

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler

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 2 400 000,-
Omkostn.: Kr 61 350,-
Total ink omk.: Kr 2 461 350,-
Selger: Morten Antonsen
Arild Antonsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 185/221 kvm
Tomtstr.: 703.5 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1045, bnr. 107
Oppdragsnr.: 1109250084

Enebolig med barnevennlig beliggenhet og garasje i rolig område nær Sarpsborg sentrum!

Innholdsrik enebolig over to plan med kjeller, garasje og overbygd inngangsparti med egen uteplass. 1. etasje har entre, gang, separat toalett, tre soverom, bad, kjøkken og stue med vedovn og utgang til veranda. Kjeller med kjellerstue (ikke godkjent for varig opphold), boder og lagringsrom gir ekstra plass til oppbevaring og hobby. Eiendommen har hage, veranda og uteplass ved inngangspartiet, samt parkeringsmuligheter på gårdsplass. Boligen har godt potensial for videre oppgradering etter eget ønske.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	70
Andre vedlegg	88
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 185 kvm

BRA - e: 36 kvm

BRA totalt: 221 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 87 kvm Kjellerstue, gang og 4 boder

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Vindfang, toalettrom, gang, bad, stue, kjøkken og 3 soverom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 kvm 2 boder

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

703.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med gressplen rundt boligen og variert beplantning som gir et trivelig og grønt preg. Tomten er i hovedsak lettstelt og byr på gode utearealer med plass til både lek og opphold.

Det er adkomst til eiendommen via gårds plass med parkeringsmuligheter, i tillegg til enkel garasje på tomten. Tomtens utforming gir gode lys- og solforhold og bidrar til en åpen og luftig ramme rundt boligen.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med hovedsakelig boligbebyggelse.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Navestad i Sarpsborg kommune.

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og fremstår som rolig og familievennlig. Det er kort avstand til barnehage, grendeskole med 1.-4. trinn og SFO,

samt idrettsanlegg tilknyttet Navestad IF.

Dagligvareforretninger finnes på Årum, kun få minutters kjøring unna, hvor det også er enkel adkomst til E6. Videre er det kort kjøreavstand til Alvim med kjøpesenter og øvrige servicetilbud. Sarpsborg sentrum med butikker, serveringssteder, servicetilbud og kulturtilbud nås på om lag 10 minutters kjøretur. Det er bussholdeplass i nærområdet med forbindelser til sentrum.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til skog og mark i Sarpsborgmarka og Hevingen, samt kort vei til Hafslundparken – et populært turområde med store grøntarealer og historiske omgivelser rundt Hafslund Hovedgård. En kort kjøretur tar deg videre til Høysand med badestrender, fiskemuligheter, båthavn og tilgang til Hvalerskjærgården.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse med en variert sammensetning av eneboliger og småhusbebyggelse. Bebyggelsen har variert uttrykk og alder, og området fremstår som et utpreget boligområde.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Det er bussholdeplass i nærområdet med forbindelser til Sarpsborg sentrum og øvrige deler av kommunen. Rutetilbudet gir gode muligheter for daglig pendling og enkel tilgang til byens servicetilbud.

Sarpsborg sentrum ligger ca. 4 km unna, og nås også enkelt med bil. Videre er det god tilknytning til hovedfartsårer, med kort kjøreavstand til E6.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1979.

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.

Bygningen har en grunnmur av lettklinkerblokker.

Dreneringen er fra byggeåret 1979.

Veggene er en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med en fasade av stående bordkledning.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, og taket er tekket med pappshingel.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillerne i boligen er konstruert som trebjelkelag.

Boligen har malte trevinduer med både 3- og 2-lags glass. Tre av vinduene i stuen er fra 2007. Hovedytterdøren er en malt tredør, og det er en malt balkongdør i tre.

Fra stuen er det utgang til en veranda bygget i trekonstruksjoner. I tillegg finnes en overbygd veranda ved inngangspartiet, også i trekonstruksjon.

Garasjen har en ringmur av lettklinkerblokker og yttervegger i bindingsverk, kledd med overflatebehandlet trepanel. Taket er et saltak tekket med papp, og gulvet er en kombinasjon av stein og tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Ikke tett ut i overgang tak vegg. Ved vind og regn kan det blåse inn vann.

Det opplyses om tidligere lekkasje rundt pipe. I forbindelse med dette er isolasjon fjernet lokalt. Pipe og tak er senere utbedret, og det er ikke observert pågående lekkasje på befaringsdagen. Isolasjon er imidlertid ikke lagt tilbake.

- Utvendig - Vinduer

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

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

Vindu på soverom med skyvedører er vanskelig å lukke.

- Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse

og behov for vedlikehold. Deler av overflatene har TG 1.

- Innvendig - Overflater - kjeller

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er avvik:

Det er stedvis registrert knirk i gulver. Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke gjennomført nivellering av gulvflater overalt.

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

Pipa har rennemerker etter sotvann.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Spesialrom - 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- 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 begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Innsiden av grunnmuren har misfarging.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed

muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Verandadør

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Mangler et glass.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist soppskader.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Generell

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Verditakst

Kr 2 400 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Gammel dreining saltutslag kjeller. Vanskelig lukke vindu soverom. Midlertidig glass i verandadør. Grunn var at de måtte knuse vinduet for å komme inn.

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 98 kvm: Vindfang, toalettrom, gang, bad, stue, kjøkken og 3 soverom

Kjeller:

BRA-i 87 kvm: Kjellerstue (ikke godkjent for varig opphold), gang og 4 boder

Garasje:

BRA-e 36 kvm: 2 boder

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, slette på eldre skuffer og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad

Bad fra byggeår med belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Badet er utstyrt med nyere innredning, dusjkabinett og toalett.

Toalettrom

Toalettrom med toalett og servant. Rommet har naturlig avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og belegg. I kjeller er det gulv av laminat og betong.

Vegger: Tapet og malte plater. I kjeller er det vegger med trepanel og betong.

Himling: Himlingsplater. I kjeller er det himling med 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: Det er installert varmepumpe.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper tegner selv abonnement for TV og internett.

Parkering

Eiendommen har garasje, samt ekstra parkeringsmuligheter på gårdsplass. Dette gir enkel og praktisk adkomst for beboere og gjester.

Solforhold

Boligen har gode naturlige lysforhold, med solinnfall som gir lys og trivsel både inne og på verandaen. Uteplassen ved inngangspartiet og hagen bidrar til praktiske og trivelige uteområder.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If forsikring, polisenummer

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med usikker aktsomhetsgrad.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende 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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med vedovn i stuen, elektriske varmekilder og luft-til-luft varmepumpe, som gir fleksible muligheter for oppvarming gjennom året.

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. 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 2 400 000

Omkostninger kjøper

2 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

60 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

61 350 (Omkostninger totalt)

78 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 461 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 478 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 481 050 (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 15 737 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 746,- 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 1 003 251 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 013 002 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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 1045, bruksnummer 107 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:

3105/1045/107:

07.05.1997 - Dokumentnr: 3638 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver

SARPSBORG KOMMUNE

Med flere bestemmelser

06.09.2000 - Dokumentnr: 8178 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver SARPSBORG KOMMUNE

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg enebolig datert 09.02.1979. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: 1. Badekar fastmonteres.

2. Noe puss - innredning i kjeller og utendig trapp.

Det er utstedt byggetillatelse på garasje datert 08.07.1980.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Enebolig

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

Kommentar:

Kjeller er innredet, men det er ikke fremvist dokumentasjon om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Ved gjennomgang av tilgjengelige, originale godkjente byggetegninger fremkommer det ikke at platting ved inngangsparti eller veranda er inntegnet eller omsøkt. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse tiltakene er byggesaksbehandlet eller godkjent av kommunen.

Avvik fra godkjente tegninger og faktisk bruk er kjøpers ansvar fullt og helt, og kommune vil kunne kreve tilbakeføring ihht tegninger.

Garasje

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

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

09.02.1979.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

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: Boliger

Følger reguleringsplan Bede - Navestad (plan-ID 28003). Eiendommen er i planen avsatt til boliger.. 13.02.1979

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, med ikrafttredelse 10.10.2024. I kommuneplanen er 703 kvm av eiendommen avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, og 704 kvm er avsatt til bestemmelsesområde for lav-moderat fortetting.

Det pågår et arbeid med å oppheve reguleringsplanen Bede/Navestad (plan-ID 28003). Når planen er opphevet, vil kommuneplanens arealdel gjelde for eiendommen.

Eiendommen er i kommuneplanen omfattet av hensynssone H310_Aktsomhet

kvikkleire, som gjelder ras- og skredfare.

Berørte datasett:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036, Oppheving av reguleringsplaner,

MULIGHET FOR MARIN LEIRE, REGULERINGSPLAN

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 odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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 dekningssalg 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. 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markeds pakke 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
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

10.02.2026





























Plantegning



FOTO
etetera

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



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

Plantegning

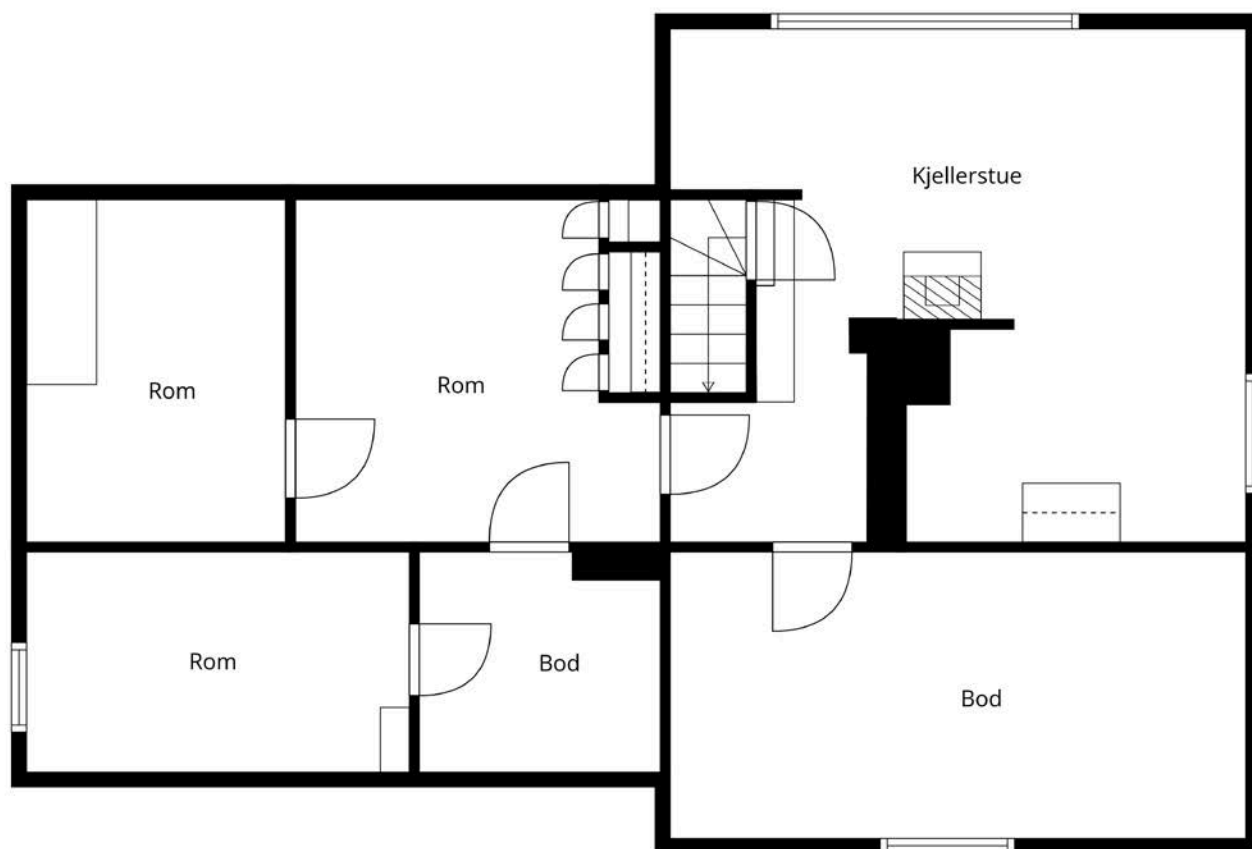


FOTO
etetera

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



Nordbergsvingen 14 , 1738 BORGENHAUGEN



SARPSBORG kommune



gnr. 1045, bnr. 107

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 13794-1918

Referansenummer: FF1294

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



Witek
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 7 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, 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

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Enebolig fra 1979 beliggende i et etablert boligområde. Boligen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og byggeskikk. Det er registrert flere forhold som bør påregnes fulgt opp over tid, særlig knyttet til våtrom, drenering, rom under terreng, samt enkelte utvendige bygningsdeler.

