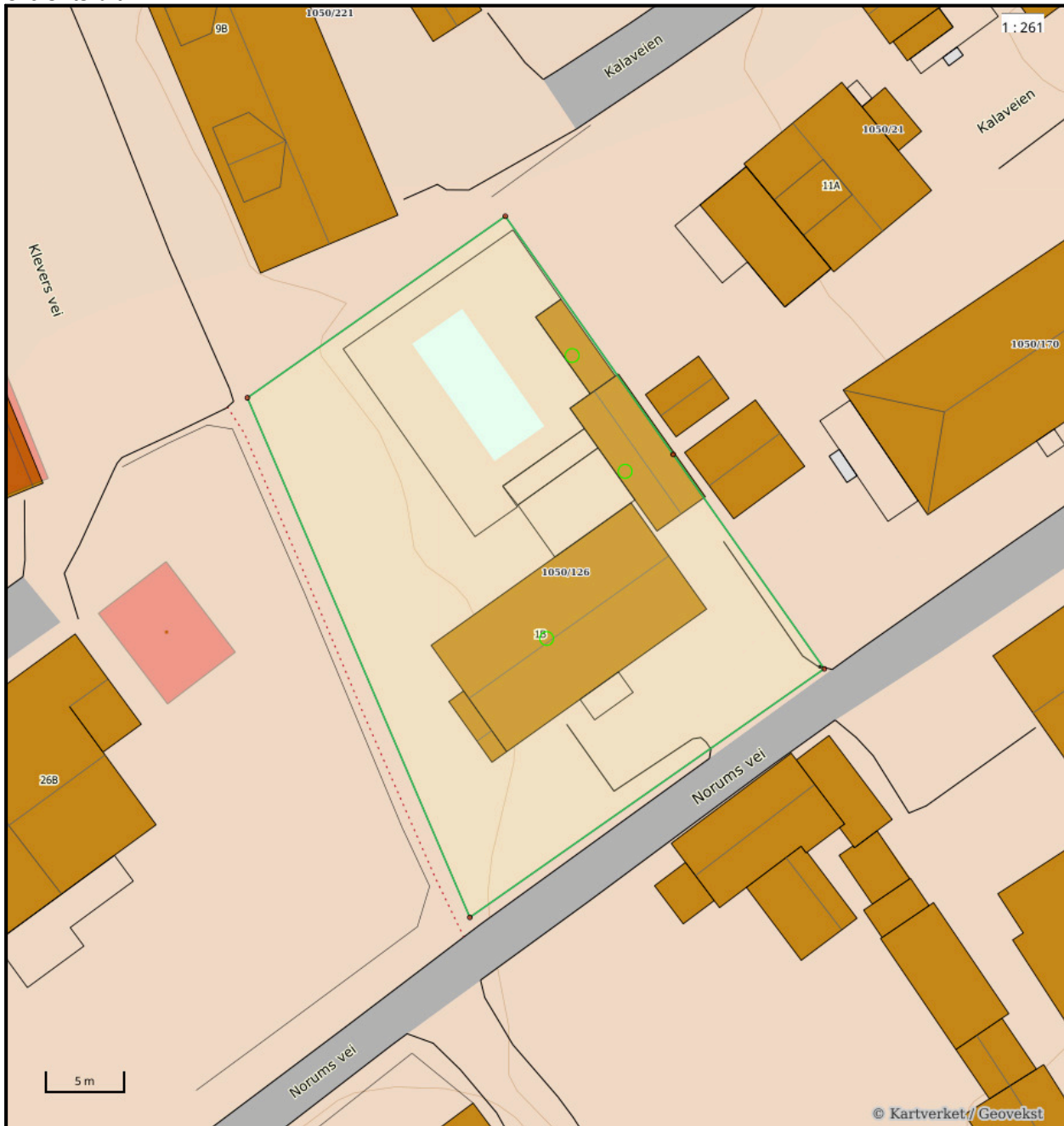
**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.

Matrikelkart

Kommune Sarpsborg KNR 3105 - GNR 1050 / BNR 126 / FNR 0 / SNR 0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

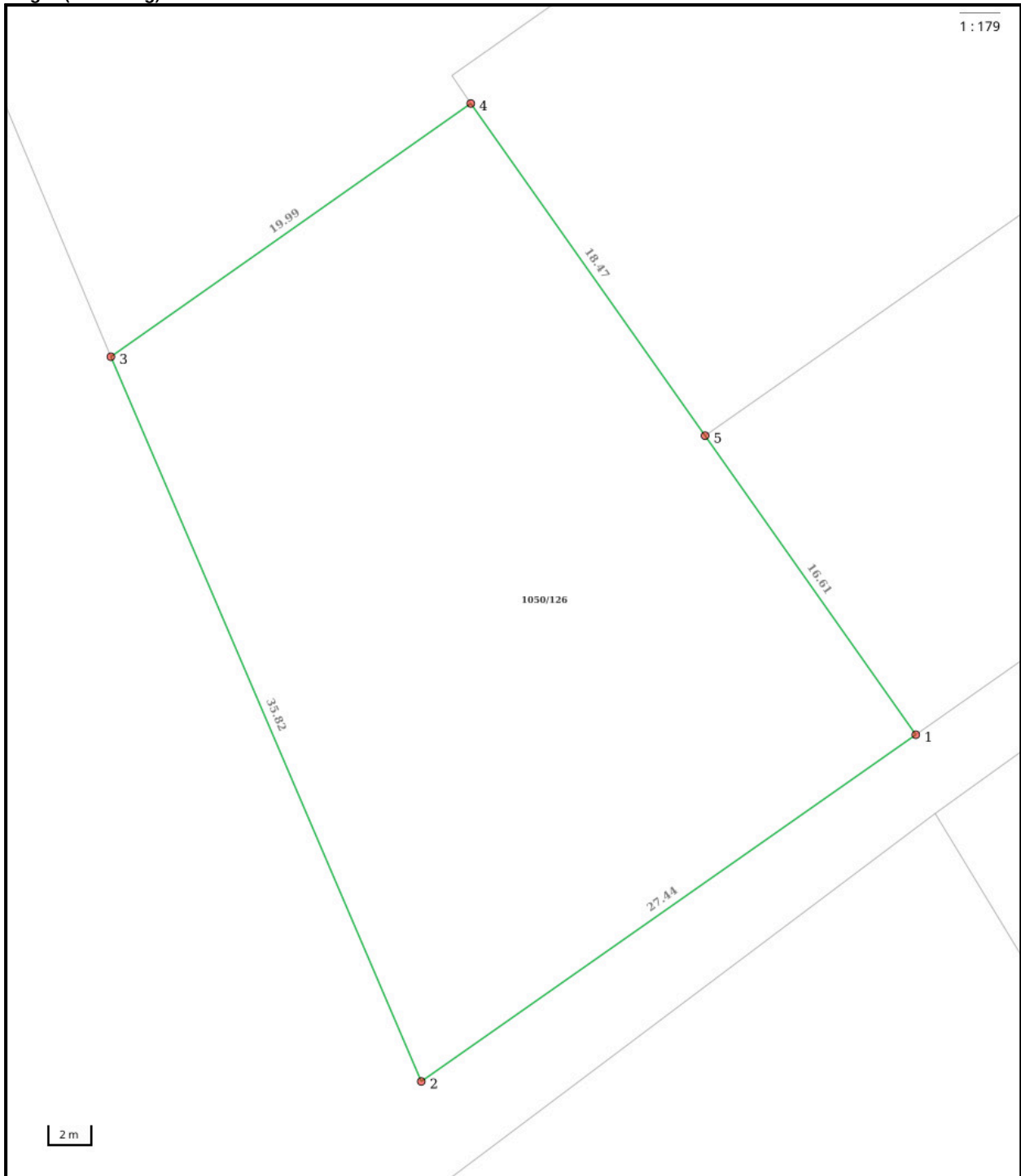
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 831,70m<sup>2</sup>                      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 571 443,67	623 254,70	27,44m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 571 425,96	623 233,74	35,82m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 571 457,48	623 216,73	19,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 571 470,41	623 231,98	18,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 571 456,33	623 243,94	16,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NORUMSV. 1	Beregnet areal	831.7
Etablert dato	03.01.1975	Historisk oppgitt areal	832
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1050/126
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1050/126
Skylddeling Skylddeling	03.01.1975			1050/21 (-832), 1050/126 (832)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571448.19	623236.3	0	Ja	831.7	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
THØGERSEN SYNNØVE F130985*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SARPSBORG, Norums vei 1B 1739 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)
THØGERSEN CHRISTOPHER F310781*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SARPSBORG, Norums vei 1B 1739 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Norums vei 1 B

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1739 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1306 Borgen øst	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	146036791		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1976
2	145896479		Garasjeutthous annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1976

3	146036783		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1976
---	-----------	--	-------------------------------------	------------------	------------

**1: Bygning 146036791: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.01.1976**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	196
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	196
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1976	25.10.1995	

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Norums vei 1B	H0101	1050/126	196	4	1	2	Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	100	0	100	0	0	0
K01	0	96	0	96	0	0	0

**2: Bygning 145896479: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.06.1976**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1976	15.11.2007	

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert	Norums vei 1B	-	1050/126	-	-	-	-	-
------------	---------------	---	----------	---	---	---	---	---

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

### 3: Bygning 146036783: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.06.1976

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1976	15.11.2007	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Norums vei 1B	-	1050/126	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0



Sarpsborg kommune

## Grunnkart

Eiendom: 1050/126  
Adresse: Norums vei 1B  
Dato: 07.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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

Skj. br. 90,-

AVSKRIFT AV DAGBOKNR. 856 45  
TUNE BORENSKRIVEREMBETE 3/2S k j ø t e .

Undertegnede Sven Gundersen født 8/10-1949  
Skjøter og overdrar herved til Arild Nilsen født 15/1-48  
en parsel av vår eiendom g.nr. 50 br.21 i Skjeberg herred.

Grensene for denne parsel går således:

Tar sin begynnelse i et jernrør i det nordøstlige  
hjørne ved Norumsveg, går derfra 35,80 m i nordvest-  
lig retning til et jernrør, går derfra 20 m. i nord-  
østlig retning til et jernrør, går derfra 35 m. i  
sydøstlig retning til et jernrør, og derfra 27,45 m.  
tilbake til utgangspunktet.  
Parsellen er ca. 800 m<sup>2</sup>.

Kjøperen har rett til å føre sin kloakk- og vannled-  
ning over g.nr. 50 br.nr. 21, likesom han har rett  
til å foreta nødvendig reparasjonsarbeid på ledninge-  
ne.

Den fraskilte parsell har fått betegnelsen g.nr. 50  
br. nr. 126 skyld mark 0,01 i Skjeberg herred.

Kjøpesummen er

kr. 8.000,- kronerottetusen 00/100

som er avgjort på omforenet måte.

Skjeberg, den 22 januar 1975

Sven Gundersen (sign)

Jeg samtykker herved i tilskjøtingen.

Skjeberg, den 22 januar 1975

Vi bekrefter herved at denne skjøte er underskrevet i  
vårt nærvar og at begge er over 20 år.

Johan Maisingsset (sign)

Arve Solberg (sign)

Født 22/1-44

Født 8/4-44

adr: Storgt. 24  
1740 Børgenhaugen

Adr. Solberg. 1745 Skjeberg

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
<b>Norunsveg, 174o Bergenhaugen.</b>		<b>Parsell av</b>		<b>5o</b>	<b>21</b>
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak		
<b>nybygg</b>	<b>boligbygg</b>	<b>23.1.1975</b>	dato	<b>2o.3.1975</b>	sak <b>1o6/75.</b>
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
<b>Arild Nilsen,</b>		<b>Lundsveg 11, 174o Bergenhaugen.</b>			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
<b>Asbjørn Gustavsen,</b>		<b>1745 Skjeberg.</b>			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg  
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdiggattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

**Følgende arbeider gjenstår:**

1. Avtrekkskanaler - vaskerom.
2. Spalte under dør for bad og w.c.
3. Noe kompleks ttering i kjeller.

Dette arbeid må være fullført innen

Skjeberg, den 17. des. 1975.