Bad er fra byggeår og vurderes ikke å tilfredsstille dagens krav, og oppgradering må påregnes.

Kjeller/rom under terreng har påvist fukt i treverk og indikasjoner på sopp, og konstruksjonene vurderes som klart fuktbelastet. Kjelleren fremstår som en risikokonstruksjon, og dersom arealene ønskes benyttet videre, må det påregnes omfattende tiltak, herunder fjerning av treverk og utbedring av utvendig fuksikring og drenering. Drenering er fra byggeår og vurderes å ha svært liten/ingen funksjon.

Utvendig er det påvist slitasje på kledning, de eldste vinduer, dører og veranda, og det må forventes vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider. Tekniske installasjoner fungerer, men flere installasjoner har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Kjeller er innredet uten dokumentert bruksendring og kan derfor ikke regnes som godkjent hoveddel. Samlet sett er dette en bolig hvor kjøper må påregne vedlikehold og oppgraderinger, men som fremstår funksjonell innenfor dagens bruk.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3 og 2-lags glass.
Bygningen har 3 malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007 i stue.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Fra stue er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner. 23 kvm.
Overbygd veranda oppført i trekonstruksjoner. 12 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Innvendig i kjeller er det gulv av laminat og betong. Veggene har trepanel, stire og mur. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har tretrapp med teppe i trinn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår med belegg på gulv og våtromsplater på vegger.
Nyere innredning, dusjkabinett og toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, slette på eldre skuffer. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg med 50 AHS og diverse kurser med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1979.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Flat opparbeidet tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av jernrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	221 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m ²
Totalpris	2 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjeller er innredet, men det er ikke fremvist dokumentasjon om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Ved gjennomgang av tilgjengelige, originale godkjente byggetegninger fremkommer det ikke at platting ved inngangsparti eller veranda er inntegnet eller omsøkt. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse tiltakene er byggesaksbehandlet eller godkjent av kommunen.

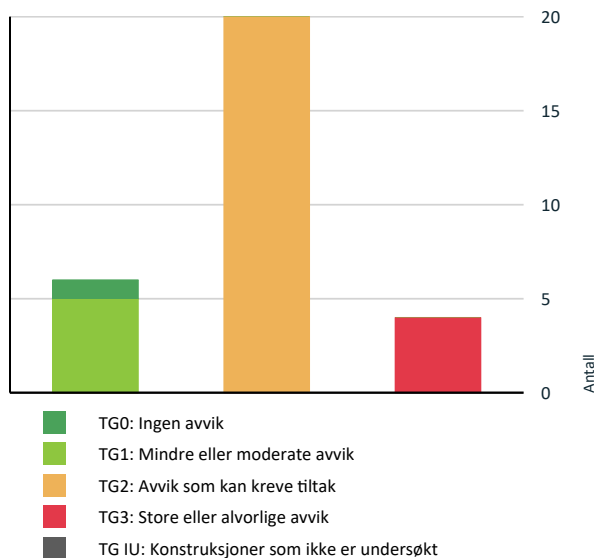
Avvik fra godkjente tegninger og faktisk bruk er kjøpers ansvar fullt og helt, og kommune vil kunne kreve tilbakeføring ihht tegninger.

Garasje

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

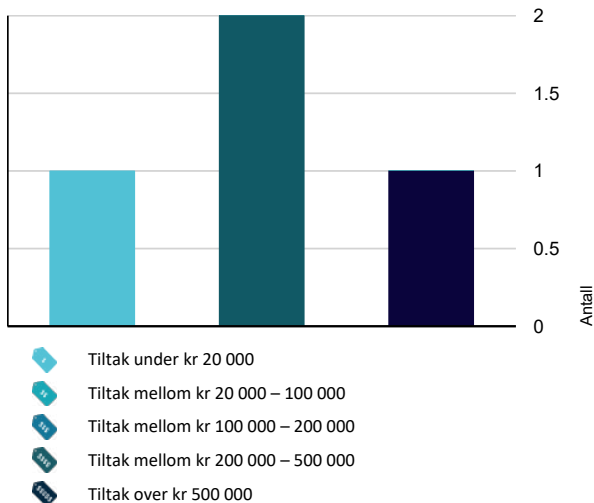
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Verandadør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [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 > Varmesentral [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



TG 2 Veggkonstruksjon

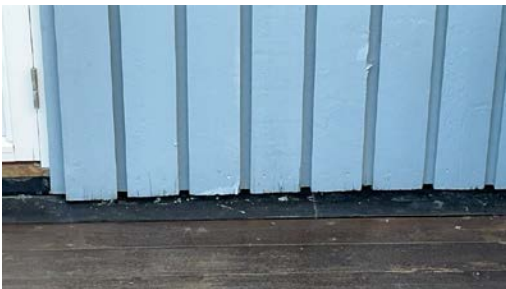
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Tilstandsrapport

Ikke tett ut i overgang tak vegg. Ved vind og regn kan det blåse inn vann.

Det opplyses om tidligere lekkasje rundt pipe. I forbindelse med dette er isolasjon fjernet lokalt. Pipe og tak er senere utbedret, og det er ikke observert pågående lekkasje på befaringsdagen. Isolasjon er imidlertid ikke lagt tilbake.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å sikre tett overgang mellom tak og vegg, herunder kontroll og utbedring av beslag og vindsperre.

Isolasjon bør legges tilbake og tilpasses korrekt. Forholdet bør vurderes og utbedres av fagkyndig.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3 og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Vindu på soverom med skyvedører er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vinduer - stue

Bygningen har 3 malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007 i stue.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

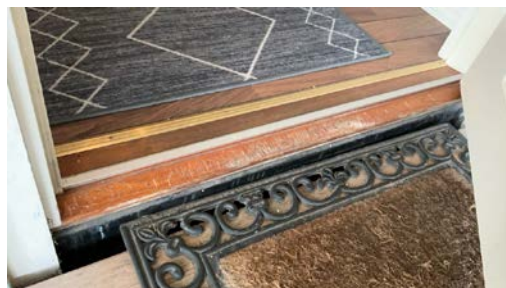
Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 3 Verandadør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Mangler et glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør må byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner. 23 kvm.

Vurdering av avvik:

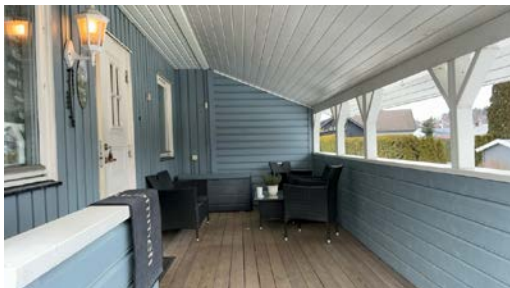
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG 1 Overbygd veranda foran inngangen

Overbygd veranda oppført i trekonstruksjoner. 12 kvm.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Deler av overflatene har TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk. Overflater er modne for oppussing.



Fuktskjolder rundt pipe i stue. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

TG 2 Overflater - kjeller

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har trepanel og betong. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert knirk i gulver. Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke gjennomført nivellering av gulvflater overalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved behov forbedres innfesting eller oppbygging av gulvkonstruksjonen lokalt. Eventuelle tiltak kan utføres i forbindelse med fremtidig oppgradering av gulvoverflater.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Tilfarergulv i trekonstruksjon på støpt gulv kan på generelt grunnlag være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt. Kjellerrommene ble bygd som uoppvarmede rom. Pga. byggets alder kan man ikke regne med at gulvet på grunn er isolert. Det er også sannsynlig at gulvet mangler dampspærre. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betraktes som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist soppskader.

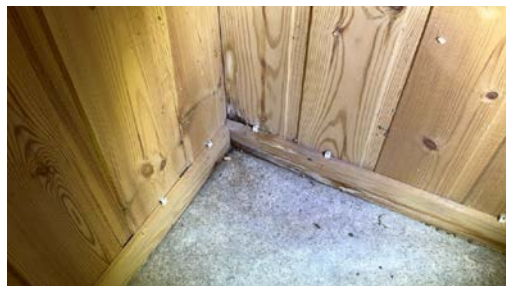
Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det er viktig å ha mest mulig åpne mur konstruksjoner, samt at ting og gjenstander som kan ta skade bør ikke lagres i direkte kontrakt med underlaget. For å lukke avvik må alt av treverk i kjeller fjernes og utvendig fuktsikring og isolering bør gjøres, om kjeller skal innredes igjen. Bør drenerere uansett.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



Soppkader.

TG 2 Innvendige trapper

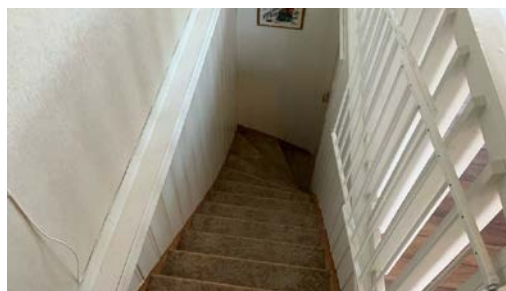
Boligen har tretrapp med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeår med belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Nyere innredning, dusjkabinett og toalett.

Vurdering av avvik:

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

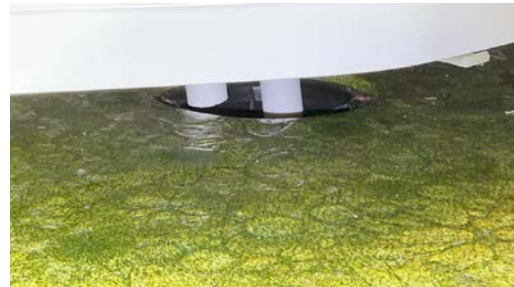
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti. Basert på våtrommets alder, slitasjegrad og registrerte avvik er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, slette på eldre skuffer. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet er modent for oppussing.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

TG 2 Avløpsrør

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



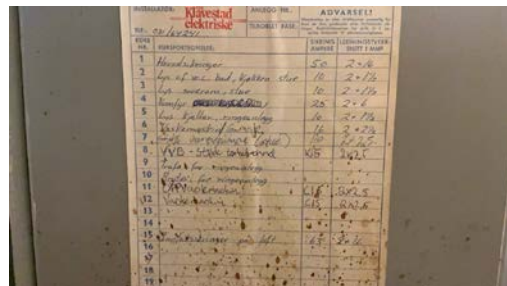
Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med 50 AHS og diverse kurser med automatsikringer.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



! TG 2 Terrenghold

Flat opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur. Det anbefales å gjøre terreng justeringer.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av jernrør.