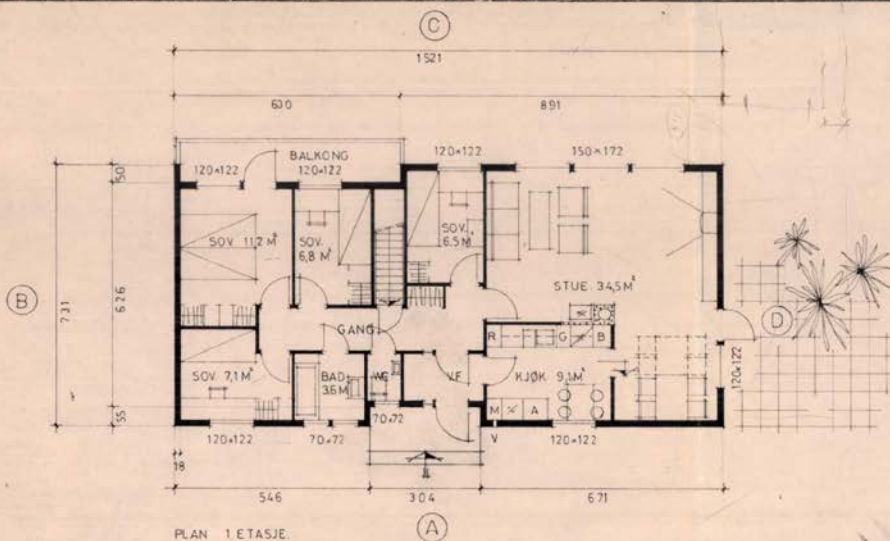
Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 bygge løyvemyndighet

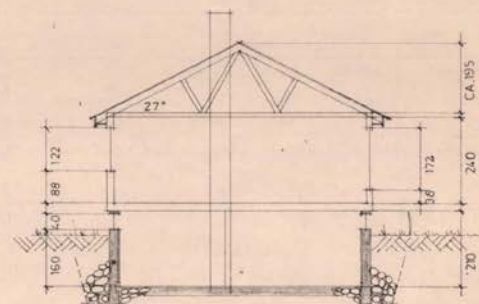
bygningssjef

Oddm. Langsholt.

# TYPE 47



PLAN 1. ETASJE.



TVERRSNITT

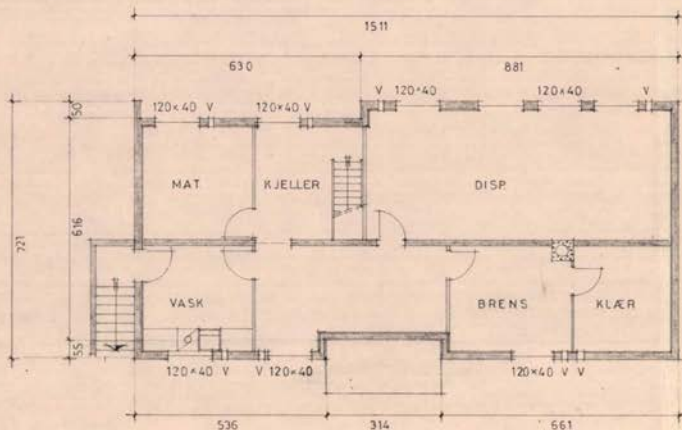
Gadkjent. Skjoberg Bygningråd  
20/3 1975. Saknr. 06/75

14,85 × 6,95 =	103,2 M <sup>2</sup>
6,30 × 0,50 =	3,2 M <sup>2</sup>
3,40 × 0,55 =	1,9 M <sup>2</sup>
VF 2,20 × 1,30 =	2,9 M <sup>2</sup>
	- 8,0 M <sup>2</sup>
<b>NETTO LEIAREAL</b>	<b>= 95,2 M<sup>2</sup></b>

Byggeskisse og tegning av Brødrene Fjogstad AS  
Byggeskisse og tegning av Brødrene Fjogstad AS  
Byggeskisse og tegning av Brødrene Fjogstad AS  
Byggeskisse og tegning av Brødrene Fjogstad AS

*Arild Nilsen*

REV 4.10.74.  
REV 25.3.74.  
REV 17.12.71.

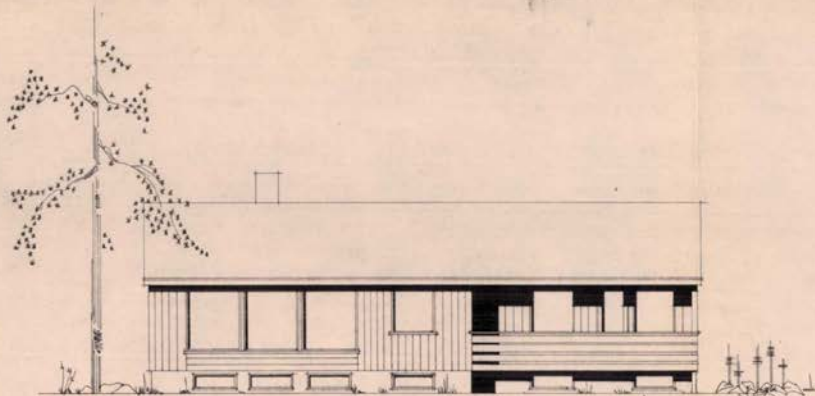


PLAN KJELLER

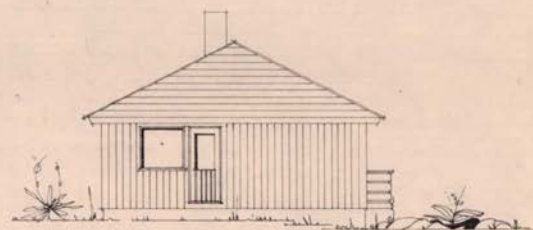
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jf. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961.

<b>BRØDRENE FJOGSTAD AS</b> SANDNES	M:	1:100	BYGGHERR:
	AT:	15.3.71	TEGN. NR. B-10-591.1

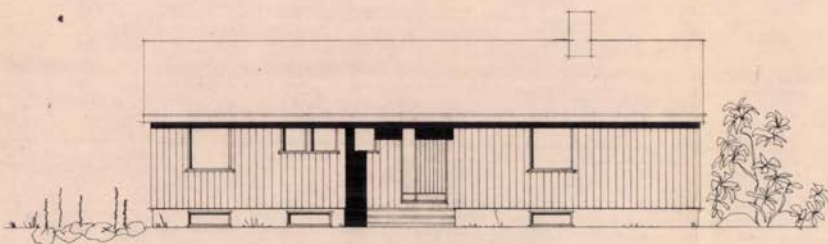
TYPE 47



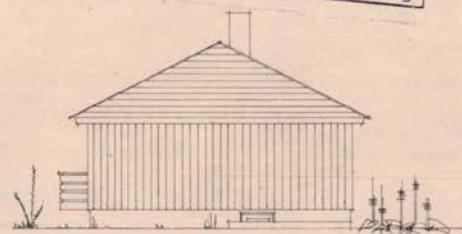
FASADE (C) MOT



FASADE (D) MOT



FASADE (A) MOT



FASADE (B) MOT

Godkjent. Skjoberg Bygningeråd  
20/3 1975. Sak nr. 106/75

Uten skriftlig tillatelse fra Brødrene Fjogstad %  
skal disse tegninger og tilhørende materialer ikke  
kopieres eller trykkes ut noe annet formål enn oppføl-  
ging av hus for  
her: *Arild Nilsen*

REV. 4.10.74

BRØDRENE FJOGSTAD % SANDNES	M:	BYGGHERRE:
	1:100	
BØ	TEGN. NR.	
	16-3-71	B-10-591.2

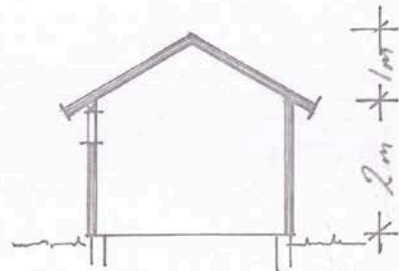
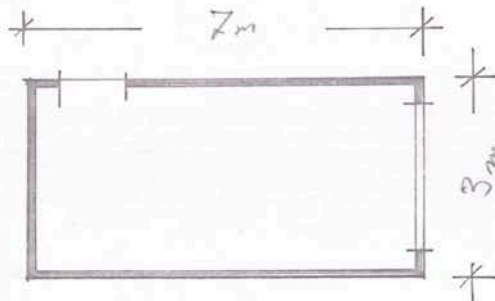
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jf. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

Til Skjeberg bygningsråd, Skjeberg.

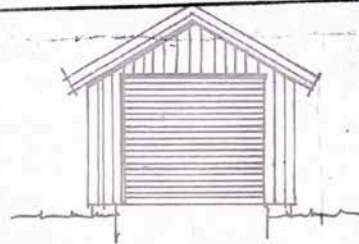
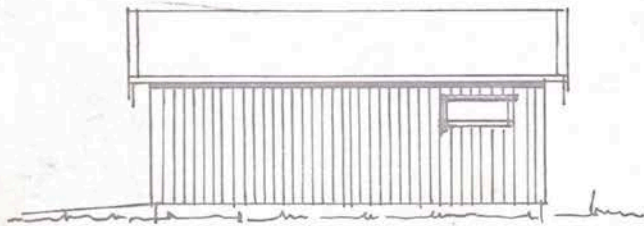
Søknad om oppføring av garasje på eiendommenn... *Norumsvei 1* .....

tomt nr.....gnr. *50*.....bnr. *126* .....veg/gate

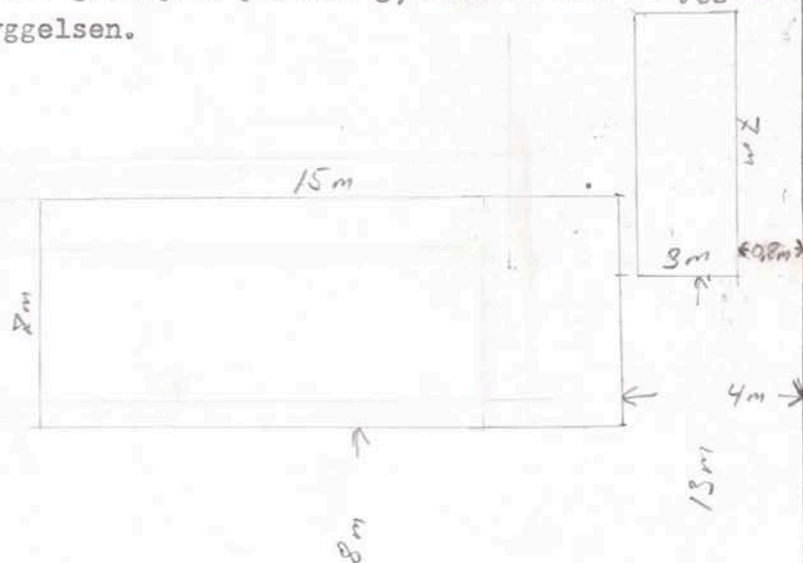
Byggematerialer: *Tre* .....



Mål 1:00. Skjeberg Bygningsråd  
13/11 1975. Sak nr. 5475



SITUASJONSKART som viser garasjens plasering, eksisterende bebyggelse på tomten, og nabobebyggelsen.



*Norumsvei* ↓

den. *1/9-75*

*Arild Nilsen*

Underskrift

# BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.


Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Norumsveg 1, 1740 Børgenhaugen			50	126	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	garasje	1.9.1975.	dato 13.nov.1975 sak X 545		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Arild Nilsen		Lundsveg 11, 1740 Børgenhaugen			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	

## Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Skjeberg, den 21.11.1975.

  
bygningsjef

  
Håvard Vestby.

ass.ing.

## Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- arbeidstilsynet
- byggeløyvemyndighet
- 
-

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Skjeberg	byggningsråd.		

Sak nr.

X 545/1975:Arild Nilsen, Lundsveg 11, 1740 Børgenhaugen.

Søknad om byggetillatelse, datert 1.9.1975, for oppføring av garasje på eiendommen gnr. 50, bnr. 126 - Norumsveg 1.