Vurdering av avvik:

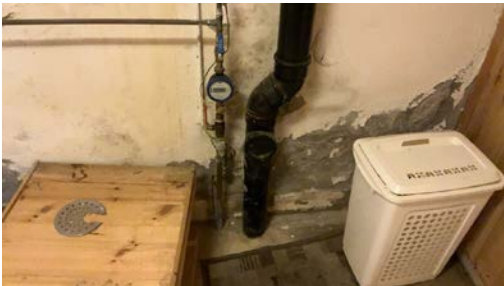
Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Gamle vann- og avløpsrør har høy risiko for lekkasjer, tilbakeslag og dårlig vannkvalitet. Skader er ofte ikke forsikret, og det kan bli svært kostbart å vente for lenge med å bytte dem.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

185 m²/185 m²

Enebolig: Vindfang, Toalettrom, 2 Gang, 3 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken, Kjellerstue, 4 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 36 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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 2 500 000

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

2 400 000

Konklusjon markedsverdi

2 400 000

Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens 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.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimert av takstingeniør	Kr.	25 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 490 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 340 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

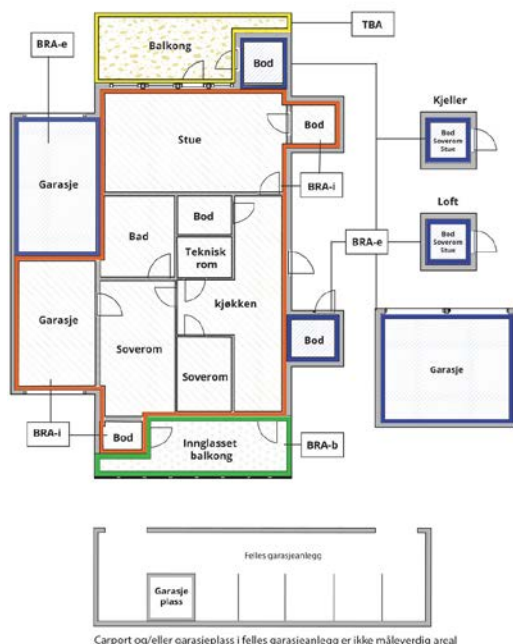
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	98			98	
Kjeller	87			87	
SUM	185				
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, bod, gang, bod 2, bod 3, bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller er innredet, men det er ikke fremvist dokumentasjon om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Ved gjennomgang av tilgjengelige, originale godkjente byggetegninger fremkommer det ikke at platting ved inngangsparti eller veranda er inntegnet eller omsøkt. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse tiltakene er byggesaksbehandlet eller godkjent av kommunen.

Avvik fra godkjente tegninger og faktisk bruk er kjøpers ansvar fullt og helt, og kommune vil kunne kreve tilbakeføring ihht tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nordbergsvingen 14 , 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1045 - Bnr 107
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Arild Antonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1045	107		0	703.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordbergsvingen 14

Hjemmelshaver

Antonsen Arild, Antonsen Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en barnevennlig beliggenhet i et rolig etablert boligområde på Nordberg i Sarpsborg kommune. Området består for det meste av eneboliger og rekkehusleiligheter, og herfra er det kort avstand til barnehage, skole, idrettsplass og bussholdeplass. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 4 km.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei og privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Om tomten

Opparbeidet med gruset innkjørsel, gressplen, hekkbeplantning og gjerde.

Tinglyste/andre forhold

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

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

1980

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen har steinlagt gulv og tregulv og ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med overflatebehandlet trepanel. Taket er et saltak tekket med papp. Adkomst til garasjen skjer via en elektrisk leddport samt en separat sidedør.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	
2	05.02.2026	

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 funksjonssprøving 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

Morten Antonsen

Arild Antonsen

Boligen

Nordbergsvingen 14
1738 Borgenhaugen

3105-1045/107/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Gammel dreining saltutslag kjeller. Vanskelig lukke vindu soverom. Midlertidig glass i verandadør . Grunn var at de måtte knuse vinduet for å komme inn.



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

Nordbergsvingen 14 - Nabolaget Nordberg/Bede - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nordbergsvingen Linje 133, 143	4 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

Skoler

Navestad barneskole (1-4 kl.) 53 elever, 4 klasser	11 min 1 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	6 min 2.1 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	7 min 2.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 4.1 km

«Trives veldig godt her :) Stille og rolig :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

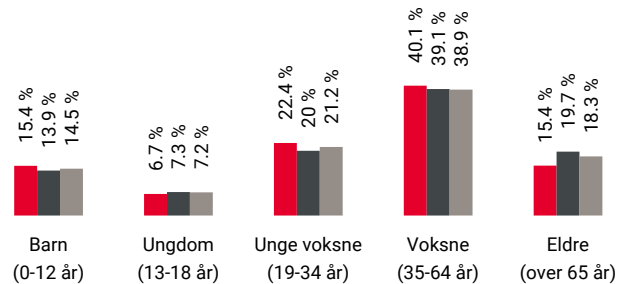
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordberg/Bede	1 832	822
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skogro barnehage (0-5 år) 108 barn	2 min 0.2 km
Baneveien barnehage (0-5 år) 80 barn	12 min 1 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Borgenhaugen PostNord	18 min 1.5 km
Rema 1000 Iseveien Søndagsåpent	4 min 2 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



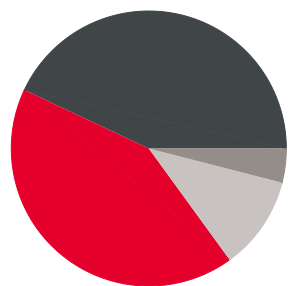
Gateparkering

Lett 81/100

Sport

	Navestad idrettspark Ballspill, fotball	10 min	0.9 km
	Mobakken idrettsplass Fotball	16 min	1.3 km
	Family Sportsklubb Iseveien Senter	21 min	
	Spenst Skjebergsenteret	6 min	

Boligmasse



42% enebolig
43% rekkehus
4% blokk
11% annet

«Kort vei til Hafslundparken, butikker, Sverige osv..»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Storbyen

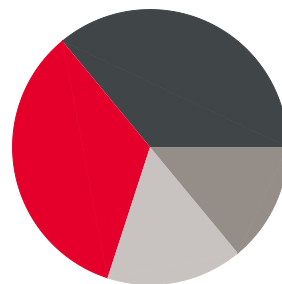
8 min



Apotek 1 Iseveien

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
36% 6-12 år
14% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

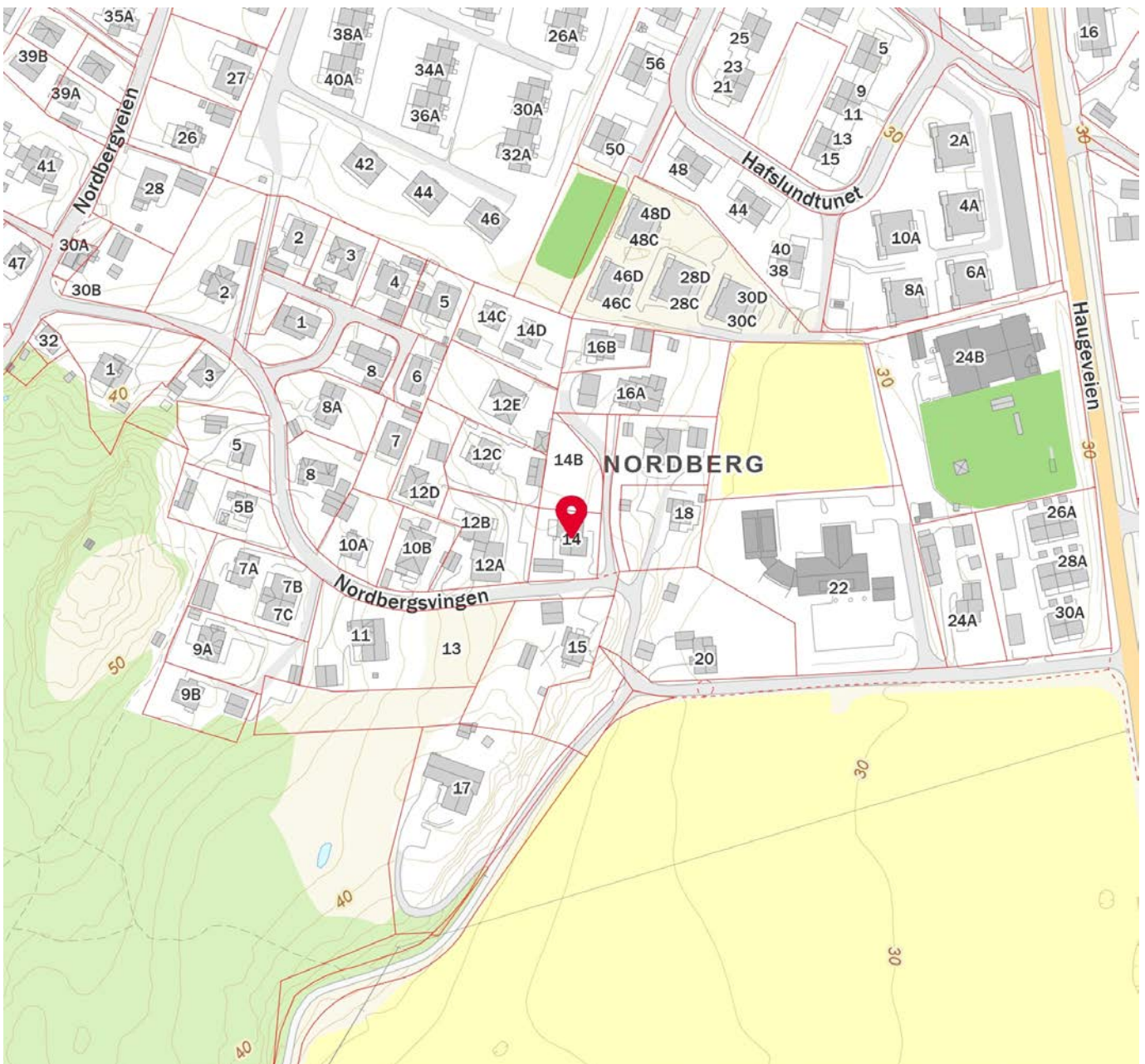
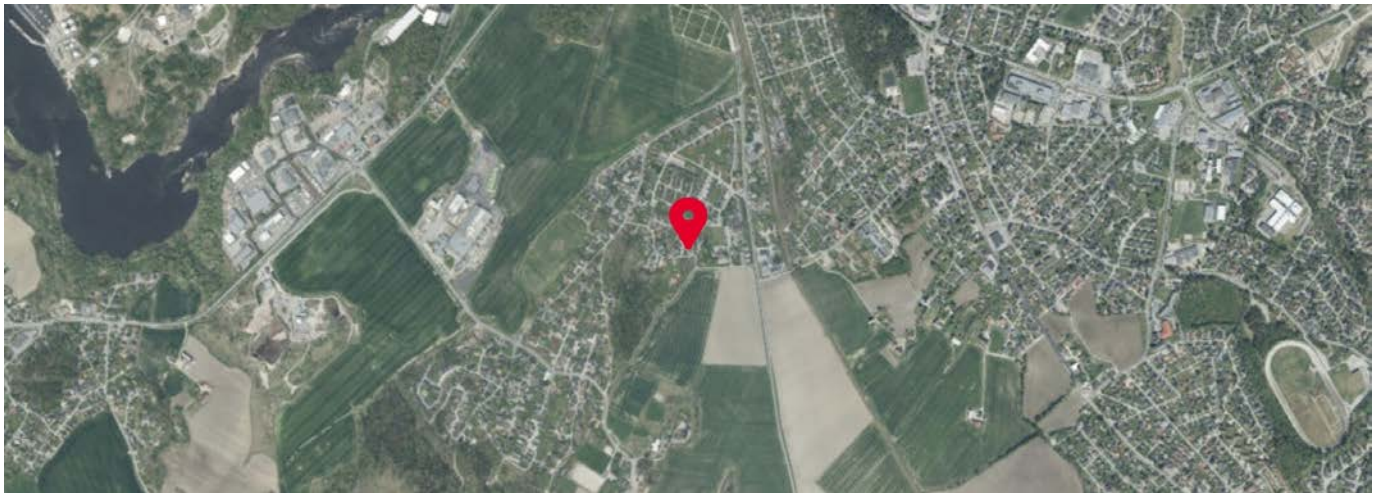
Nordberg/Bede