Kommuneingeniøren har i samsvar med delegasjon etter bygningslovens § 14 nr. 2 godkjent byggesøknaden i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

1. Innvendige tak og vegger av tre i garasjen skal kles med tennvernende kledning minst A 10.
2. Før byggearbeidet tillates igangsatt skal plasseringen kontrolleres av bygningskontrollen.

-----

Byggetillatelse vil bli utstedt så snart vedlagte regning for byggetilsyn m.v. er betalt.

Sign.

Skjeberg, 13.11.1975.

Saksbehandler: Ass.ing. Håvard Vestby.

Utskrift sendt til

Arild Nilsen.

kommuneingeniør.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Skjeberg	bygningråd	Rådhuset	28. mai 1985

Sak nr.

258/1985:---Arild Nilsen, Norumsvei 1, 1740 Borgenhaugen.--

Søknad i brev mottatt den 17.4.1985 vedrørende plassering av svømmebasseng og oppføring av lekestue og leskjerm på eiendommen Norumsvei 1, gnr. 50, bnr. 126.

Svømmebassenget søkes plassert 2,8 meter fra nabogrense. Det foreligger ingen bemerkninger fra berørte naboer.

Bygnings- og reguleringsjefen anbefaler bygningrådet å fatte slikt vedtak:

Søknaden godkjennes.

Bygningrådets vedtak: Enstemmig.

Bygningrådet tiltrer bygnings- og reguleringsjefens forslag.

-----  
Godkjent melding samt regning følger vedlagt.

Det er forutsatt at søkeren selv innhenter lensmannens godkjenning vedrørende svømmebassenget.

Saksbehandler: Avd.ing. Thorbjørn Olsen

Sign.

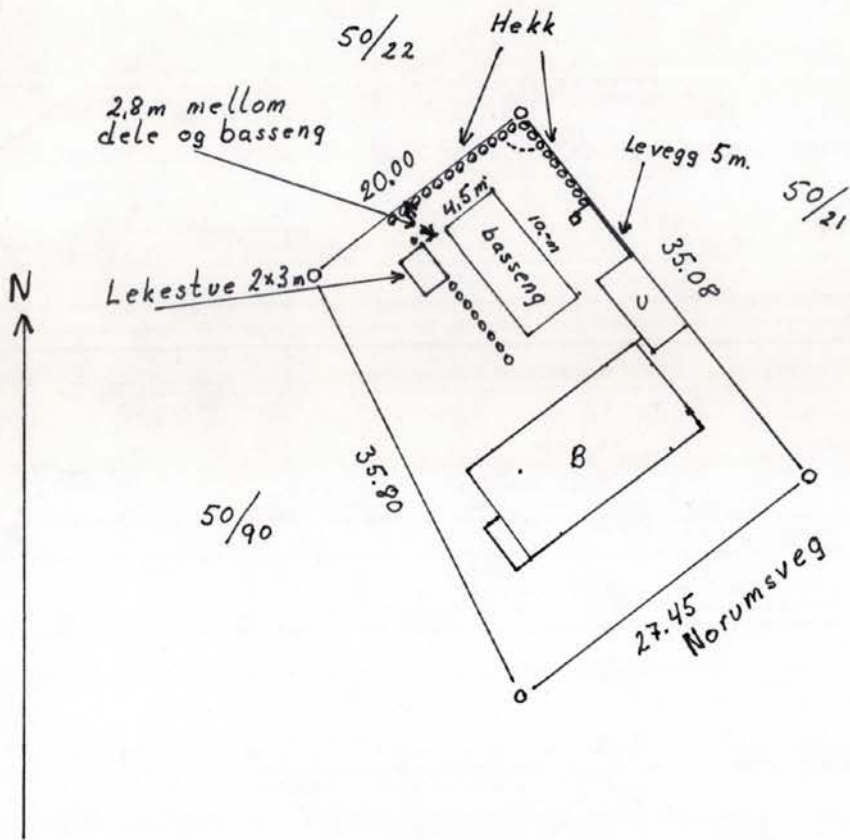
Rådhuset 4. juni 1985  
**BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN**  
**SKJEBERG KOMMUNE**

Utskrift sendt til

Arild Nilsen



MÅL 1:500



Søknad om svømebasseng  
Norumsvei 1 50/126

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-1050/126, Norums vei 1B, 1739 BORGENHAUGEN



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	29.12.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	29.12.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

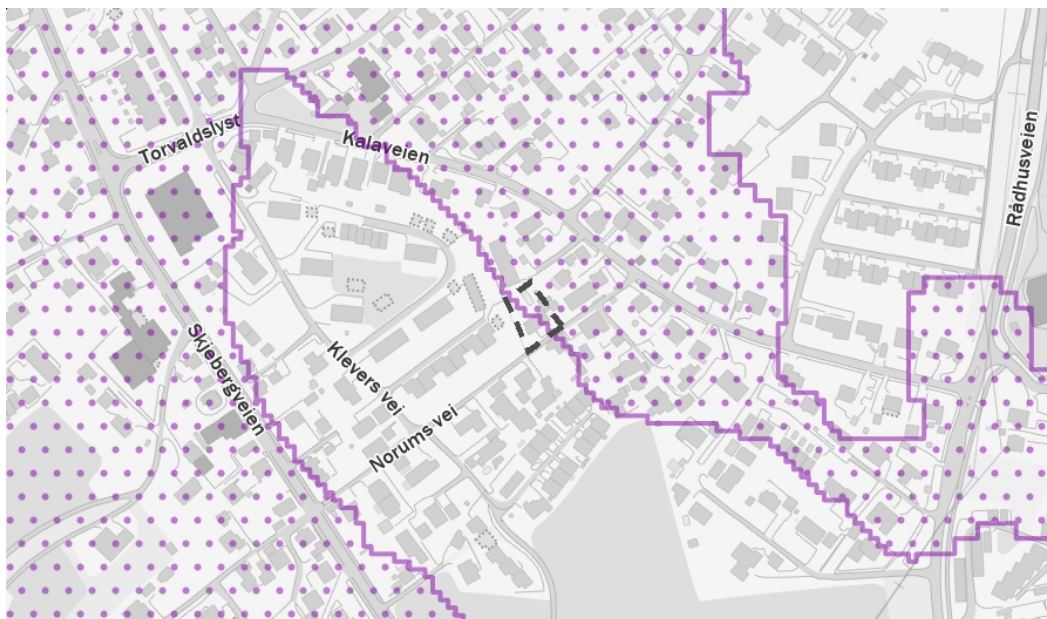
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	1.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.8 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.5 km
Flomfaresoner	29.12.2025	Ikke funnet	0.27 km
Forurenset grunn	29.12.2025	Ikke funnet	0.92 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.12.2025	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.19 km
Skredfaresoner	29.12.2025	Ikke funnet	75.5 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	2.2 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.13 km

**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.






## Kvikkleire

Sist sjekket: 29.12.2025

<b>Aktsomhetsområde for kvikkleire</b>	Nei	Ja		
<b>Risiko for skred på eiendommen</b>	Ingen	Lav	Middels	Høy
<b>Konsekvens ved skred</b>	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 29.12.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Eiendom	3105 1050/126		
Utskriftsdato	07.01.2026	Antall datasett	17

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

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

### 3 Berørte datasett

- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ REGULERINGSPLAN

- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

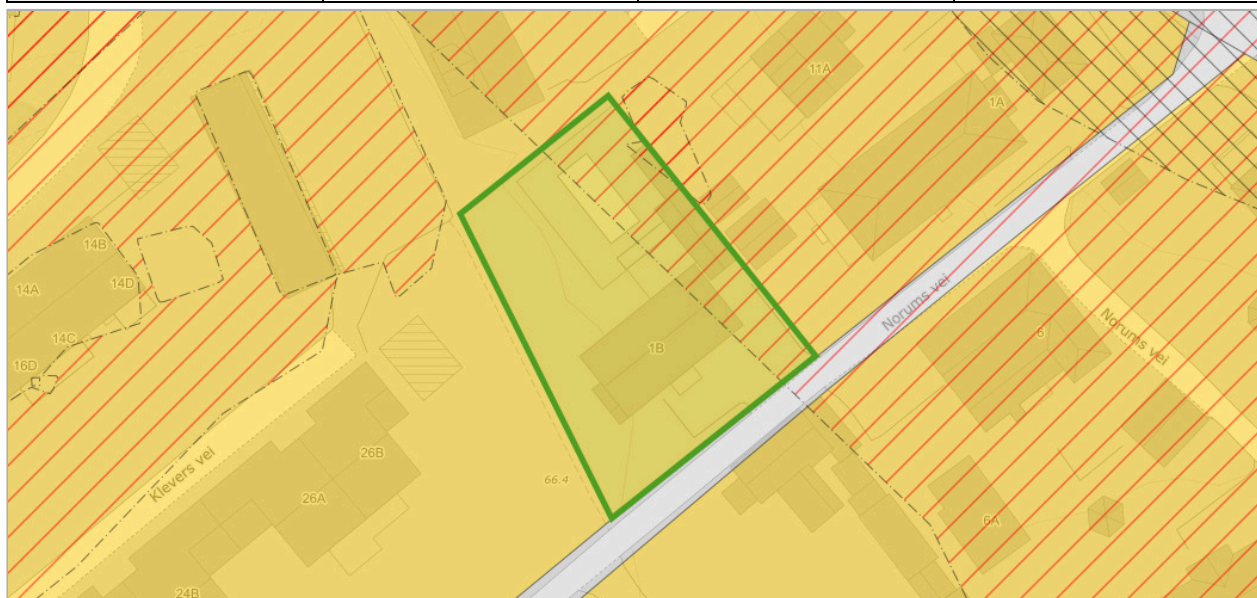
### 14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSSONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

- ✔ FORELØPIG HENSYNSZONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFareSone	Rasfare Flomfare
KpStøySone	Red sone iht. T-1442 Gul sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpStøyGrense	Støysonegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

### Kommuneplanområde

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

### Formålsområde

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

### Bestemmelseområde

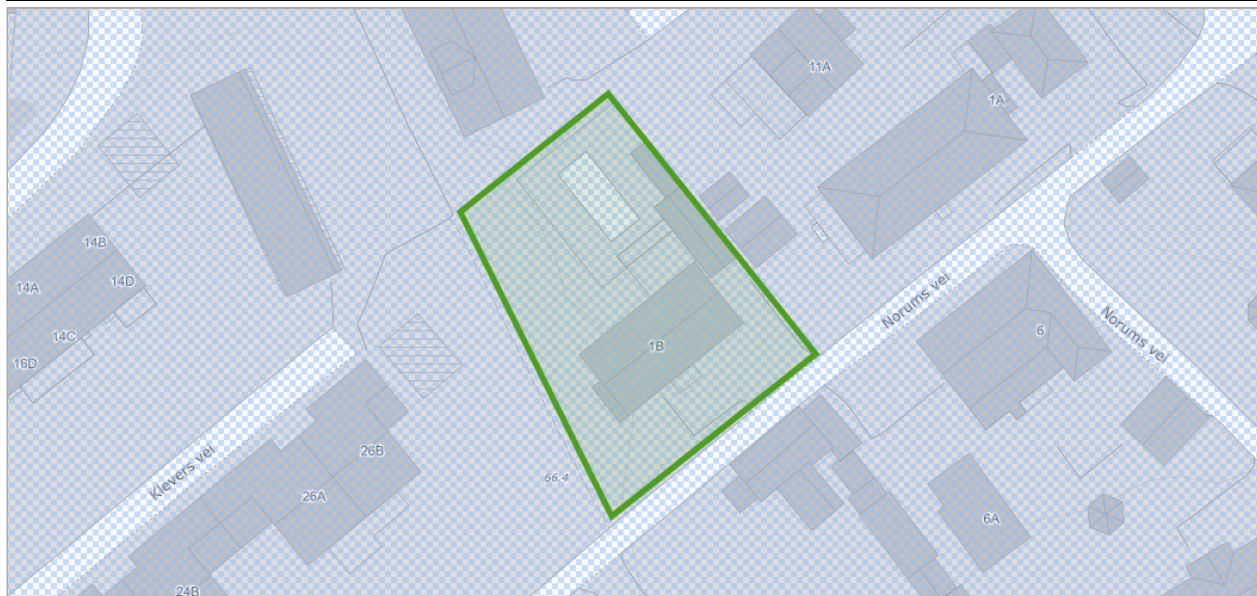
Bestemmelsehjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

### Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire

## 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



### Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

## REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Gang sykkelveg
RpOmråde	Boliger med tilhørende anlegg
RpFormålGrense	Planområde
RpJuridiskLinje	RpFormålGrense
	RpFormålGrense
	Byggegrense

### Planområde

PlanID	Plannavn	Link
26013	Hauggård	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=26013">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=26013)

### Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Boliger -A	(110) Boliger	-



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 07.01.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1050	Bruksnr.	126	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Norums vei 1B, 1739 BORGENHAUGEN								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201701
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.10.2024
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 832 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	<b>Delareal</b> 6 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H320_Lavpunkt <b>KPFare</b> Flomfare
	<b>Delareal</b> 832 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> BS_Lav-moderat foretting <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

---

<b>Delareal</b>	237 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_Aktsomhet kvikkleire
<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	26013						
<b>Navn</b>	Hauggård						
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	07.09.1984						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1670/2613.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1670/2613.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>832 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Formål</b></td><td>Boliger</td></tr><tr><td><b>Feltnavn</b></td><td>Boliger -A</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	832 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Boliger	<b>Feltnavn</b>	Boliger -A
<b>Delareal</b>	832 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Boliger						
<b>Feltnavn</b>	Boliger -A						



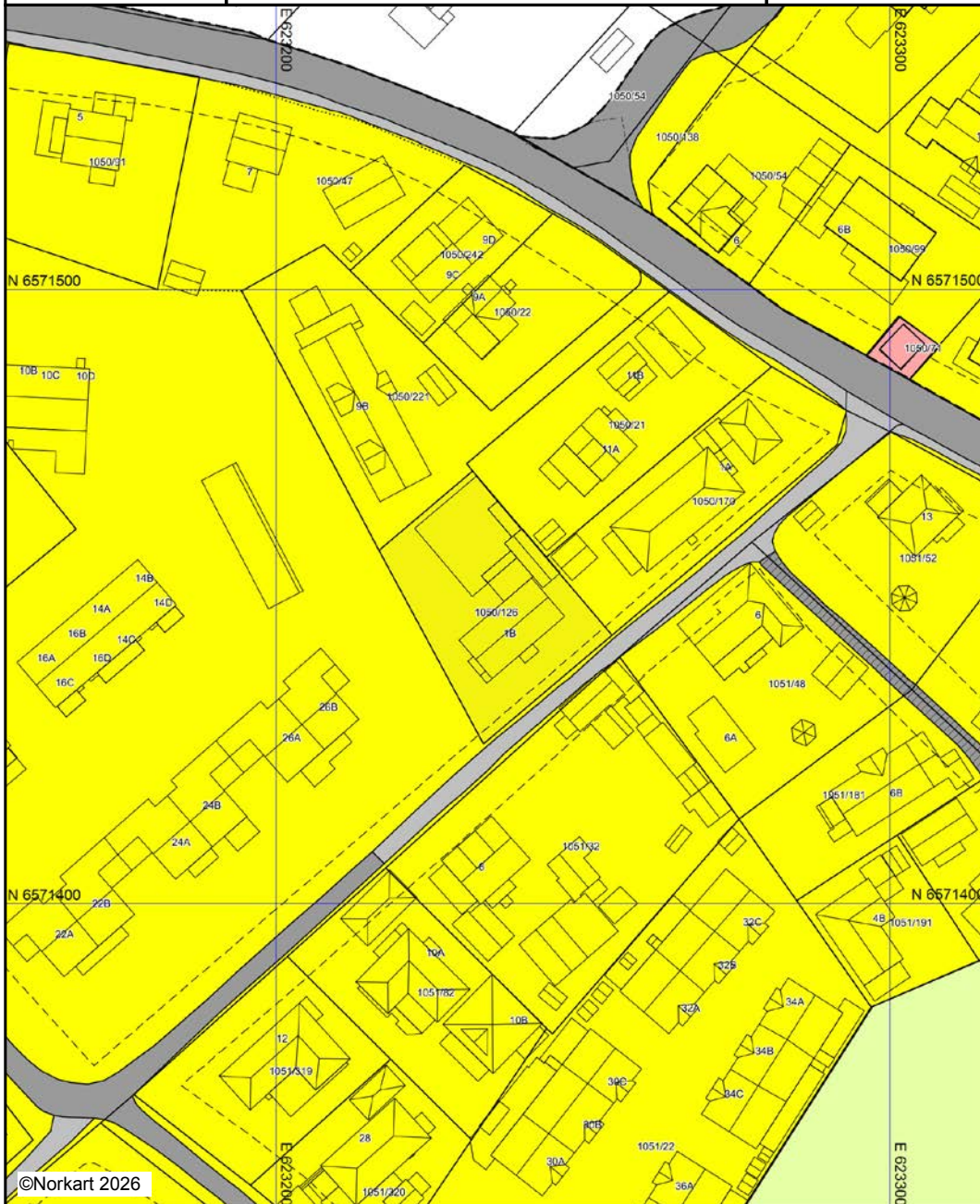
Sarpsborg kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 1050/126  
Adresse: Norums vei 1B  
Utskriftsdato: 07.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

### Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §

Område for jord- og skogbruk

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

Kjøreveg

Gang/sykkelveg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

### Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsliv

LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

### Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 §

Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

Bestemmelsegrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Eiendoms grense som skal oppheves

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde



# SARPSBORG KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

## **HAUGGÅRD**

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST  
MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

**Planområdet er regulert med følgende formål:**

- ☞ Byggeområde
- ☞ Trafikkområde
- ☞ Friområde
- ☞ Fareområde

**Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold 07.09.1984.**

Reguleringsbestemmelsene er datert: **September 1983**

Revidert: **21.02.1984**

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
  
2. **Areal for boligbebyggelse.**
  - a). Bebyggelse skal fortrinnsvis plasseres med møneretning parallelt med eller vinkelrett på boliggate. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
  - b). I området kan oppføres bolighus i inntil 1½ etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
  - c). Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal.
  - d). Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning, skal ha ensartet takvinkel.
  - e). Garasje kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

### 3. **Område for industri, forretningsbebyggelse og serviceanlegg.**

- a). Bebyggelsens eller anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.  
Det tillates ikke virksomhet eller anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.
- b). Maksimal utnytningsgrad er fastsatt til  $u = 0,5$ .
- c). Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer eller 9 meter.  
Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
- d). I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg.  
Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o.l., dersom helserådet samtykker.
- e). Bygningsrådet kan tillate at deler av en forretningsbygning med unntak av grunnplanet kan innredes til boligformål.
- f). Forretningsbebyggelse bør ha oppstillingsplass på egen tomt for 1 bil pr. 50 m<sup>2</sup> gulvflate i bebyggelsen. Hertil kommer lasteareal for vare- og lastebiler.