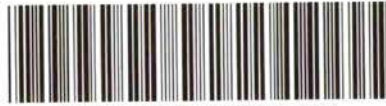
Fredrikstad/Sarpsborg

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%




Doknr. 3638 Tinglyst: 07.05.1997 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
07 MAI 1997
SARPSBORG BYRETT
DAGBOKNR. 3638

A V T A L E

mellom

grunneier Asbjørn Valter Antonsen
som eier av gnr. 1045, bnr. 107, festenr.
og Sarpsborg kommune
er det dags dato inngått følgende avtale:

1. Sarpsborg kommune (heretter benevnt som SK) gis rett til å legge og ha liggende vann- og kloakkledning, dimensjonert som SK til enhver tid måtte finne ønskelig, under grunn-eierens eiendom etter en trasé som er angitt på kart i målestokk 1:1000 datert den 24.04.95.
2. SK er etter at anlegget er gjennomført og ferdigstillet til enhver tid berettiget til å inspisere og vedlikeholde ledningen.
3. Eventuelle skader på eiendommen i forbindelse med anleggsarbeidene vil bli erstattet/utbedret av SK. Likeledes vil SK erstatte/utbedre eventuelle senere skader i forbindelse med reparasjon/vedlikehold av ledningene.
4. Det er gjort spesiell avtale om:
gjørde tas ned og settes pent opp. Hekkeplanter graves opp og settes tilbake.
5. Avtalen kan av SK tinglyses på grunneierens eiendom for SK's regning.
6. Ved underskrift av denne avtale gis SK umiddelbar disposisjonsrett til de aktuelle grunnarealer i forbindelse med sine ledningsarbeider.

Sarpsborg, den 25/4 1995.

Asbjørn Antonsen
.....

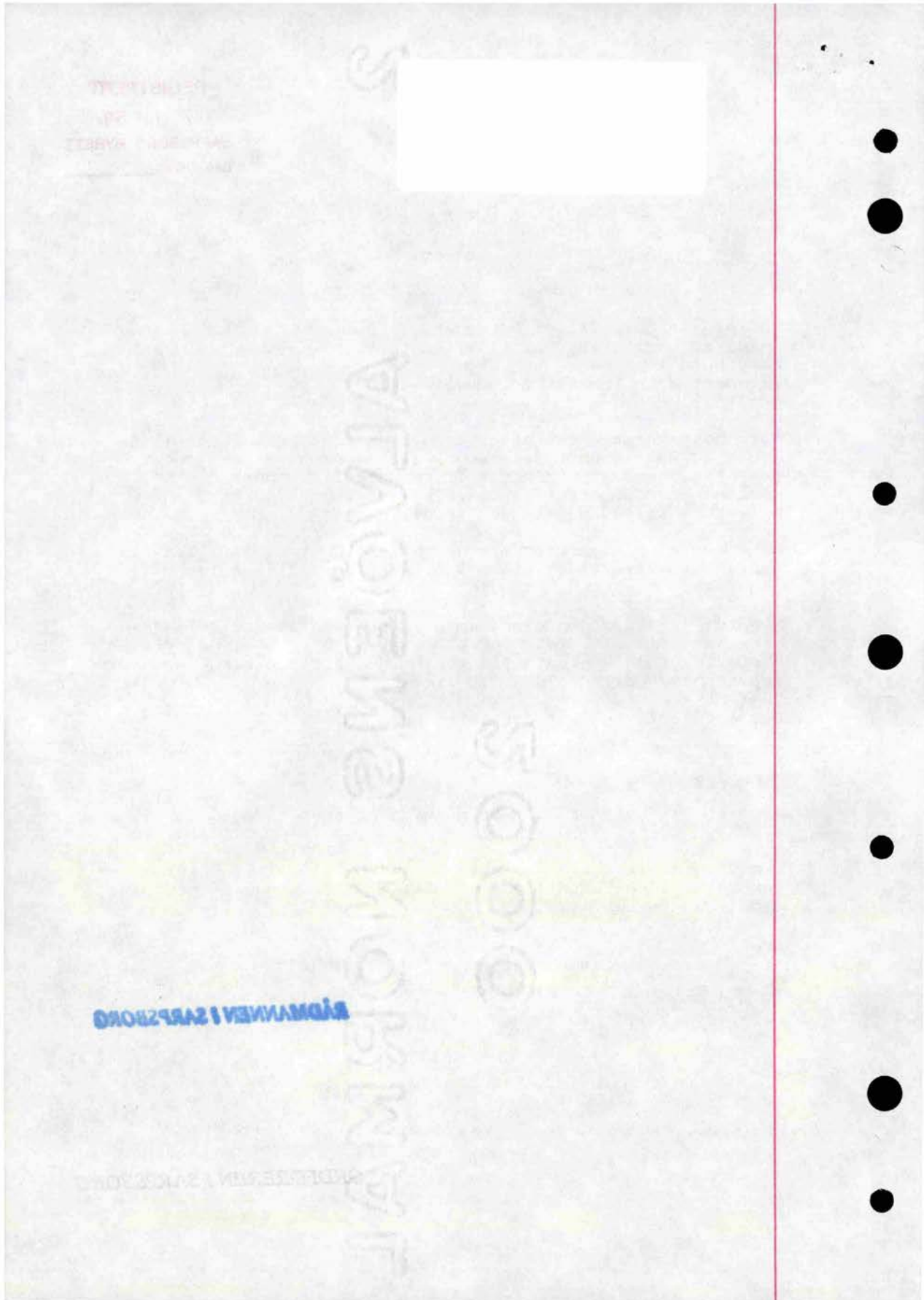
J. 17/2-41

tli/antonsen

Thor Grossmann
.....

Thor Grossmann

ORDFØREREN I SARPSBORG





A V T A L E

TINGLYST

- 6 SEPT 2000

SARPSBORG BYRETT

DAGBOKNR.: 8178

Mellom *Asbjørn Valter Antonsen* som eier av gnr. 1045, bnr. 107 og bnr. 147, i Sarpsborg kommune og *Sarpsborg kommune* er det dags dato inngått følgende avtale:

1. Sarpsborg kommune (heretter benevnt som SK) gis rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger, dimensjonert som SK til enhver tid måtte finne ønskelig, på grunneiers eiendom, etter en trasé som er angitt på kart i målestokk 1 : 1000, datert den 26.05.2000
2. SK er etter at anlegget er gjennomført og ferdigstillet til enhver tid berettiget til å inspisere og vedlikeholde ledningene.
3. Eventuelle skader på eiendommen i forbindelse med anleggsarbeidene vil bli erstattet /utbedret av SK. Likeledes vil SK erstatte/utbedre eventuelle senere skader i forbindelse med reparasjon/vedlikehold av ledningene.
4. Det er gjort spesiell avtale om:
5. Avtalen kan tinglyses av SK på grunneiers eiendom for SK's regning.
6. Ved underskrift av denne avtale gis SK umiddelbar disposisjonsrett til de aktuelle grunnarealer i forbindelse med sine ledningsarbeider.

Dato, 9/6-00Dato, 9. aug. 2000Asbjørn Antonsen

Grunneier

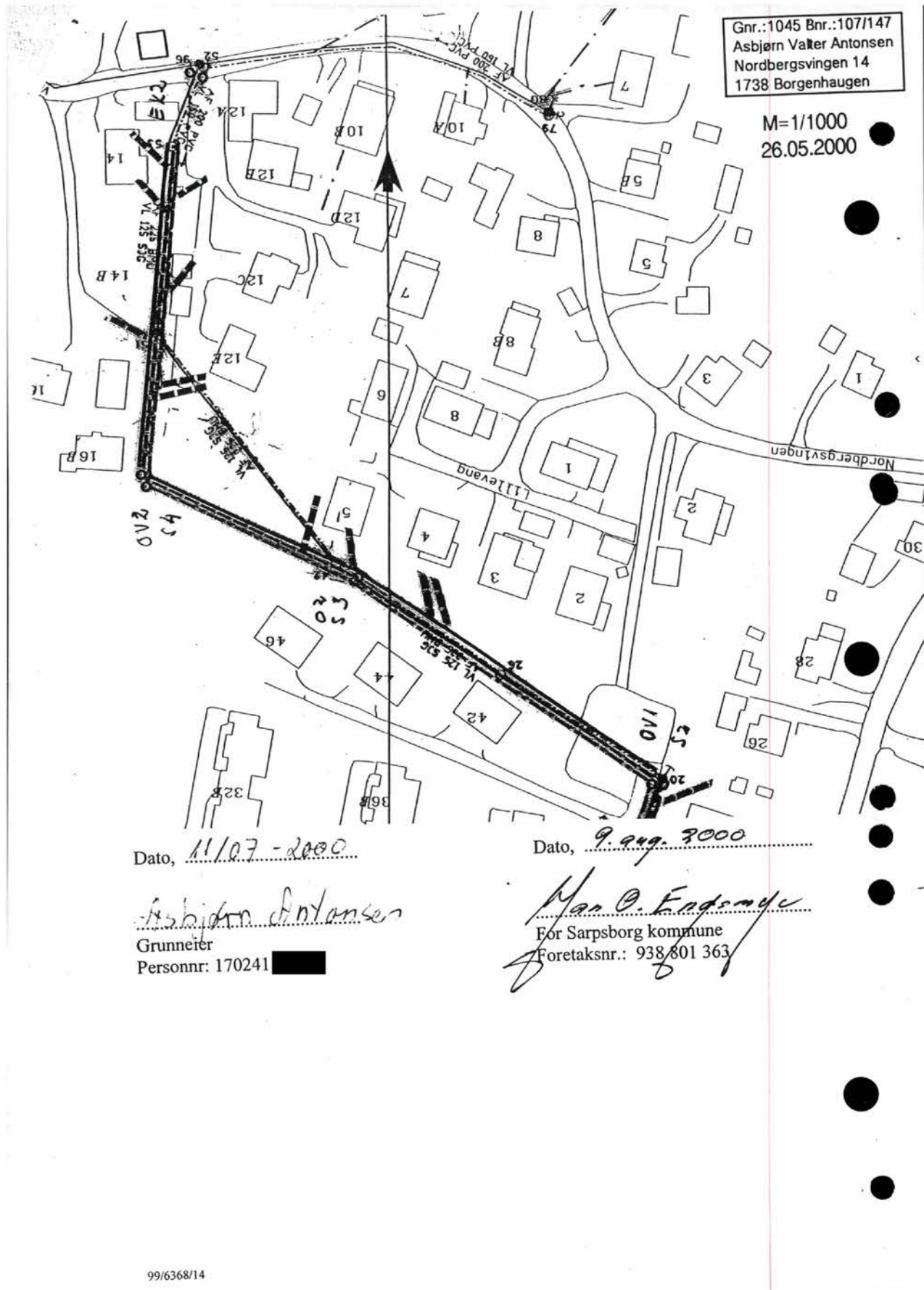
Personnr: 170241 [REDACTED]

Man O. Engsmys

For Sarpsborg kommune

Foretaksnr.: 938 801 368

Doknr: 8178 Tinglyst: 06.09.2000 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



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.
Bakkevn. 14, Bede, 1740 Bergenhaugen.		tomt av	45	16	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	enebolig	10.4.1978	dato 2.6.1978 sak 297/78		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Asbjørn Walther Antonsen,		Johan Paulsensveg 2, 1740 Bergenhaugen.			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Anebyhus A/S,		Sarpsborg.			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Svein Lund C/o Anebyhus A/S,		"			

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

- ☐ for nevnte bygg
- ☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

Gjenstår:

1. Badekar fastmonteres.
2. Noe puss - inredning i kjeller og utvendig trapp.

Dette arbeid må være fullført innen

Skjeberg, den 9.2.79

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

Byggherren

Thorbjørn Olsen.

avd.ing.

Oddmund Langsholt.

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bakkevn. 14			45	16	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	garasje	30.5.1980	dato 1.7.1980	sak	387/1980
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Asbjørn Antonsen,		Bakkevn. 14, 1740 Børgenhaugen			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon

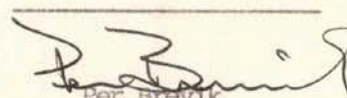
Merknader:

- 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.

Børgenhaugen, den 8. juli 1980.

bygningssjef
Hermod Løvrigsen**Sendes:**

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ arbeidstilsynet
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐


Per Brevik
ing.

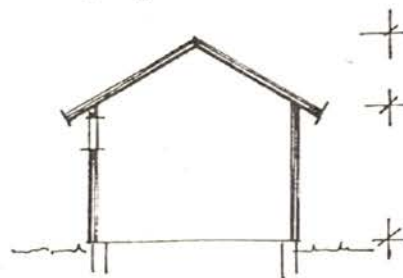
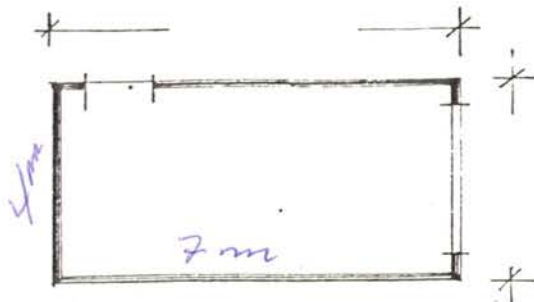
Til Skjeberg bygningsråd, Skjeberg.

Søknad om oppføring av garasje på eiendom enn. *Balken 14.*

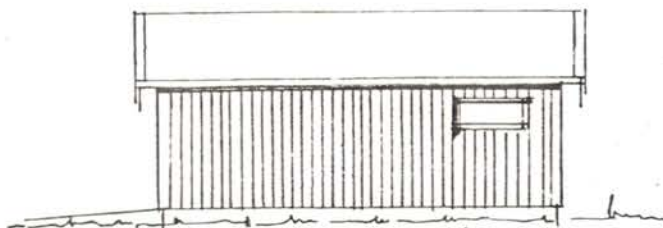
tomt nr. gnr. *45* bnr. *16* *stordal* veg/gate

Byggematerialer: *Tau*

..... Skjeberg komm. tekniske etat
..... 1195-B ark 511-3/6-80.



Mål 1:100



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

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
1/7 19 80. Sak nr. 387/80

..... Godtatt den. 30.5.

Alfiane Antonsen
.....
Underskrift

GJENPART AV NABOVARSEL

Til bygningsrådet i

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsloven av 18.6.65 er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på baksiden av dette skjema.

Jfr. Bl. § 93	Søknad om byggetillatelse for Arbeidets art ☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Riving ☐ Annet (beskriv) Byggets art ☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv) Søknad om bruksendring ☐ fra til	Skriv ikke her
Jfr. Bl. § 7	Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan	
Jfr. Bl. § 84.1	Melding om anlegg ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator ☐ Tank eller beholderanlegg ☐ Underjordisk anlegg ☐ Haller og bedrifter i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg ☐ Annet (beskriv)	
Byggeplass (adresse) Matr.nr. G.nr. B.nr. Parsell nr.		
Byggherrens navn Adresse Telefon		

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor

adresse

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted den / 19

Olav Rasmussen *Børge Rasmussen*

Byggherrens/Anmelders underskrift

Adresse

Telefon

ved rek. sending eller ved personlig underskrift

83

Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 5. desember 2025 09:22
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - (gjelder saksnummer 5505752)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende: Nordbergsvingen 14, 1738 BORGENHAUGEN

Fant ikke Randi Synnøve Antonsen på adressen, men Morten Antonsen. Sjekk at det er riktig anlegg.

Kunde på anlegg: Morten Antonsen
Anleggsadresse: Nordbergsvingen 14, 1738 BORGENHAUGEN
Målernummer: 7359992899470960

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.februar 2013
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 21.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1045	Bruksnr.	107	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbergsvingen 14, 1738 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	5 504,48 kr
Eiendomsskatt	5 746,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	3 966,04 kr
Sum	19 452,77 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1596300 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 747,00 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
					Sum	15 737,00 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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: 21.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1045	Bruksnr.	107	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbergsvingen 14, 1738 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
76820324	284	02.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	55

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 5. desember 2025 09:22
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - (gjelder saksnummer 5505752)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende: Nordbergsvingen 14, 1738 BORGENHAUGEN

Fant ikke Randi Synnøve Antonsen på adressen, men Morten Antonsen. Sjekk at det er riktig anlegg.

Kunde på anlegg: Morten Antonsen
Anleggsadresse: Nordbergsvingen 14, 1738 BORGENHAUGEN
Målernummer: 7359992899470960

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.februar 2013
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 21.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1045	Bruksnr.	107	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	26858887	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	15676647	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nordbergsvingen 14, 1738 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul 1-40
Kjeller	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul 118 Vedovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
22.03.2023	Tilsyn	15.10.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26858887

BruksenhetId	26968604	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145894220	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nordbergsvingen 14, 1738 BORGENHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26968604.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Sarpsborg	3105	-	1045	/	107	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

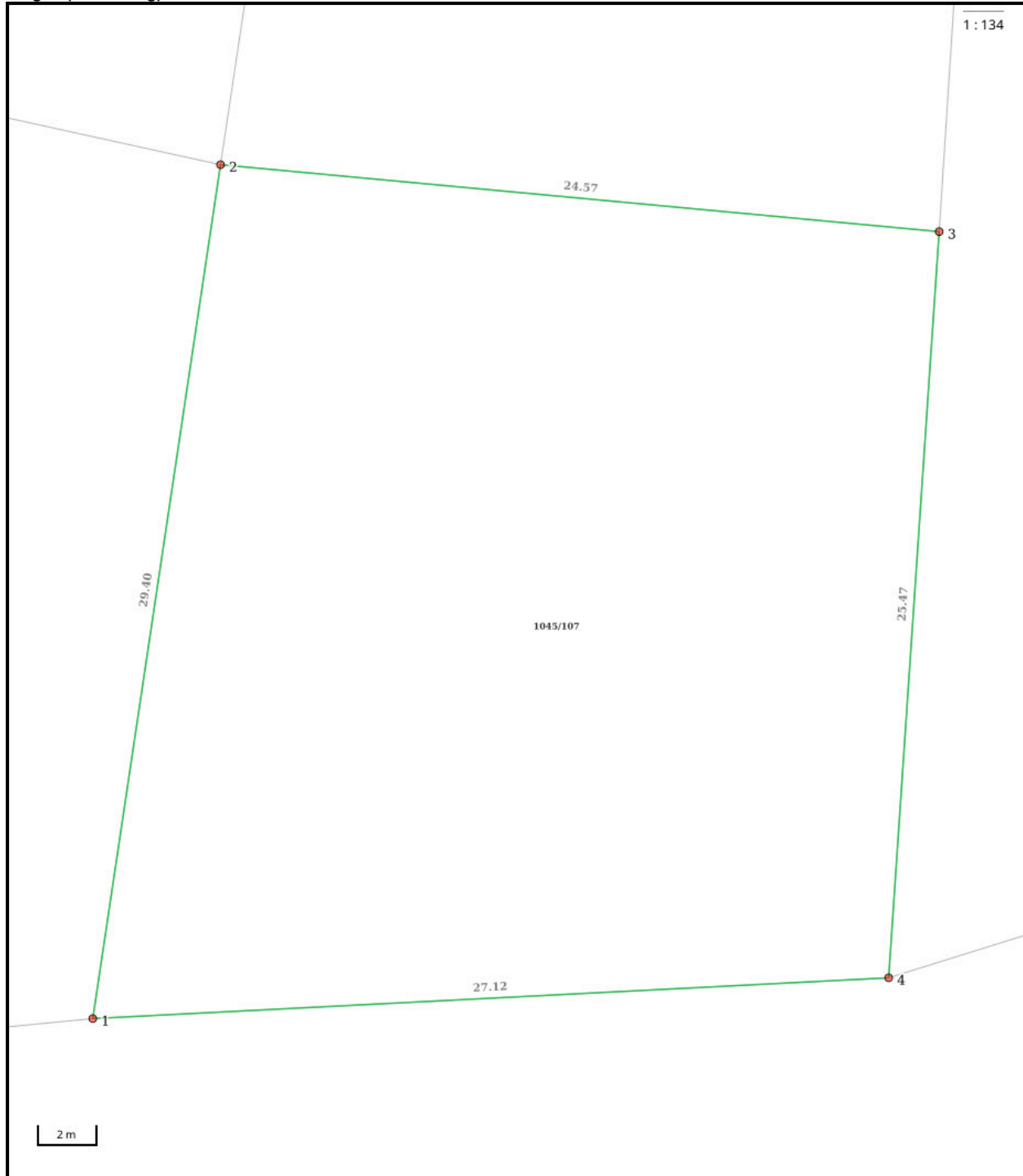
Hjelpelinjer

- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
 — Veikant Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 703,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 571 350,68	621 985,48	29,40m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 571 380,03	621 987,19	24,57m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 571 379,96	622 011,76	25,47m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 571 354,50	622 012,33	27,12m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽¹⁾ 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	BAKKEVEGEN 14	Beregnet areal	703.5
Etablert dato	10.07.1978	Historisk oppgitt areal	704
Oppdatert dato	09.12.2025	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	01.01.2024		Tinglyst	1045/107
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	1045/107
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	10.07.1978			1045/16 (-704), 1045/107 (704)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571365.36	621999.21	0	Ja	703.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANTONSEN MORTEN F080868*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NAVESTADVEIEN 64B 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)
ANTONSEN ARILD F241163*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LEKEVEIEN 1 1715 YVEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nordbergsvingen 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1738 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1402 Nordberg	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15676647		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.02.1979
2	145894220		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1980

1: Bygning 15676647: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.02.1979

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	178
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	178
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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	15.02.1979	10.03.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordbergsvingen 14	H0101	1045/107	178	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	91	0	91	0	0	0
K01	0	87	0	87	0	0	0

2: Bygning 145894220: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.10.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
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	15.10.1980	10.03.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Nordbergsvingen 14	-	1045/107	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	26	26	0	0	0



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-1045/107, Nordbergsvingen 14, 1738 BORGENHAUGEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	12.01.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	12.01.2026	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.

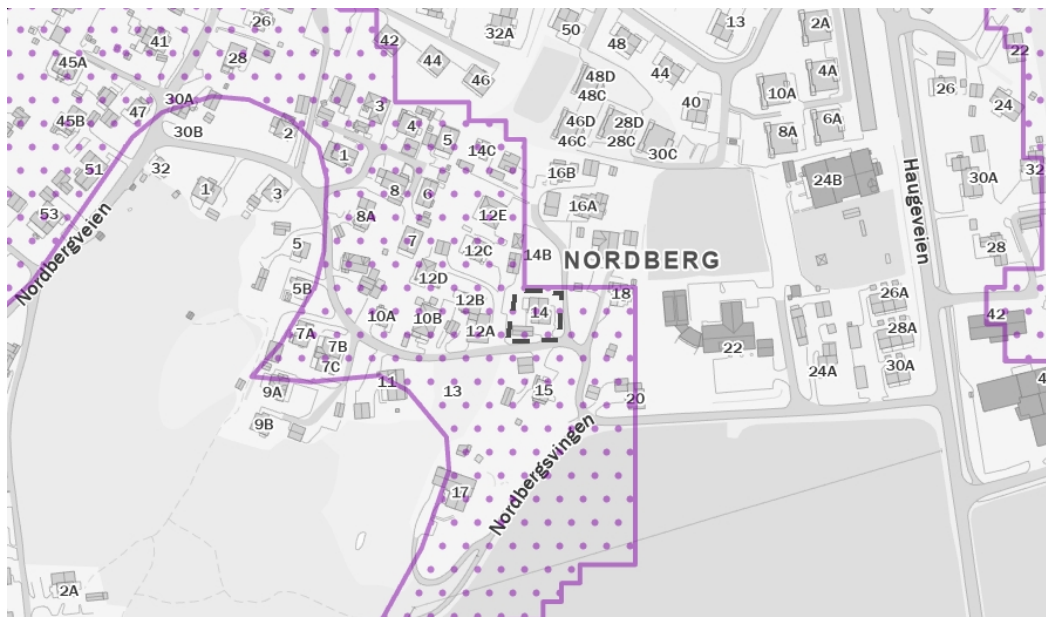
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.9 km
Flomfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	0.05 km
Forurenset grunn	12.01.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.01.2026	Ikke funnet	0.05 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.23 km
Skredfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	75.2 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	1.2 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.16 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: 12.01.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	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 løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, 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:

12.01.2026

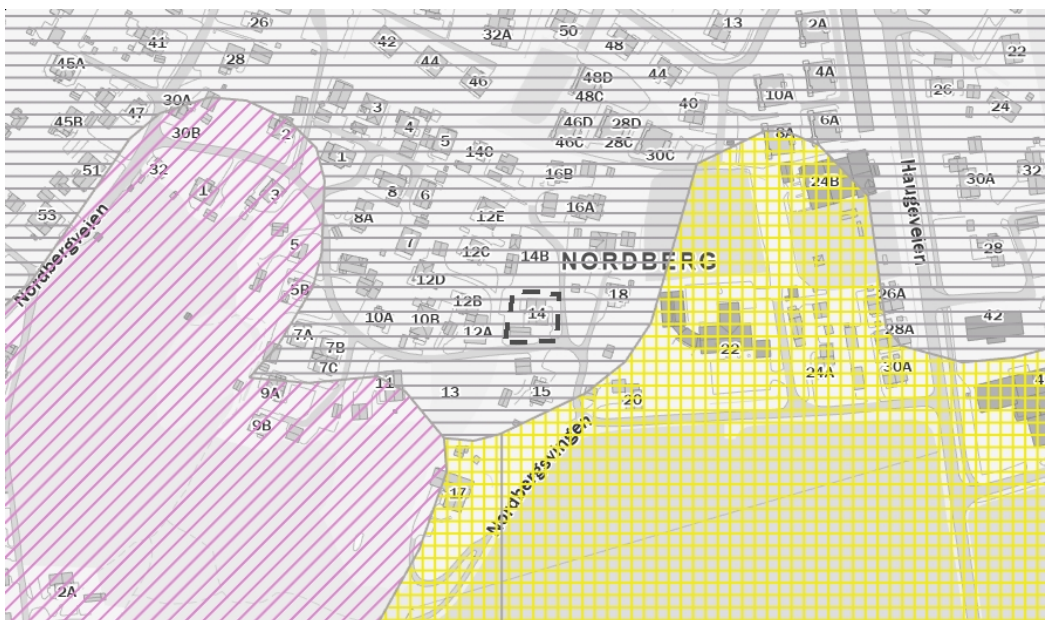
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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 kjenne tegne 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/m³, 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/m³, 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 forhøyd 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 1045/107		
Utskriftsdato	21.01.2026	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.

4 Berørte datasett

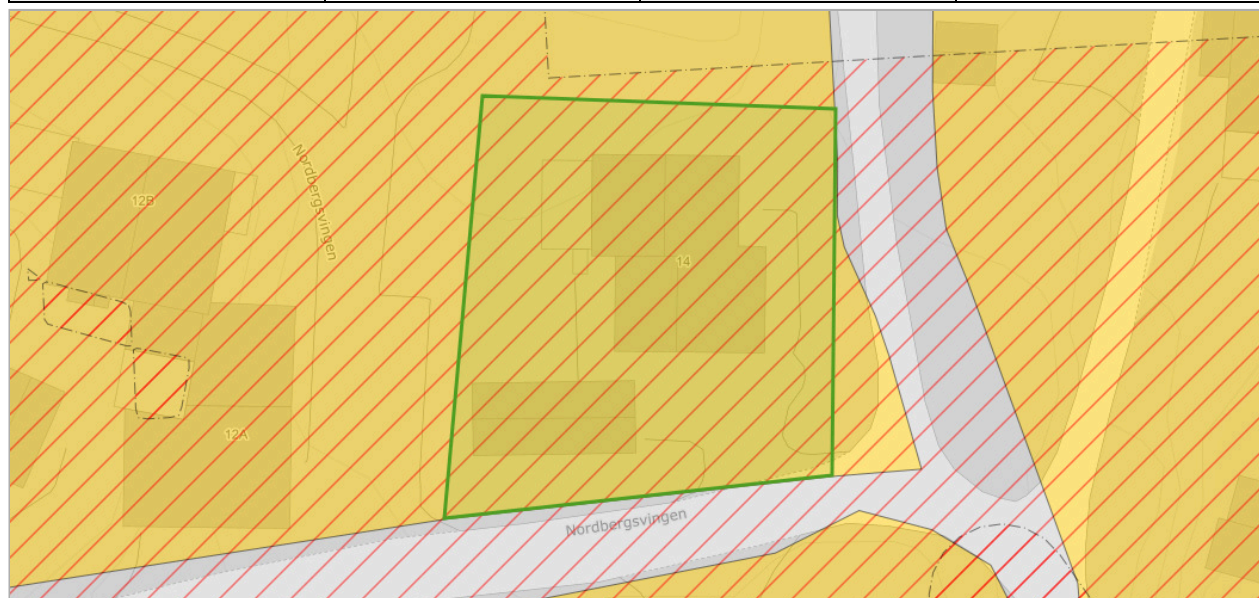
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ Oppheving av reguleringsplaner
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

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

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

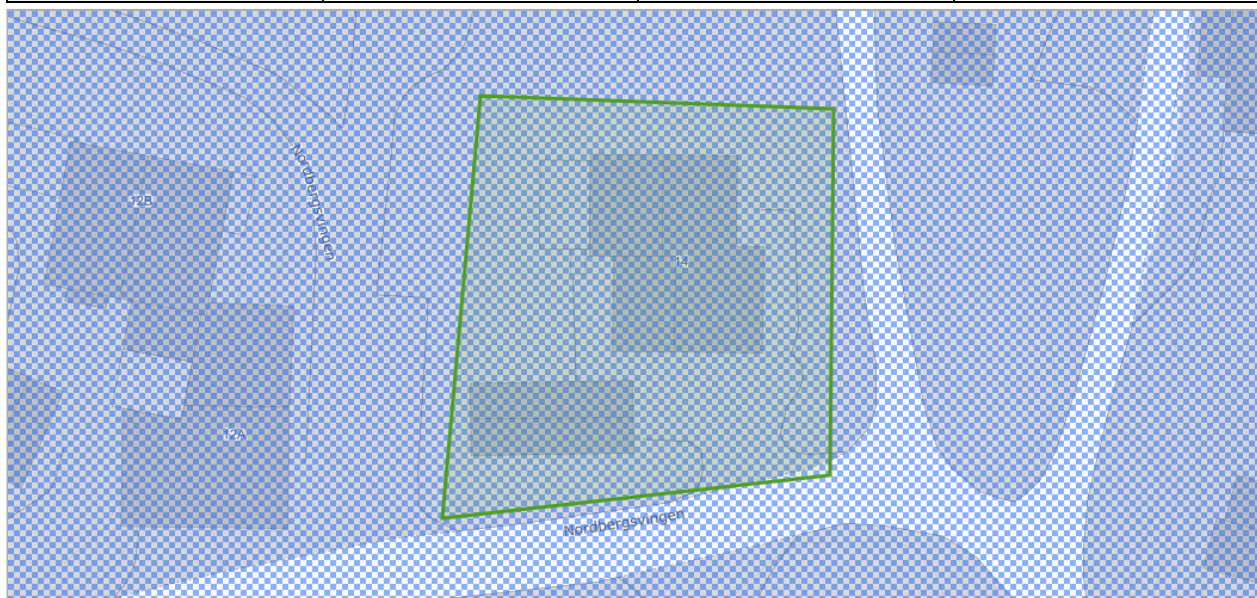
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire

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

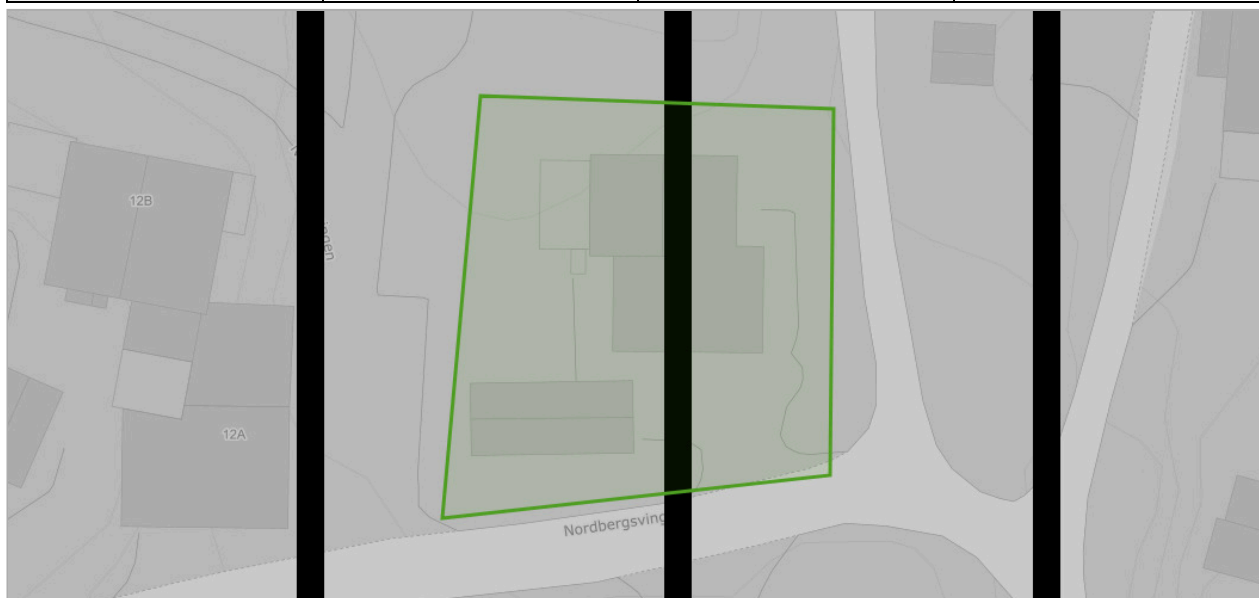


Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Oppheving av reguleringsplaner

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

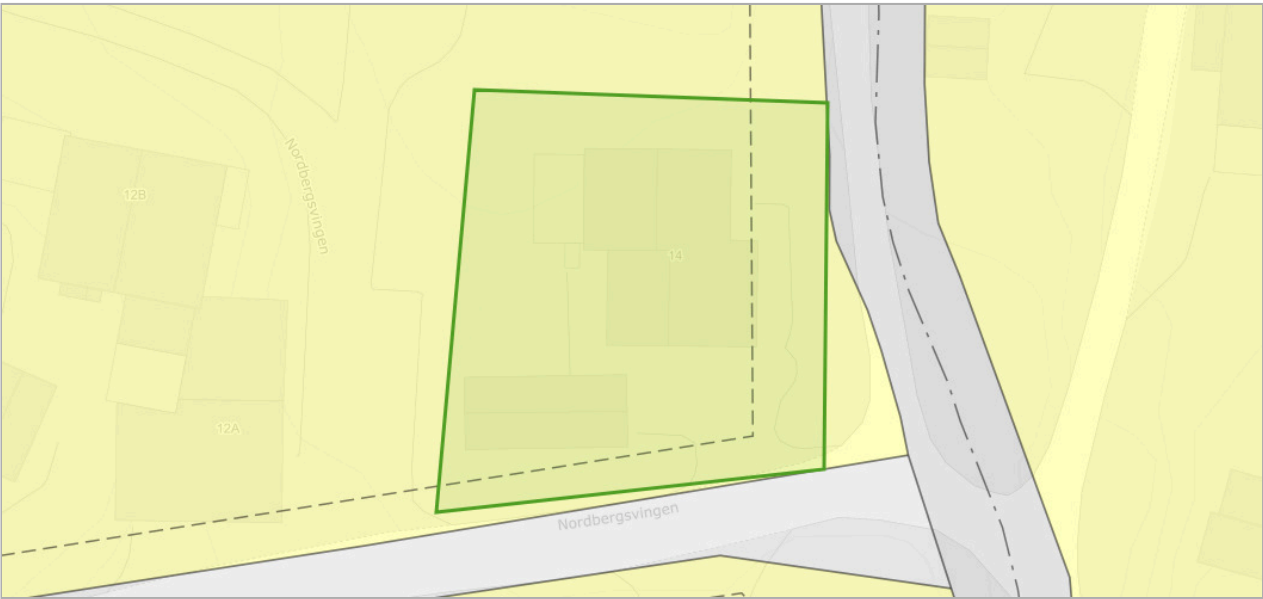
Plan foreslått opphevet

Objekter

Planid	Plannavn
28003	Bede /Navestad

REGULERINGSPLAN

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Gang sykkelveg
RpOmråde	Boliger med tilhørende anlegg
RpFormålGrense	Planområde
RpJuridiskLinje	RpFormålGrense
	RpFormålGrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
28003	Bede - Navestad	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=28003)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Boliger	(110) Boliger	-
-	(310) Kjørevei	-
Gang-/sykkelvei	(320) Gang-/sykkelvei	-



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 21.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1045	Bruksnr.	107	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbergsvingen 14, 1738 BORGENHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

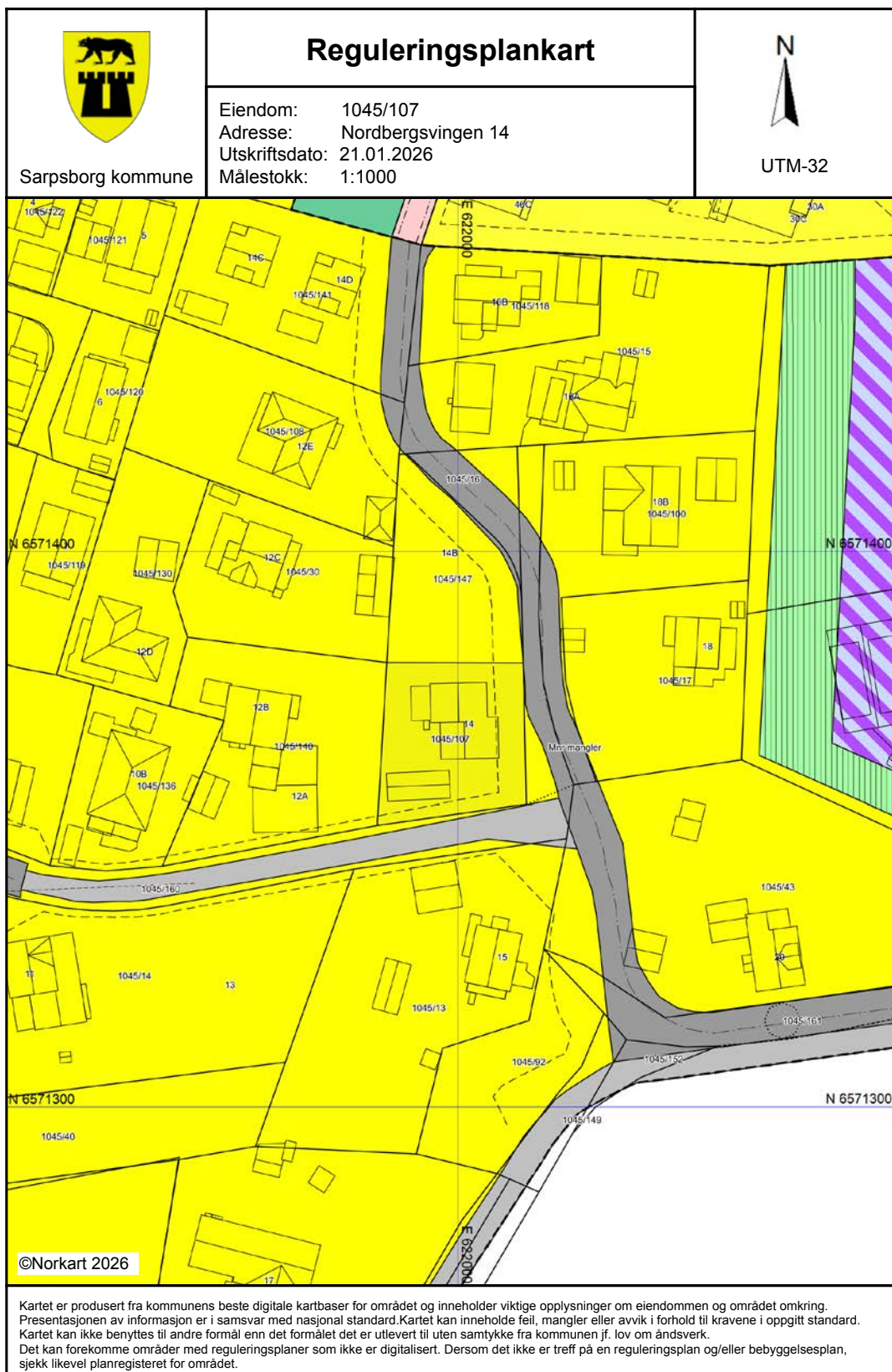
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	Delareal 704 m ² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 703 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg, Nåværende
	Delareal 704 m ² KPHensynsonenavn H310_Aktsomhet kvikkleire KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	28003
Navn	Bede - Navestad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.02.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1927/2803.pdf
Delarealer	Delareal 703 m ² Formål Boliger Feltnavn Boliger



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Parkbelte i industristøk
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Forretning/Industri

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Støysonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

BEDE / NAVESTAD

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

Planområdet reguleres med følgende formål:

- F Byggeområder
- F Trafikkområder
- F Friområder
- F Fareområder
- F Landbruksområder.
- F Spesialområder
- F Fellesområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold 13.02.1979

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: **24.02.1987, 09.02.2001, 05.03.2002, 30.12.2003, 01.09.2009, 22.03.2012**

§1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det for områdene D, I, J, K, L, M, N, O, P, T, U og X foreligge detaljert bebyggelsesplan i målestokk 1:1000 godkjent av bygningsrådet.

§2. Områder for boligbebyggelse.

- a). I områdene L, M, X og **K** – nordre del, kan det oppføres rekke- og atriumshus i inntil 2 etasjer inklusiv eventuell sokkeletasje. *(endret i Det faste utvalget for plansaker i møte 05.03.2002)*
- b). I de øvrige områder kan det oppføres frittliggende bolighus i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
- c). For frittliggende bolighus skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- d). For rekkehus og atriumshus skal det avsettes plass til 1 garasje pr. leilighet samt oppstillingsplass for 1 bil pr. 4. leilighet. Garasjer og parkeringsplasser bør utføres som fellesanlegg.
- e). Rekke- og atriumshus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- f). Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

§3. Område for offentlig boligbebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§4. Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg.

- a). Forretnings-, kontor- og serviceanlegg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.

- b). Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c). Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
- d). Parkeringsbehovet for bedehuset skal dekkes på senterområdet.

§5. Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§6. Område for industri.

- a). Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.
- b). Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk.
- c). Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.
- d). Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer.
- e). Den tillatte utnyttelsesgrad er 0.8. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nytt til lagring uten bygningsrådets samtykke.
- f). I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.
- g). Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbelte mot veg kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.
- h). Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m² gulvflate for industri og pr. 200 m² gulvflate for lager.

§7. Fellesbestemmelser.

- a). Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får

en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

- b). Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
 - c). Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
 - d). Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
 - e). Ingen tomt må beplantes med trær eller buksar som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
 - f). Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.
-

Gjelder endring godkjent 15.10.1987 - tillegg til bestemmelser:

§8. Område for allmennyttig formål.

- a). Området skal benyttes til forsamlingshus.
- b). Bygning skal oppføres med saltak.
Mønehøyde skal ikke overstige 12 m.
Takvinkel skal være maks. 38°.
Bebyggelsens samlede grunnflate skal ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.
- c). Området skal på egen grunn ha plass for parkering nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§9. Område for blandet utnyttelse.

- a). Området F/I₁ er regulert til forretninger, kontor- og industriformål.
 - b). De spesielle bestemmelser som gjelder for disse reguleringsformål, ref. §4 og §5, gjelder for "blandingsområdet".
-

***Gjelder for endring av området mellom Johan Paulsens vei og Nordbergveien
– godkjent 24.04.2001-***

FELLESBESTEMMELSER

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

1. BYGGEOMRÅDE; bolig

- 1.1 I område B1 kan det oppføres bolig i maks 2 etasjer med maksimal gesimshøyde på 5,5 meter og maksimal mønehøyde på 8,0 meter. Ny bebyggelse skal fortrinnsvis ha saltak, med takvinkel mellom 22 og 42 grader.
- 1.2 Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygd areal (inkl. garasjer) delt på netto tomteareal (inkl. fellesareal). Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.
- 1.3 Garasje/carport oppføres i 1 etasje, og skal være tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.
- 1.4 Boligbebyggelsen skal ha adkomst fra Johan Paulsens vei.
- 1.5 I regulert boligområde skal anlegges parkeringsplass/biloppstillingsplass på egen grunn som følger:

Boenheter mindre enn 65 m ²	:	1 biloppstillingsplass pr. enhet
Boenheter mellom 65 og 85 m ²	:	1,5 biloppstillingsplass pr. enhet
Boenheter over 85 m ² enhet	:	2 biloppstillingsplasser pr.

Opparbeidelse, drift og vedlikehold av parkeringsplasser i tilknytning til bebyggelse er utbyggers ansvar.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER; annen veggrunn

- 3.1 Trafikkområde; annen veggrunn kan nyttes til skråning, grøft, snødepo eller liknende.

6. SPESIALOMRÅDER; frisiktsone vei

- 6.1 Frisiktsone er regulert ved felles avkjørsel til Johan Paulsens vei i en sektor på 4x50 meter.
- 6.2 I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

7. FELLESOMRÅDER**7.1 Felles lekeplass**

- 7.1.1 Fellesområde FE1 skal nyttes til felles lekeplass for beboerne i B1. Det skal ikke oppføres bygninger i fellesområdet. Unntak kan gjøres for mindre bygninger som naturlig hører hjemme i et lekeområde.
- 7.1.2 Felles lekeplass skal være forsynt med gjerde mot vei.

7.2 Felles avkjørsel

- 7.2.1 Felles avkjørsel Fe2 skal nyttes til felles avkjørsel for bebyggelsen i område B1.

Gjelder for mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Bede-Navestad - Borgen vestre – godkjent 08.03.2004.

BYGGEOMRÅDER (PBL. pgf. 25.1)**§1 Fellesbestemmelser**

1. Som en del av rammesøknaden skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som blant annet skal vise:
 - Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
 - Terrengforhold skal vises med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder.
 - Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m., parkering for bil og sykkel, tilgjengelighet for bevegelseshemmede.
 - Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
 - Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i h.h.t. renovasjonsforskriftene.
 - Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares, områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon, ny vegetasjon med plantenavn og antall.

Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen.

Uteanlegget skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før første bolig tas i bruk.

Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedepartementet.

Arealer skal beregnes etter Norsk Standard NS 3940.

§2 B1 - Boliger med tilhørende anlegg

1. I feltet for bolig kan det oppføres rekkehus.
2. For boligfeltet er maksimal BYA 27 % av netto tomteareal.
3. Maksimale mønehøyder settes til 9 meter og gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.
4. Boligene skal bygges innenfor byggegrensen som er angitt på planen.
5. Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på vegen og 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med vegen.
6. Carport/garasje kan bygges inntil 1 meter fra tomtegrense med unntak av punkt 5
7. Avfallsboder og andre boder kan bygges inntil 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel.
8. Uteoppholdsareal/lekeplasser

I B1 skal det settes av areal og opparbeides felles lekeplass tilsvarende minimum 25 m² pr. bolig som fordeles på de forskjellige typer lekeplasser. Minimum 5 m² av lekeplassareal pr. bolig skal settes av til lekeplass ved inngang. Gangavstanden til inngangs- lekeplassen skal være maksimum 50 m fra de boligene den skal betjene. Plassen skal inneholde minimum en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling.

§3 B2 - Boliger med tilhørende anlegg

1. I feltet for bolig kan det oppføres eneboliger.
2. For boligfeltet er maksimal BYA 21 % av netto tomteareal.
3. Maksimale mønehøyder settes til 9 meter og gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.
4. Boligene skal bygges innenfor byggegrensen som er angitt på planen.
5. Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på vegen og 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med vegen.
6. Carport/garasje kan bygges inntil 1 meter fra tomtegrense med unntak av punkt 5
7. Avfallsboder og andre boder kan bygges inntil 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel.

§4 B3 - Boliger med tilhørende anlegg

1. I feltet er det eksisterende eneboliger.
2. For boligfeltet er maksimal BYA 21 % av netto tomteareal.
3. Maksimale mønehøyder settes til 9 meter og gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.
4. Boligene skal bygges innenfor byggegrensen som er angitt på planen.
5. Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på vegen og 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med vegen.
6. Carport/garasje kan bygges inntil 1 meter fra tomtegrense med unntak av punkt 5
7. Avfallsboder og andre boder kan bygges inntil 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel.

FELLESAREALER (PBL.pgf. 25.7)

§5 Felles adkomst

1. Felles atkomst skal være for B1, B2 og B3.

§6 Felles parkering

1. Felles parkering skal være for boligfeltet B1 som er vist på plankartet.
2. Parkeringskrav: Det skal anlegges 1 plass pr. boenhet som er mindre enn 65 m², 1,5 plasser pr. boenhet som ligger mellom 65 – 85 m² og 2 plasser pr. boenhet som er over 85 m².
3. Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på vegen og 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med vegen.

Bebyggelsesplan felt J – godkjent 01.09.2009 (Mindre endring i administrativt vedtak 16.05.2012))

§ 1 Planens avgrensning

Det regulerte området er på planens arealdel vist med reguleringsgrense.

§2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1, 3, 6 og 7:

§ 25, 1. ledd nr. 1 Bygeområder:

- Konsentrert småhusbebyggelse

§ 25, 1. ledd nr. 3 Trafikkområder

- Offentlig kjørevei

§ 25, 1. ledd nr. 6 Spesialområde

- Frisiktsone ved vei

§ 25, 1. ledd nr. 7 Fellesområder

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal GA1 og GA2
- Felles lekeareal

BYGGEOMRÅDER**§3 Fellesbestemmelser**

Som en del av byggesøknaden skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:500 som skal vise:

- ☐ Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Terrengforhold skal vises med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder.
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m., parkering for bil og sykkel, tilgjengelighet for bevegelseshemmede.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsforskriftene.
- Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares, områder hvor tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon, ny vegetasjon med plantenavn og antall.

Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen. Uteanlegget skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før første bolig tas i bruk.

Støy fra tekniske installasjoner må ikke overskride de til enhver tid gjeldende grenseverdier. Bestemmelser i kommuneplan gjelder generelt.

Ny bebyggelse med tilhørende uteareal skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt enhetlig preg.

§4 B1 – B3 Konsentrert boligbebyggelse

1. I feltene for bolig kan det oppføres tomannsboliger i 1 etasje med tilhørende garasjer/carporter som vist på plankartet. Bebyggelsen skal ha valmet tak. Boliger og garasjer/carport skal gis en god utforming og materialbehandling. Bebyggelsen skal harmonisere med nabobebyggelsen.
2. For boligfeltene er maksimal BYA 27 % av netto tomteareal.
3. Maksimale mønehøyder settes til 6,0 meter og gesimshøyder skal ikke overskride 4,0 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.
4. Boligene skal bygges innenfor byggegrenser angitt på planen.
5. Carport/garasje kan bygges 7,5 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel (FA1), dersom bygningen ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på vegen, og 3,5 meter fra

senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med vegen.

Carport/garasje kan plasseres i formålsgrense mot lekeplass. (§4, punkt 5 er endret i administrativt vedtak 16.05.2012)

6. Avfallsboder og andre boder kan bygges inntil 4,25 meter fra senterlinje kjørevei.

TRAFIKKOMRÅDER

§5 Offentlig kjørevei

1. Offentlig kjørevei skal opparbeides som vist på plankartet etter kommunal standard.

SPESIALOMRÅDER

§6 Frisiktsone ved vei

1. Det skal ikke etableres vegetasjon, eiendomsmarkeringer eller lignende, som er høyere en 0,5 meter i frisiktsonen.

FELLESAREALER

§7 Felles avkjørsel

1. FA1 og FA2 skal være felles for B1, B2 og B3.
2. FA1 skal opparbeides som vist på plankartet.
3. FA2 skal opparbeides med parkmessig standard.

§8 Felles gangareal

1. Felles gangareal, FG1 og FG2, skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet.
2. FG1 kan benyttes som kjøreareal til boenheter i B1 og B2.

§9 Felles lekeareal

1. Felles lekeareal skal være felles for B1, B2 og B3
2. Lekearealet skal oppfylle kravene i kommunens retningslinjer i vedtatt kommuneplan § 3.3.
3. Lekearealet skal utformes slik at det innbyr til aktivitet og opphold for alle.
Lekearealet skal inneholde minimum en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling. Ferdig terreng skal ikke overskride 3 m over gjennomsnittelig opprinnelig terreng. For øvrig skal lekeplassen opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedepartementet. Arealer skal beregnes etter Norsk Standard NS 3940.
4. Lekearealet skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at det samlet framstår med et godt enhetlig preg.
5. Det skal legges til rette for gangforbindelse mellom FG 2 og FA1 gjennom felles lekeareal.

ANNET

§ 10 Kulturminner

1. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull, og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

§ 11 Universell utforming

1. Boliger med tilhørende uteareal i B1, B2 og B3 skal ha livsløpstandard. Kjørevei, felles lekeareal og gangarealene FG1 og FG2 skal være utformet etter prinsippene for tilgjengelighet for alle.

§ 12 Rekkefølge

1. Følgende skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis:
 - Offentlig kjørevei
 - Felles avkjørsel
 - Felles gangareal FG1 og FG2
 - Felles lekeareal



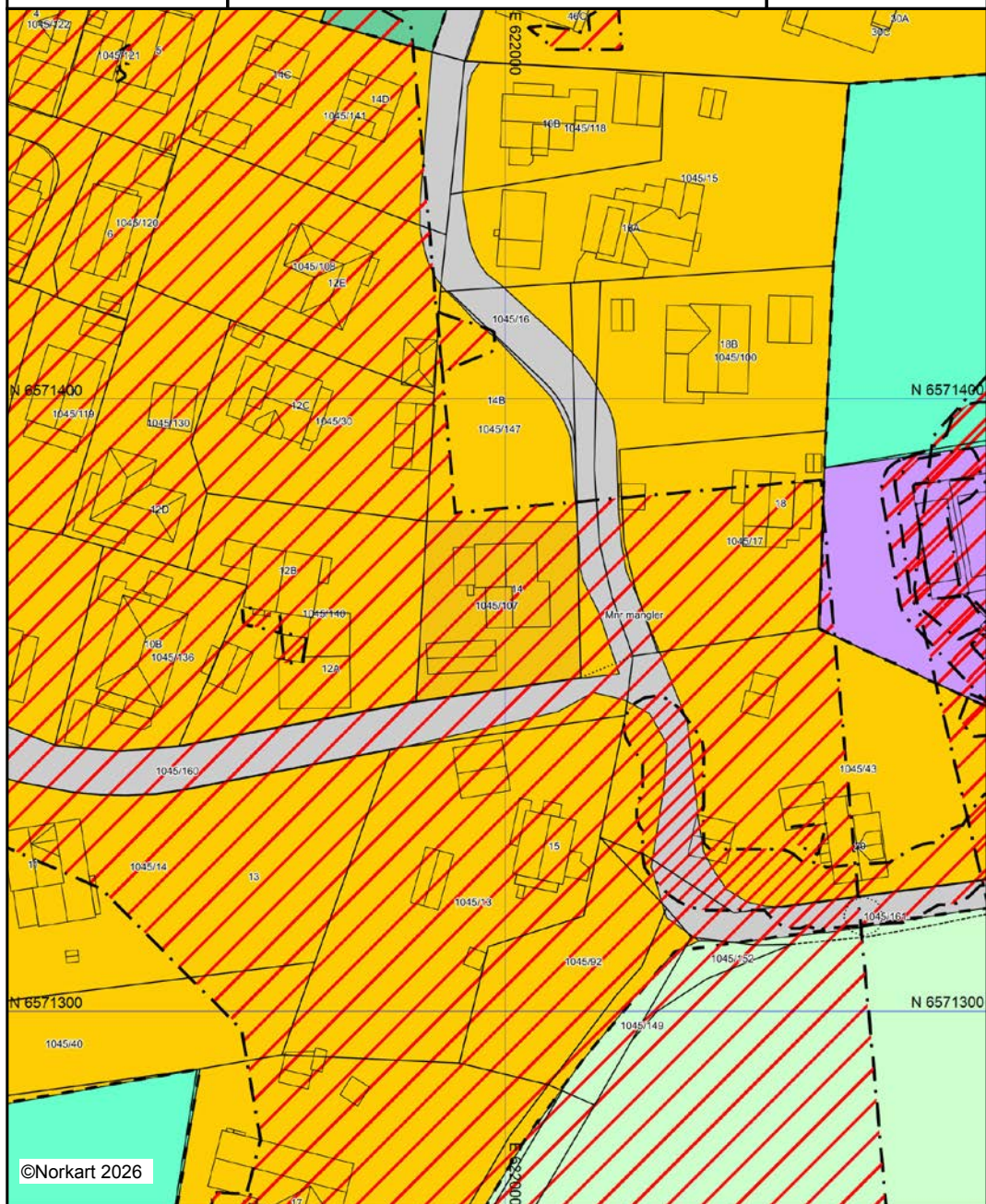
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1045/107
Adresse: Nordbergsvingen 14
Utskriftsdato: 21.01.2026
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 2008*
-  Faresone grense
 -  Faresone - Ras- og skredfare
 -  Faresone - Flomfare
 -  Bestemmelsegrense
 -  Bebyggelse og anlegg - nåværende
 -  Næringsbebyggelse - nåværende
 -  Uteoppholdsareal - nåværende
 -  Veg - nåværende
 -  Blågrønnstruktur - nåværende
 -  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
 -  Kraftledning - nåværende
- 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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. Veggglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 kontraktsignering 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Nordbergsvingen 14
1738 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 viderefremidlet 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