Forøvrig skal hver bedrift på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

**4. Område for forretnings- og boligbebyggelse.**

- a). Bebyggelsens art, utforming og plassering skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- b). Maksimal utnyttingsgrad er fastsatt til  $u = 0,5$ .
- c). Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer eller 9 meter.
- d). Bedriften(e)/boligen(e) skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

**5. Fareområde - Høyspentlinje.**

- a). Under planlegging av byggeprosjekt nær høyspentlinjen plikter byggherren å ta kontakt med anleggets eier for å få klargjort om det er spesielle krav som må oppfylles.

**6. Friområde.**

- a). I friområdet skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.
- b). I friområde kan det tillates oppført bygning som har naturlig tilknytning til området (som f.eks. barnepark/grendehus o.l.) når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk av friområde.

**7. Fellesbestemmelser.**

- a). Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.
- b). Gjerders utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.
- c). Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- d). Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.



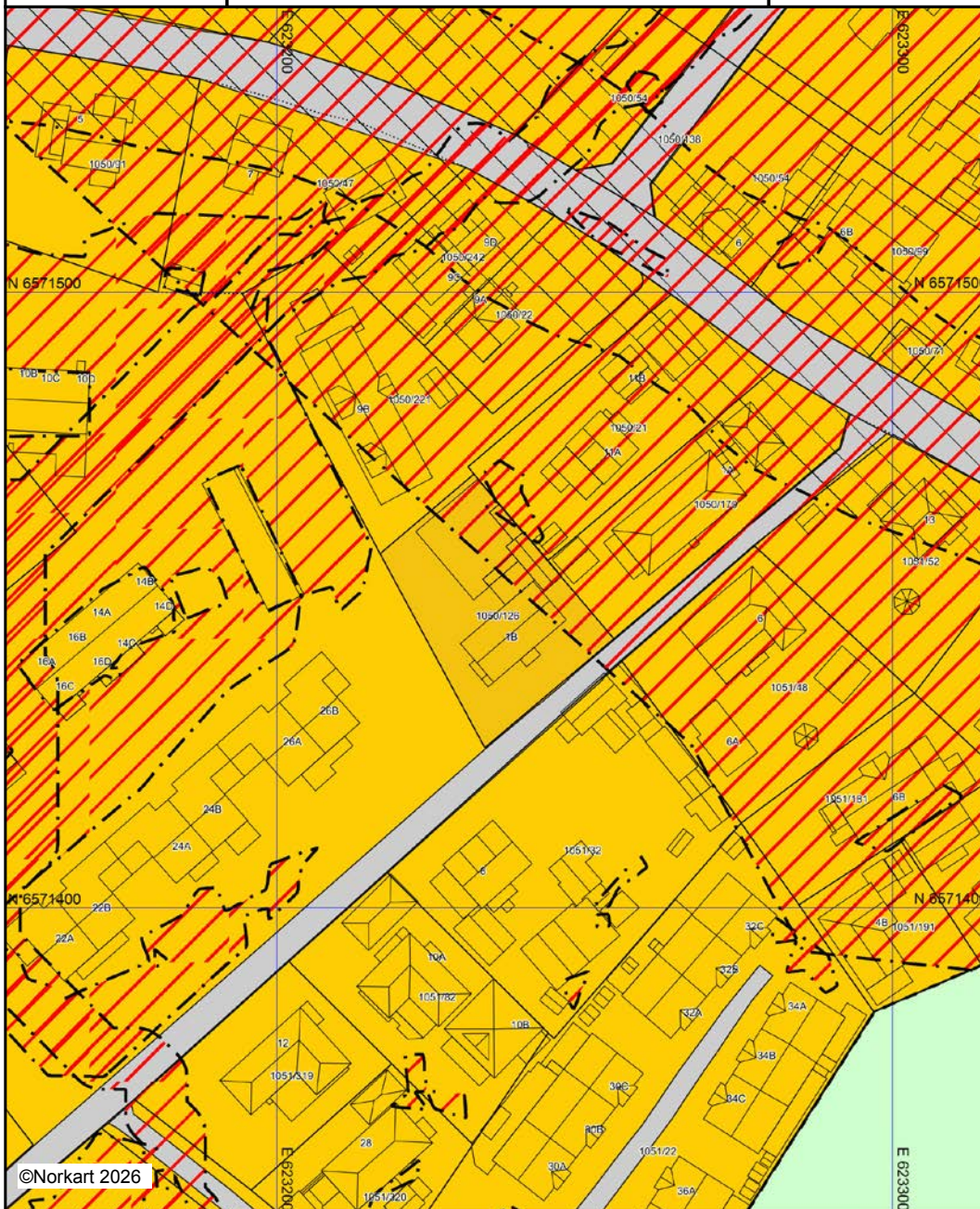
Sarpsborg kommune

## Kommuneplan

Eiendom: 1050/126  
Adresse: Norums vei 1B  
Utskriftsdato: 07.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
  -  Faresone - Ras- og skredfare
  -  Faresone - Flomfare
  -  Støysonegrense
  -  Støysone - Gul sone iht. T-1442
  -  Bestemmelsegrense
  -  Bebyggelse og anlegg - nærværende
  -  Veg - nærværende
  -  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
  -  Grense for arealformål



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Norums vei 1B  
1739 BORGENHAUGEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ine M. Bredholt

**Telefon:** 911 55 707  
**E-post:** ine.meisund.bredholt@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre