

A modern dining room interior featuring a dark grey dining table and chairs, a large mirror on the wall, and a tall grey cabinet. A green plant is visible in the foreground on the left.

aktiv.

Nordbergveien 100D, 1738 BORGENHAUGEN

**Moderne innbydende 3-roms
selveierleilighet fra 2023 med
skogen som nærmeste nabo -
solrike uteplasser**



Eiendomsmegler MNEF

Karl Iversby

Mobil 922 83 824

E-post karl.iversby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG. TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 75 100,-
Total ink omk.: Kr 3 025 100,-
Felleskostn.: Kr 850,-
Selger: Stine Mathilde Berg Ihlebæk

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 66/70 kvm
Tomtstr.: 1034.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1044, bnr. 20
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1109250026

Moderne innbydende 3-roms selveierleilighet fra 2023

Velkommen til Nordbergveien 100D - en moderne leilighet fra 2023 med gjennomgående god standard i et rolig boligområde på Nordberg. Leiligheten har en praktisk og fin planløsning med stilrent kjøkken utstyrt med integrerte hvitevarer, og en romslig stue med store vindusflater som gir rikelig lys og utgang til overbygget terrasse med gode solforhold. Badet er helfliset og utstyrt med varmekabler. Soverommene har god plass til både seng og garderobe. Her bor du i grønne fredelige omgivelser med turstier og natur rett utenfor, samtidig som sentrum, E6 og sjøen med flere flotte plasser er lett tilgjengelig.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	19
Nabolagsprofil	36
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	53
Energiattest	57
Andre vedlegg	61
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 66 m² Entré/gang, bod, bad, 2 soverom, kjøkken/stue

BRA-e: 4 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

- Takhøyde i leiligheten er ca. 2,40 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra Propcloud

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1034.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt som er opparbeidet med gruset gårds plass og mindre gressareal. Mot øst består tomten av naturlig skogsterreng.

Beliggenhet

Velkommen til Nordbergveien 100D - en rolig og tilbaketrukket beliggenhet i det populære boligområdet Nordberg på Borgenhaugen. Her bor du i grønne og naturskjønne omgivelser, med skog og flotte turområder rett utenfor døren. Enten du foretrekker en stille ettermiddagstur i marka eller en aktiv løpetur i frisk luft, ligger alt til rette for et liv nært naturen.

Samtidig har området en svært familievennlig beliggenhet, med både Navestad skole og Navestad idrettsplass i nabolaget. Her finner barna trygge rammer og gode oppvekstvilkår, med gangavstand til skole og kort vei til organiserte fritidsaktiviteter. Det er et nabolag preget av trivsel, samhold og gode naboforhold - perfekt for både unge familier og de som ønsker en rolig hverdag med nærhet til det meste.

For pendlere og deg som ønsker enkel transport, ligger E6 bare få minutter unna, og gjør hverdagen svært praktisk - enten du jobber i Sarpsborg, Fredrikstad eller pendler mot Oslo. Samtidig er det kort vei til Sarpsborg sentrum, enten med sykkel eller bil. Her venter et rikt byliv med koselige kaféer, restauranter, shopping, kulturopplevelser og arrangementer året rundt. Kulåsparken er et naturlig møtested for både små og store - et grønt byrom som byr på alt fra konserter til barnelek, rett i hjertet av byen.

Når sommeren melder sin ankomst, er det kort vei til Høysand - et populært og barnevennlig badeområde med sandstrand, brygge, kiosk og isbar. Her kan du tilbringe lange, late sommerdager i vannkanten, eller ta med familie og venner på en hyggelig utflukt. Høysand byr på ekte sommeridyll - og blir raskt et fast innslag i feriedagene.

Nordbergveien 100D kombinerer det beste fra to verdener: grønne omgivelser og naturnær ro, samtidig som du bor sentralt og praktisk med alt du trenger innen rekkevidde. Dette er et sted det er lett å trives.

Bygningssakkyndig

Joacim André Karlsen

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med prefabrikkerte ytterveggselementer i tre med lavenergikonstruksjon (U-verdi ca. 0,14 W/m²K), klassifisert REI60. Veggoppbyggingen inkluderer kombinert isolasjon og dampspærre (Kingspan TW55), mineralull, vindsperregips, og utvendig liggende trekledning. Innervegger har ekstra harde gipsplater (Gyproc Robust) og lydisolasjon med akustisk mineralull.

Mellometasjen er oppført med POSI-bjelker og OSB-plater, samt lyd- og

varmeisolasjon. Etasjeskille er konstruert for å ivareta både bærende og lydtekniske krav, men gips og lydhimling inngår ikke i basisleveransen.

Yttertaket er oppbygd med takstoler c/c 600 mm, undertaksduk, lekter og stålplatetekking (Ruukki). Isolasjon i tak oppgis til totalt 40 cm, med brann- og vindsperretiltak ved takfot og gavl.

Vinduer er isolerglass i vedlikeholdsfri aluminiumsbelagt utførelse, med sikkerhetsglass i vinduer lavere enn 700 mm fra gulv. Ytterdører er isolerte (U-verdi 0,60–0,75) og leveres med FG-godkjente låssystemer. Alle dør- og vindusinnføringer er dampstett og utvendig teipet mot vindsperre.

Bygningen står på ringmurselementer over såleblokk, med 45 cm isolasjon i grunnen og radonduk med radonbrønn. Balkonger og terrasser er utført med trykkimpregnert konstruksjon og terrassebord, men uten inkludert tekking/membran.

Skillevegger mellom boenheter er bygget etter EI60/Rw55-krav, med dobbelt bindingsverk, mineralull og robust gips.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: Det har vært litt for lite fall på baderomsgulvet ift dusjsone. Dette er rettet opp sommeren 2025.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbygger har lager mer fall på baderomsgulv slik at det er i henhold til krav i dusjsonen. Gjort sommeren 2025. Se takstrapport.

Arbeid utført av Proff Bygg og Eiendom AS

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

Rekkverk terrasse var 0,98m ved overtagelse. Det er lagt på toppbord slik at rekkverk er i høyde i henhold til krav. Utført sommeren 2025. Det er noe store mellomrom i spiler på rekkverk, jamfør rapport. Dette er noe sameie må gå igjennom og vurdere smamen. Fasade er malt sommeren 2024.

Arbeid utført av Proff bygg og eiendom AS

Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse Se egen rapport

Radonmåling

År: 2025

Verdi: 30

Standard

Boligen fremstår som moderne og velholdt med en gjennomgående god standard. Den har en praktisk planløsning med lyse og luftige rom som gir en god romfølelse.

Kjøkkenet er tidsriktig og funksjonelt utstyrt med integrerte hvitevarer og plass til spisebord. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir flott kontakt med uteområdet. Badet er helfliset og har varmekabler i gulv. Soverommene har gode størrelser med fin plass til både seng og garderobe. Leiligheten har både innvendig og utvendig bod med god plass for lagring. Sameiet har stor gruset plass for felles parkering til de 4 seksjonene.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Bad Overflate gulv
- Bad Membran, tettesjiktet og sluk
- Balkonger, verandaer og lignende
- WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er løpende dialog mellom sameiet, utbygger og megler som solgte leilighetene da de var nye angående utbedringer. Det skal senere gjennomføres en 3. og 5. års kontroll fra utbygger i leilighetene.

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.

- Selger skal ha med seg lampe i hjørnet av stuen, ved spisebordet.

Hvitevarer

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

- Integrerte hvitevarer på kjøkken følger leiligheten.

TV/Internett/Bredbånd

Det er klargjort for fiber frem til boligen.
Selger har benyttet seg av internett via 5G.

Parkering

Flytende plasser på fellesareal

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en årsmiddelverdi på 30 Bq/m³. 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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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.

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

- Varmekabler i gang og bad.
- Elektriske panelovner i øvrige rom.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info 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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 950 000

Kommunale avgifter

Kr 21 487

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Leiligheten har montert vannmåler og det blir fakturert etter leilighetens forbruk på vann og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 5 235

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 235,- 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 primær

Kr 838 703

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 354 811

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter

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

Info vannavgift

Det er installert vannmåler i boligen.

Tilbud 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.

Boenheten

Eierbrøk

2/8

Felleskostnader inkluderer

350,- kr. til feles forsikring og kr. 500,- for fremtidig vedlikehold og investeringer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 850

Sameiet

Sameienavn

Nordbergveien 100 A-D

Organisasjonsnummer

931743694

Om sameiet

Sameiets navn: Nordbergveien 100 A-D

Adresse: Nordbergveien 100 A-D, 1738 Borgenhaugen

Gårdsnummer: 1044

Bruksnummer: 20

Styret har en styreleder og tre styremedlemmer.

Styrets leder og økonomiansvarlig er Paul Kvam, styremedlemmer er Marcus Hovland, Stine Mathilde Berg Ihlebæk og Adnan Pilica.

Sameiebrøk og felleskostnader

Sameiet har fire boligseksjoner med likt areal som dermed giren sameiebrøk på 1/4. Dette tilsvarer at den enkelte seksjon utgjør 25% hver.

Seksjonene eransvarlige for å dekke 1/4 hver av sameiets felleskostnader iht. årlig justering for dette. Innbetaling skal skje forskuddsvis og senest første virkedag i måneden betalingen gjelder for. Per 16.08.23 er felleskostnadene 500 per seksjon + forsikring av bygning.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1044, bruksnummer 20, seksjonsnummer 4 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:

3105/1044/20/4:

03.07.2025 - Dokumentnr: 772453 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Sarpsborg AS

Org.nr: 934 500 512

Elektronisk innsendt

23.01.2023 - Dokumentnr: 75803 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for firemannsbolig datert 05.02.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.02.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler og ligger tilgjengelig i digital salgsoppgave.

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. Kommunen opplyser videre at mulighet for marin leire er stort sett fraværende på denne eiendommen og løsmassetype er bart fjell.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 tinglysning 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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

75 100 (Omkostninger totalt)
86 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
88 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 025 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 036 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 038 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 75 100

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.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 500 Digital annonsering
- 6 950 Fotograf
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 21 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 875 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 111 675

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

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

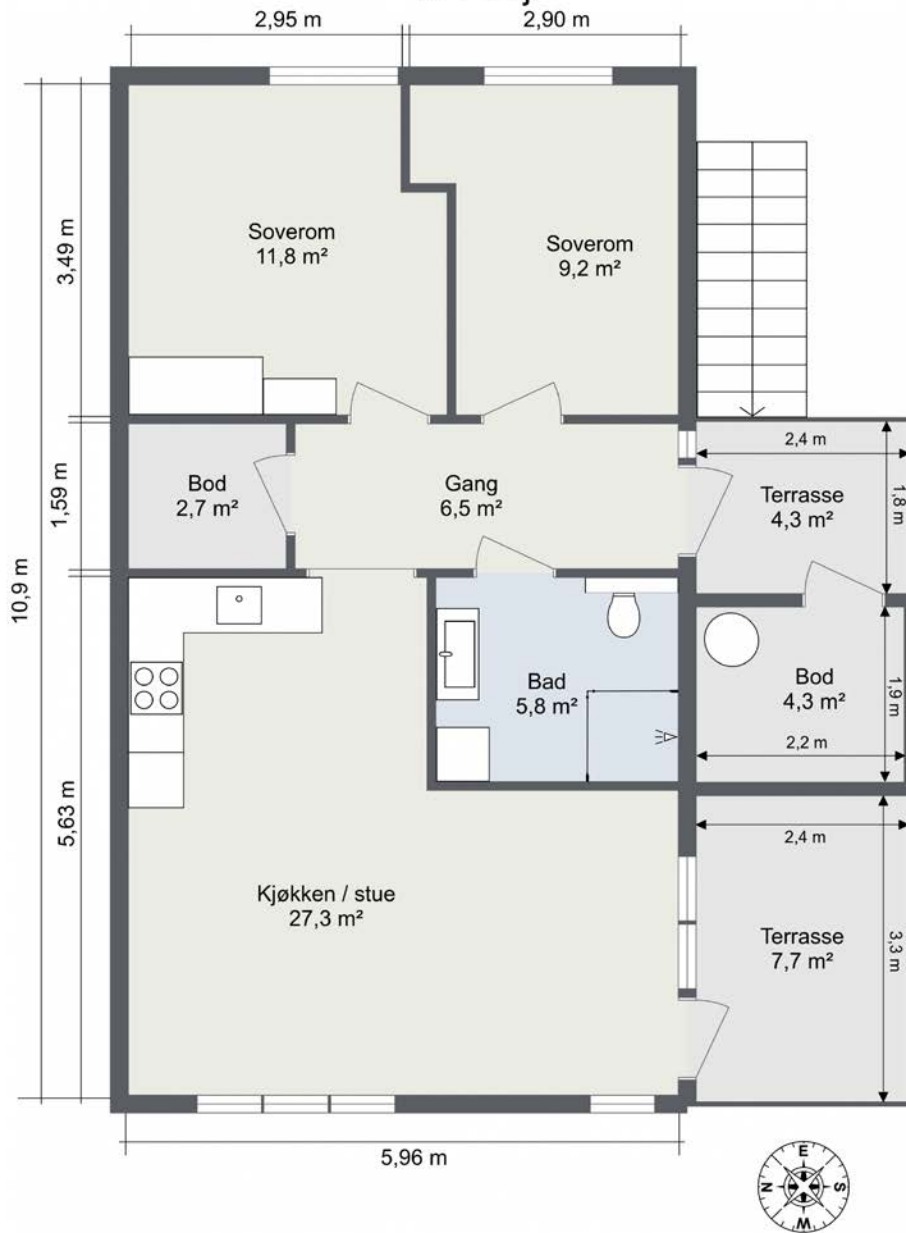
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.08.2025

Nordbergveien 100D, BORGENHAUGEN 2. Etasje



Din BoligBistand

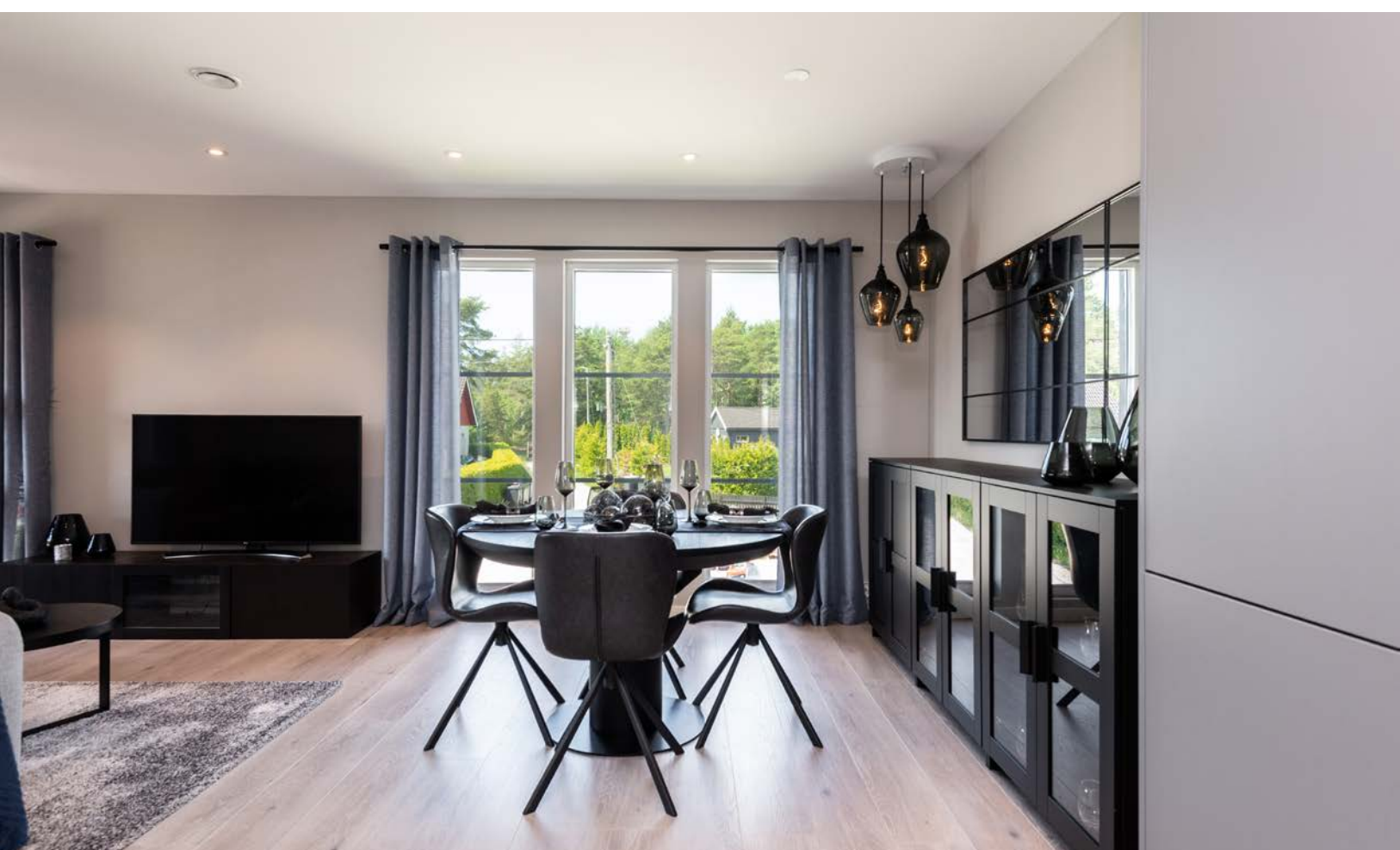
Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





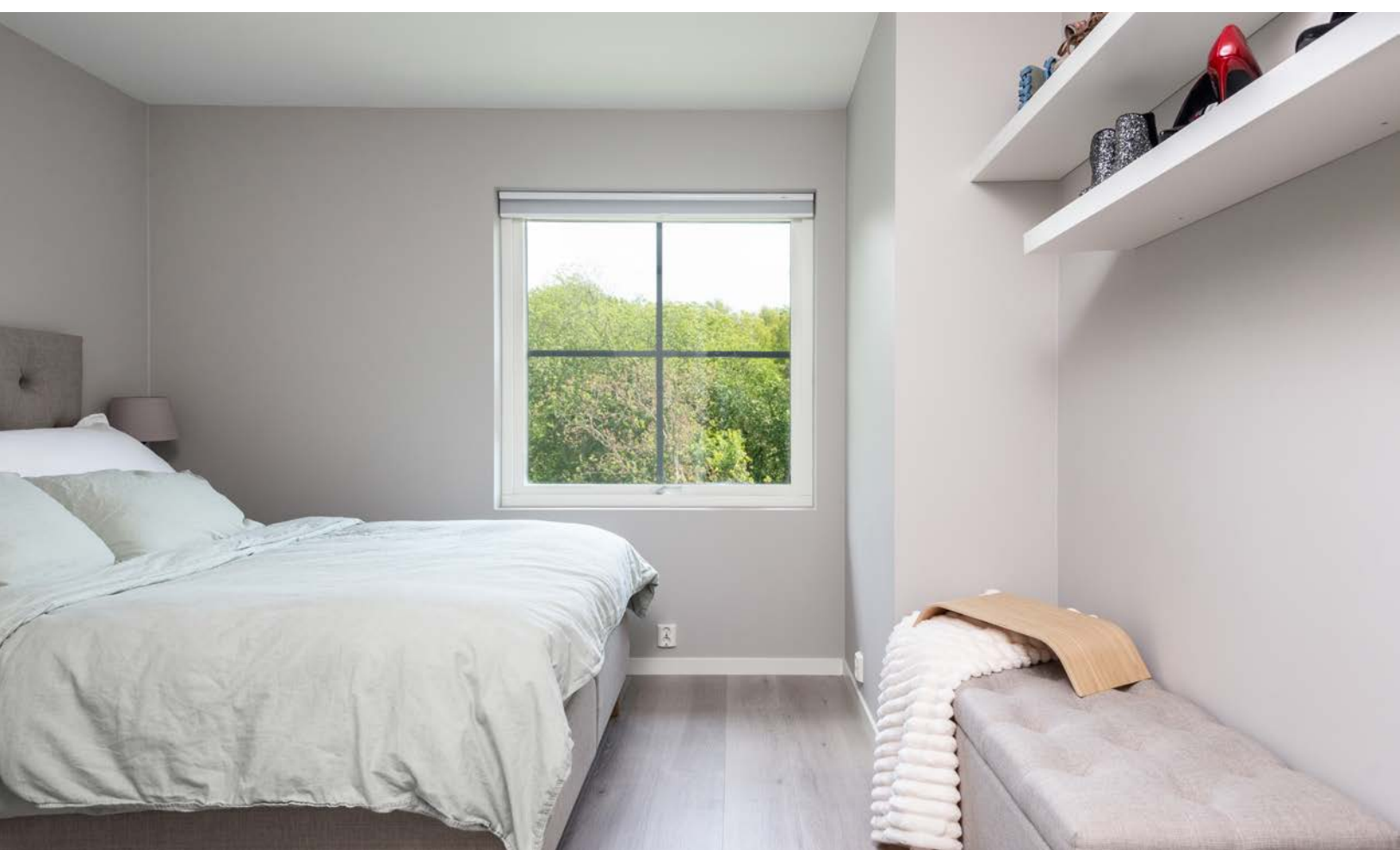








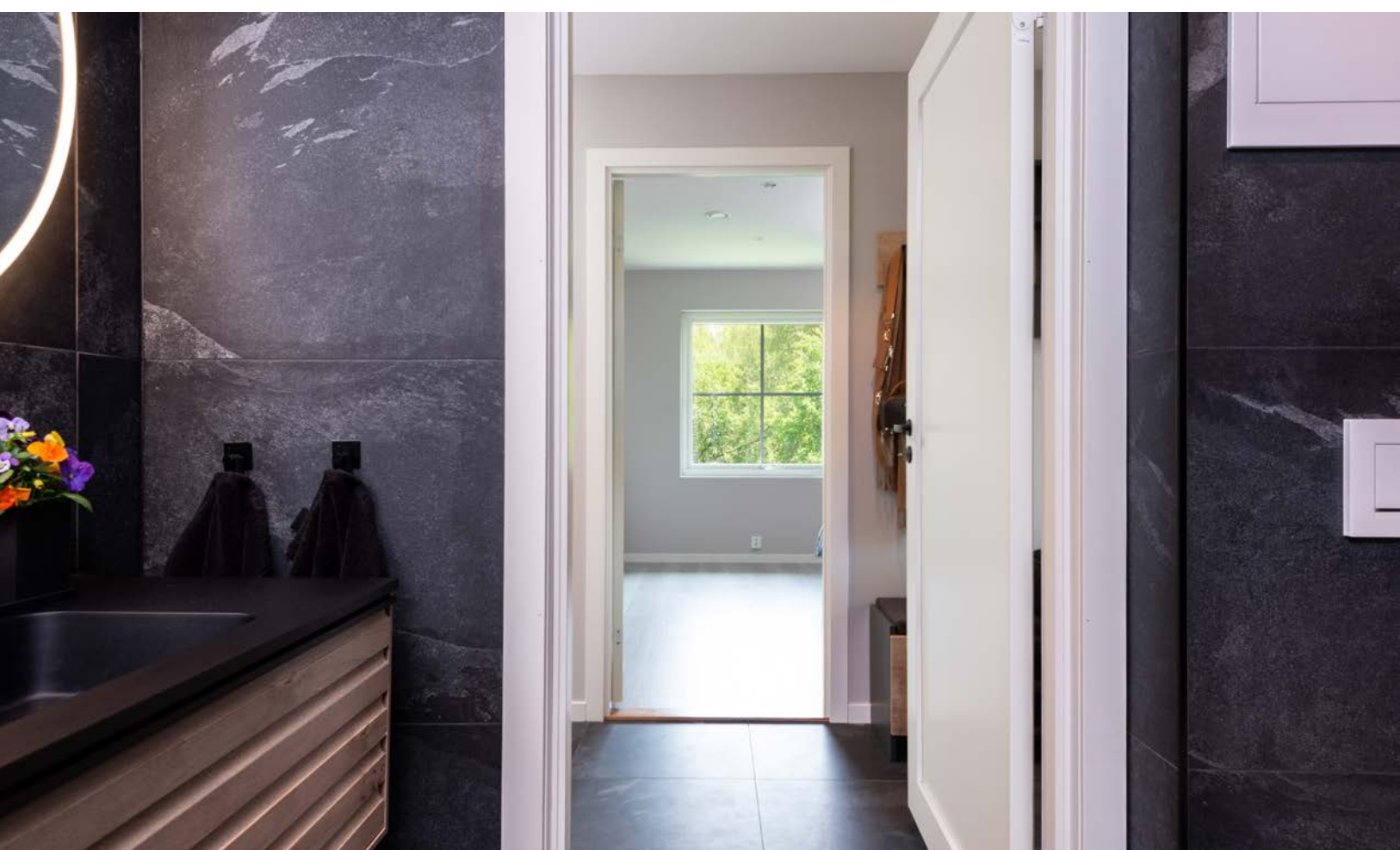






















Nabolagsprofil

Nordbergveien 100D - Nabolaget Nordberg/Bede - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sika Linje 133, 143	9 min 0.8 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	8 min 4.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

Skoler

Navestad barneskole (1-4 kl.) 53 elever, 4 klasser	15 min 1.4 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	6 min 2.8 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	6 min 2.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	11 min 5.5 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	10 min 5.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 5.2 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

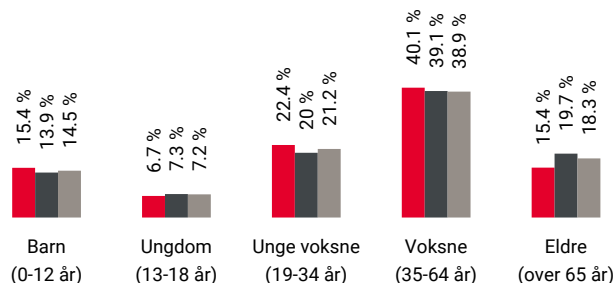
Bra 73/100



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	19 min 1.7 km
Baneveien barnehage (0-5 år) 80 barn	7 min 3.2 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	7 min 4 km

Dagligvare

Rema 1000 Årum	5 min
Kiwi Årum PostNord	6 min 2.9 km

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	14 min	1.3 km
	Hafslund barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	6 min	2.9 km
	Sports Club Sarpsborg	8 min	
	Family Sportsklubb Iseveien Senter	8 min	

Boligmasse



61% enebolig
13% rekkehus
1% blokk
25% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Storbyen

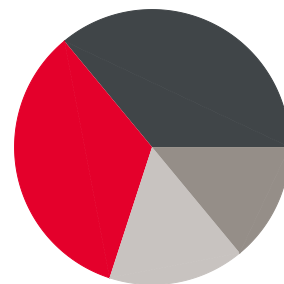
10 min



Apotek 1 Løven Sarpsborg

8 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%

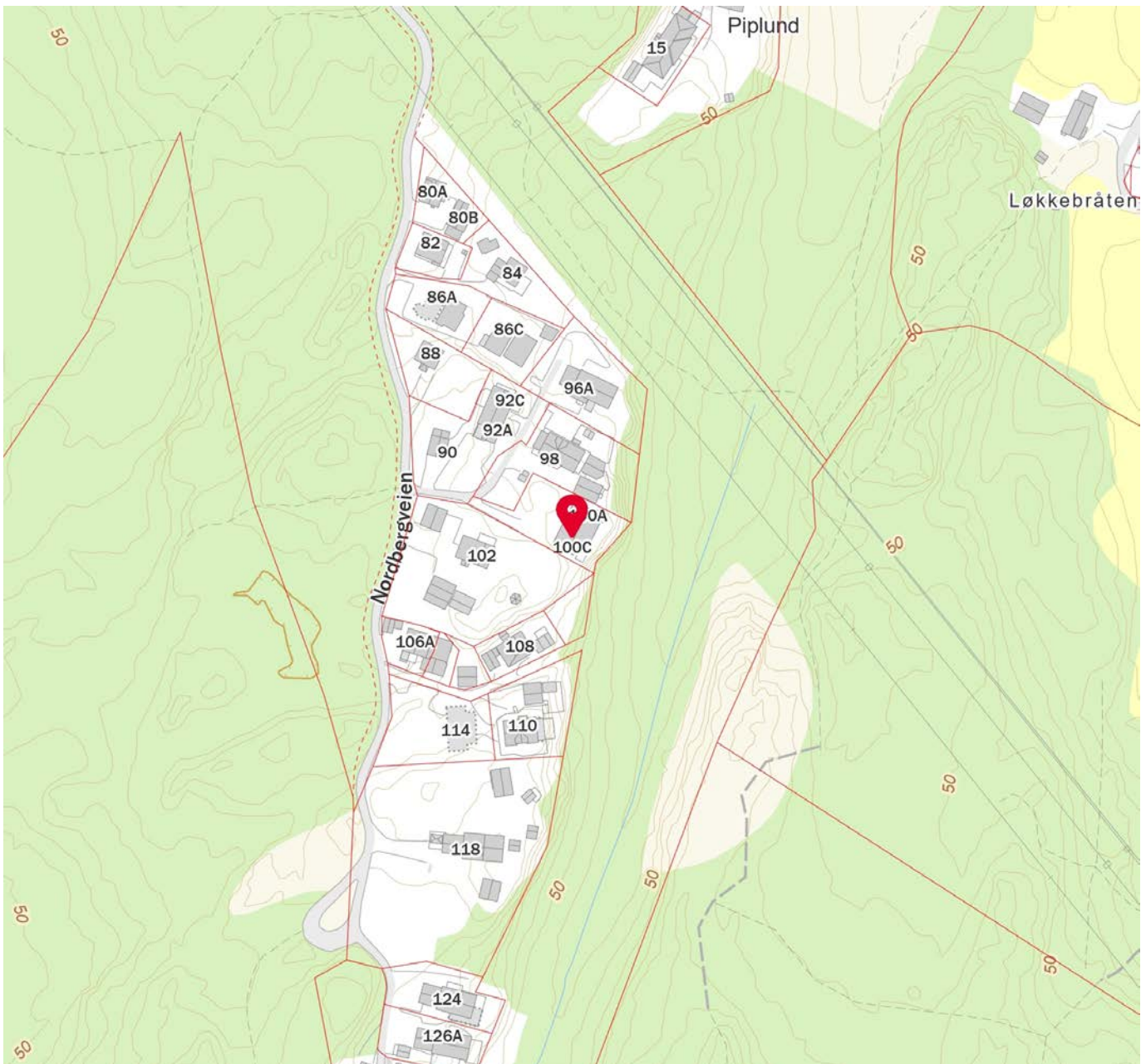
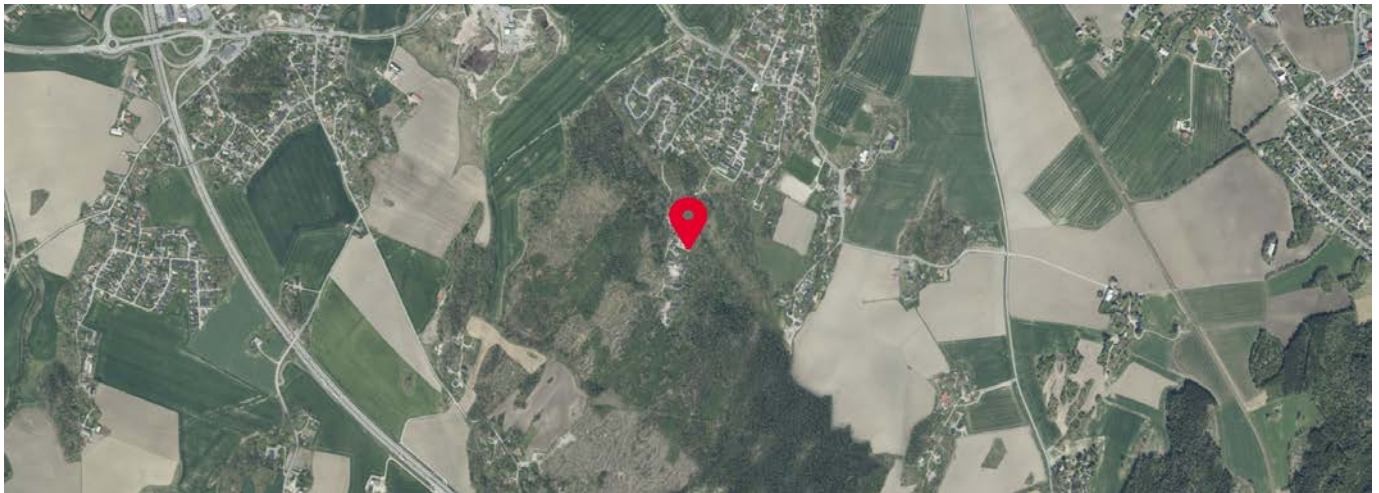
Nordberg/Bede

Fredrikstad/Sarpsborg

Norge

Sivilstand

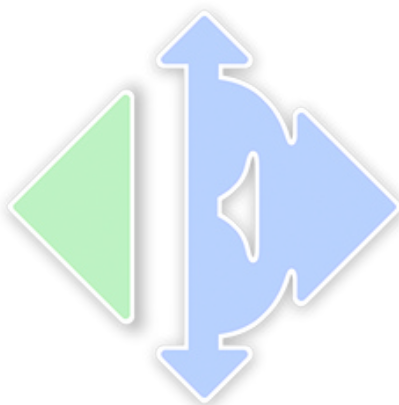
		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Vedlegg

Leilighet
Nordbergveien 100D
1738 Borgenhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Joachim André Karlsen

Dato: 21/08/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

91540354

joachim@dinboligbistand.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1044, Bnr: 20
Hjemmelshaver:	Stine Mathilde Berg Ihlebæk
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2023
Tomt:	Fellestomt på 1.034 m²
Kommune:	3105 - Sarpsborg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stine Mathilde Berg Ihlebæk
Befaringsdato:	03.07.2025 og 12.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Kommunal vei

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt som er opparbeidet med gruset gårdsplass og mindre gressareal. Mot øst består tomten av naturlig skogsterreng.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført med prefabrikkerte ytterveggselementer i tre med lavenergikonstruksjon (U-verdi ca. 0,14 W/m²K), klassifisert REI60. Veggoppbyggingen inkluderer kombinert isolasjon og dampspærre (Kingspan TW55), mineralull, vindsperregips, og utvendig liggende trekledning. Innervegger har ekstra harde gipsplater (Gyproc Robust) og lydisolasjon med akustisk mineralull.

Mellometasjen er oppført med POSI-bjelker og OSB-plater, samt lyd- og varmeisolasjon. Etasjeskille er konstruert for å ivareta både bærende og lydtekniske krav, men gips og lydhimling inngår ikke i basisleveransen.

Yttertaket er oppbygd med takstoler c/c 600 mm, undertaksduk, lekter og stålplatetekking (Ruukki). Isolasjon i tak oppgis til totalt 40 cm, med brann- og vindsperretiltak ved takfot og gavl.

Vinduer er isolerglass i vedlikeholdsfri aluminiumsbelagt utførelse, med sikkerhetsglass i vinduer lavere enn 700 mm fra gulv. Ytterdører er isolerte (U-verdi 0,60–0,75) og leveres med FG-godkjente låssystemer. Alle dør- og vindusinnføringer er dampstett og utvendig teipet mot vindsperre.

Bygningen står på ringmurselementer over såleblokk, med 45 cm isolasjon i grunnen og radonduk med radonbrønn. Balkonger og terrasser er utført med trykkipregnet konstruksjon og terrassebord, men uten inkludert tekking/membran.

Skillevegger mellom boenheter er bygget etter EI60/Rw55-krav, med dobbelt bindingsverk, mineralull og robust gips.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten er beliggende i byggets 2. etasje og fremstår som en moderne bolig med arealeffektive løsninger og tidsriktige materialvalg. Boligen er nyoppført og fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabler i gang og bad.
- Elektriske panelovner i øvrige rom.

PARKERING:

- Parkeringsplass på felles tomt.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger har slette flater med malt utførelse.

Himlinger er slette og malt.

Gulvflater består av fliser i bad og entré, øvrige rom har laminatgulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Noen fliser i entré er byttet etter reklamasjon mot utbygger for bom i fliser
- Lagt nye fliser på de eksisterende flisene på baderomsgulv, etter reklamasjon mot utbygger for manglede fall/oppbrett ved dør
- Montert topprekke på rekkverk balkong, etter reklamasjon mot utbygger for manglede høyde på rekkverk

Det er fremlagt dokumentasjon på utbedringer og det ble gjennomført ny befaring 12.08.2025

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. Etasje	66	4	-	12	63	7
SUM BYGNING	66	4	-	12	63	7
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré/gang, bod, bad, 2 soverom, kjøkken/stue

BRA-e:

Bod

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyde i leiligheten er ca. 2,40 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra Propcloud

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**PLANAVVIK:**

- Det er målt planavvik med laser i 2. etasje. Høydeforskjeller på inntil 5 mm er registrert over strekninger under 7 meter, og opptil 8 mm over lengre strekninger der måling var mulig.

GULV:

- Det registreres bomlyd (hulrom) under enkelte fliser i entré, noe som typisk skyldes manglende limdekning. Dette gir økt risiko for sprekkdannelser ved punktbelastning, selv om det ikke er observert skader per i dag. Noen fliser i entré er byttet etter befaring på reklamasjon mot utbygger, men det er fortsatt fliser med bomlyd.
- Øvrige gulvflater viser normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

VEGGER OG HIMLINGER:

- Overflater fremstår med normal slitasje. Det må forventes merker etter tidligere vegg- og takoppheng.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

Befaring som ble gjort 12.08.2025 etter utbedring av reklamasjoner, ble utført av Takstmann Glenn A. Lislerud

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Stine Mathilde Berg Ihlebæk (første befaring)

Olav Husebye Karstensen (andre befaring)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

21/08/2025



Joacim André Karlsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det er opplyst at badet ble etablert i 2022. Rommet har flislagte vegger og malt, slett himling. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, nedsenket dusjsone med glassdører, samt opplegg og plass for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk er plassert i himling, og tilluft tilføres via spalte under dør.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Sluk er plassert i dusjsonen.

- Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
- Det er på tilfeldige steder kontrollert for sprekker, riss og hulrom i gulvflisene.
- Det måles svakt ledefall og delvis flatt gulv på område utenfor nedsenket dusjsone. Fall rundt sluk i dusjsonen er målt til ca. 1:50, og fall anses som tilfredsstillende.
- Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til 26 mm. Det er lagt flis på flis som utbedring av manglede høydeforskjell etter befaring. Selger har dokumentert utbedringen med bilde og bad er befart på nytt etter utbedring.
- Flis på flis er ikke en anbefalt utbedringsløsning

Merknader:

-Ved svakere fall enn 1:100 på område utenfor dusjsone, er det krav til 15mm membranoppkant mot terskel. Fremlagte bilder fra utbedring viser at det er laget en oppkant ved dør, men denne er ikke synlig etter montering av dør og anses ikke som tilfredsstillende. Ved bruk av dusj eller ved vannlekkasje fra vanninstallasjoner, er ikke lekkasjesikring tilfredsstillende.

Avvik utbedres ved å dra membran opp 15mm på dørterskel.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet er trolig utført med smøremembran og tilhørende mansjetter. Plasts luk med integrert vannlås er montert.

Det gjøres særlig oppmerksom på at tettesjiktet (membran og mansjetter) er ikke visuelt kontrollerbart, da dette krever demontering av fliser eller bygningsdeler. Slike destruktive undersøkelser gjennomføres ikke som del av en visuell tilstandskontroll ved eierskifte.

- Det er synlig klemt membran i luk.
 - Det er ikke utført hulltaking, da badet er relativt nytt og det er gjennomført uavhengig kontroll av membran under oppføring av bolig. Kriteriene for å unnta hulltaking vurderes som oppfylt.
- Dokumentasjon i form av sjekkliste ved utbedring er fremvist.

Merknader:

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført
- Det er avvik på membranoppkant ved dør. Se punkt 1.1.2

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det er opplyst at kjøkkenet er fra 2022 og av typen Norema. Overflater består av malte, slette vegger, malt slett himling og laminatgulv. Innredningen omfatter over- og underskap, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum og platetopp. Det er integrert kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk til uteluft er installert.

- Det er påvist normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning ved funksjonstest av vanninstallasjon.
- Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.
- Ventilator indikerer normalt avtrekk ved test med papirark.
- Kjøkkenet fremstår som funksjonelt og med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.

Merknader:

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører har 3-lags isolerglass med malte karm. Vinduene er av type fastkarm og toppsving, med datostempling fra 2021 til 2023. Isolert ytterdør er fra byggeåret.

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
 - Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.
- Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har overbygde terrasser mot både vest og øst, oppført i trekonstruksjon. Terrassene er bygget på søyler fundamentert mot fast grunn, med tilfarere anlagt mot yttervegg. Overflaten består av terrassebord, og det er montert rekkverk i liggende spileformat.

Rekkverk har tilfredstillende høyde.

Merknader:

-Rekkverk er bygget med liggende spiler. Avstand mellom spiler er ca 3,7 cm, mens maks godkjent avstand er 20 mm og dermed er ikke utførelse på rekkverk tilfredstillende. Ved for stor avstand mellom spiler er det fare for at barn kan klatre i rekkverk og dermed medføre fare.

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekran med vannmåler plassert i utebod

-Rørskap med drenering mot rom med sluk

-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

-Avløpsluftung er ført over tak

-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger, og delvis FDV

Merknader:

-Det er ikke fremlagt full FDV dokumentasjon på utstyr, til tross for at dette er et krav etter gjeldende regelverk.

-Før det ble lagt flis på flis på baderomsgulv, var det synlig lekkasjespalte under innebygget toalett. Etter nye fliser er lagt er denne spalten ikke lenger synlig, men det er ikke lagt silikonfug ved gulv slik at eventuelt lekkasjevann vil mulig komme opp fra opprinnelig spalte, men dette kan ikke verifiseres

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

190 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i utebod. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømming i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen

-Aggregat er plassert i boden.

-Selger har ikke opplyst når filter sist ble skiftet.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke gjennomført kontroll

Det elektriske anlegget ble installert i 2022

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i boden. Anlegget er skjult

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

-Det er fremlagt samsvarserklæring på montering av nyanlegg, datert 13.03.2023

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det er ikke gjennomført kontroll på anlegg

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er fremlagt byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 30.01.2017

-Rekkverk er bygget med liggende spiler. Avstand mellom spiler er ca 3,7 mm, mens maks godkjent avstand er 2,0 cm og dermed er ikke utførelse på rekkverk tilfredstillende. Ved for stor avstand mellom spiler er det fare for at barn kan klatre i rekkverk og dermed medføre fare.

-Hovedrømningsvei via trapp opp til inngangsdør er ikke sikret med brann/varmeskjold fra underside. Ved brann fra boenhet under kan rømningsvei bli berørt

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 05.02.2023

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

-Ved svakere fall enn 1:100 på område utenfor dusjsone, er det krav til 15mm membranoppkant mot terskel. Fremlagte bilder fra utbedring viser at det er laget en oppkant ved dør, men denne er ikke synlig etter montering av dør og anses ikke som tilfredstillende. Ved bruk av dusj eller ved vannlekkasje fra vanninstallasjoner, er ikke lekkasjesikring tilfredstillende.

Avvik utbedres ved å dra membran opp 15mm på dørterskel.

Avvik utbedres ved å dra membrankanten opp 15mm på dørterskel.

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

-Det er avvik på membranoppkant ved dør. Se punkt 1.1.2

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Rekkverk er bygget med liggende spiler. Avstand mellom spiler er ca 3,7 mm, mens maks godkjent avstand er 2,0 cm og dermed er ikke utførelse på rekkverk tilfredstillende. Ved for stor avstand mellom spiler er det fare for at barn kan klatre i rekkverk og dermed medføre fare.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er ikke fremlagt full FDV dokumentasjon på utstyr, til tross for at dette er et krav etter gjeldende regelverk.

-Før det ble lagt flis på flis på baderomsgulv, var det synlig lekkasjespalte under innebygget toalett. Etter nye fliser er lagt er denne spalten ikke lenger synlig, men det er ikke lagt silikonfug ved gulv slik at eventuelt lekkasjevann vil mulig komme opp fra opprinnelig spalte, men dette kan ikke verifiseres

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250026	

Selger 1 navn
Stine Mathilde Berg Ihlebæk

Gateadresse	
Nordbergveien 100D	

Poststed	Postnr
BORGENHAUGEN	1738

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1109250026

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært litt for lite fall på baderomsgulvet ift dusjsone. Dette er rettet opp sommeren 2025.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbygger har lager mer fall på baderomsgulv slik at det er i henhold til krav i dusjsonen. Gjort sommeren 2025. Se takstrapport.

Arbeid utført av

Proff Bygg og Eiendom AS

Filer

[oppretting av av bad.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1109250026

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rekkverk terrasse var 0,98m ved overtagelse. Det er lagt på toppbord slik at rekkverk er i høyde i henhold til krav. Utført sommeren 2025. Det er noe store mellomrom i spiler på rekkverk, jamfør rapport. Dette er noe sameie må gå igjennom og vurdere smamen. Fasade er malt sommeren 2024
Arbeid utført av	Proff bygg og eiendom AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Se even rapport

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	30

Filer

[Radonrapport Nordbergveien100D- Home-Report_1203054262_10_07_24-01_08_25.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

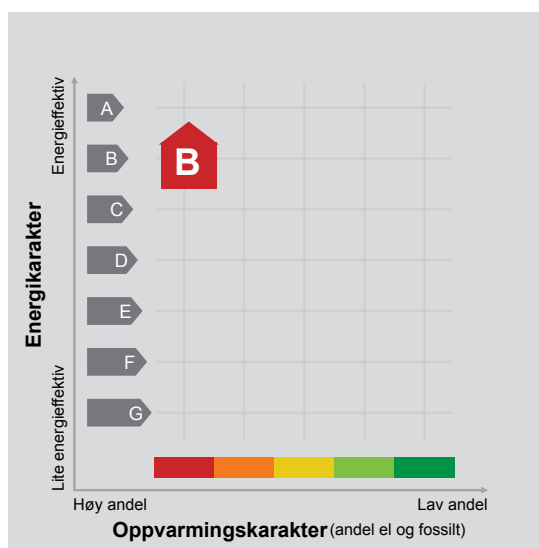
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1109250026

ENERGIATTEST

Adresse	Nordbergveien 100D
Postnummer	1738
Sted	BORGENHAUGEN
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1044
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300865721
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	ea87a019-c1e7-4783-9661-7a1db8f8e8c0
Dato	14.05.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Protokoll fra årsmøte

16.08.23

Sameiet NORDBERGVEIEN 100 A-D – Organisasjonsnummer 931 743 694

Under dette møtet har vi laget vedtekter for sameiet. Vi har funnet ut hvor mye vi skal betale i felleskostnader og snakket om fordeling av vedlikehold.

Vi har også laget vedtekter for sameiet som er i et eget dokument.

I fremtiden vil vi male, sette opp carport, el-lader og litt diverse som vi også har tatt opp i dag. Vi har fordelt hvem som skal være leder og ha ansvar for økonomien. Resten av styremedlemmene er en fra hver seksjon.

Paul som er leder skal opprette en konto vi skal sette inn felleskostnader på, i tillegg til hus forsikringen. Dette får han ikke gjort før sameiet er ferdig opprettet så vi kan bruke et org.nummer.

Styrets leder og økonomiansvarlig er Paul Kvam, styremedlemmer er Marthe G. Kristiansen, Stine Mathilde Berg Ihlebæk og Adnan Pilica.

Møteleder

Paul Kvam

Styremedlem

Marthe G. Kristiansen



Referat møte Nordbergveien 100.

Møtet startet 9. april kl 15:00 i Proaktiv eiendomsmegling sine lokaler i Torggt. 8.

Tilstede var representanter for 3 av eierne. Snr 2 møtte ikke.

Selger hadde kun fått tatt en kjapp titt på rapporten og måtte på den måten ta noe forbehold ift sitt ansvar.

Ved gjennomgang av rapporten stilte dog selger seg positiv til å rette feil og mangler som er påpekt i rapporten.

Når det gjelder bad ønsker selger å innhente en ny uavhengig fagperson for gjennomgang.

Selger forsøker å inngå en slik avtale snarest.

Selger gir megler deretter en tilbakemelding på en inngått avtale.

Deretter møter denne fagpersonen snarest i boligene for gjennomgang av badene.

Selger dekker kostnadene for en slik ny gjennomgang.

Ved behov vil kjøperne stille med takstmann Erik Laurssen som utarbeidet reklamasjonsrapportene.

De dokumenter, erklæringer, foto etc som selger besitter for bygging av leilighetene skal legges inn i Boligmappa for den enkelte leilighet.

Kål Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

Referat møte Nordbergveien 100.

Møtet startet 9. april kl 15:00 i Proaktiv eiendomsmegling sine lokaler i Torggt. 8.

Tilstede var representanter for 3 av eierne. Snr 2 møtte ikke.

Selger hadde kun fått tatt en kjapp titt på rapporten og måtte på den måten ta noe forbehold ift sitt ansvar.

Ved gjennomgang av rapporten stilte dog selger seg positiv til å rette feil og mangler som er påpekt i rapporten.

Når det gjelder bad ønsker selger å innhente en ny uavhengig fagperson for gjennomgang.

Selger forsøker å inngå en slik avtale snarest.

Selger gir megler deretter en tilbakemelding på en inngått avtale.

Deretter møter denne fagpersonen snarest i boligene for gjennomgang av badene.

Selger dekker kostnadene for en slik ny gjennomgang.

Ved behov vil kjøperne stille med takstmann Erik Laurssen som utarbeidet reklamasjonsrapportene.

De dokumenter, erklæringer, foto etc som selger besitter for bygging av leilighetene skal legges inn i Boligmappa for den enkelte leilighet.

Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

Elbillader i sameiet Nordbergveien 100 A-D

03.11.23 installerte leilighet A inn elbillader etter samtykke fra de 3 andre leilighetene. Laderen er satt opp på vegg tilhørende leilighet A. Kostnadene knyttet til dette har leilighet A betalt.

På grunn av at laderen er satt opp på veggen utenfor leilighet A parkerer leilighet A bilen sin der.

Elbilladeren er koblet på egen kurs og vil ikke gå utover de andre leilighetene.

SAMTYKKE TIL UTBYGGING AV VERANDA

04/09-2023

Det samtykkes til utbygging av privat veranda for leiligheter beliggende i 1.etasje. i Nordbergveien 100, 1738 Borgenhaugen.

Dette gjelder da Nordbergveien 100 A, S.nr 1 og Nordbergveien 100 C, S.nr.2.

Leilighet A: Rhette Gabestad Kirsnaasen

Leilighet B: _____

Leilighet C: Paul G. Krasen

Leilighet D: Solveig M. B. Hekbakk

Detected country NO, selected country: NO and current language no, visited language no, selected store NO, current page store: NO,
currency NOK

25/10/2019

Hei. Takk for et kjapt og godt møte.

Veldig kort oppsummert:

Beisning:

- Besluttet at treverk skal beises, men at det er opp til den enkelte seksjon når de gjør det. Beisfarge må være lik, så her avtaler vi nærmere.

Bod:

- Bod kjøpes av felleskassa, og skal ikke ha metalltak grunnet støy. Koster cirka 4000kr. Kan kjøpes på høsten, nærmere vinter. Enn så lenge står gressklipper under trappa ved Paul, med fri tilgang til de andre beboerne.

Ett års befarings

- Kun luftet erfaringer og delt tips til de som ikke har hatt befarings ennå.

Mvh
Adnan.

Classified: General Business

Fellesmøte - sameiet

Avsender Adnan Pilica <Adnan.Pilica@gjensidige.no>
Mottaker pkvam@wemail.no <pkvam@wemail.no>
Kopi til Marthe Kristiansen <marthe-kristiansen@outlook.com>, stine_mathilde_@hotmail.com
<stine_mathilde_@hotmail.com>
Dato 2024-07-05 17:24

we mail

Hei. Takk for et kjapt og godt møte.

Veldig kort oppsummert:

Beisning:

- Besluttet at treverk skal beises, men at det er opp til den enkelte seksjon når de gjør det. Beisfarge må være lik, så her avtaler vi nærmere.

Bod:

- Bod kjøpes av felleskassa, og skal ikke ha metalltak grunnet støy. Koster cirka 4000kr. Kan kjøpes på høsten, nærmere vinter. Enn så lenge står gressklipper under trappa ved Paul, med fri tilgang til de andre beboerne.

Ett års befarng

- Kun luftet erfaringer og delt tips til de som ikke har hatt befarng ennå.

Mvh
Adnan.

Classified: General Business

Egenskaper

IMG_7681.jpeg



Navn: IMG_7681.jpeg

Type: image/jpeg

Størrelse: ~140 KB

Årsmøte

16.08.23

NORDBERGVEIEN 100 A-D

Under dette møtet har vi laget vedtekter for sameiet. Vi har funnet ut hvor mye vi skal betale i felleskostnader og snakket om fordeling av vedlikehold.

I fremtiden vil vi male, sette opp carport, el-lader og litt diverse som vi også har tatt opp i dag. Vi har fordelt hvem som skal være leder og ha ansvar for økonomien. Resten av styremedlemmene er en fra hver seksjon.

Paul som er leder skal opprette en konto vi skal sette inn felleskostnader på, i tillegg til hus forsikringen. Dette får han ikke gjort før sameiet er ferdig opprettet så vi kan bruke et org.nummer.

Paul Kvam

Marthe G. Kristiansen

VEDTEKTER

Nordbergveien 100 A-D

Sist oppdatert: 16.08.23.

Vedtekt 1

Navn og styre

Sameiets navn: Nordbergveien 100 A-D
Adresse: Nordbergveien 100 A-D, 1738 Borgenhaugen
Gårdsnummer: 1044
Bruksnummer: 20

Styret har en styreleder og tre styremedlemmer.
Styrets leder og økonomiansvarlig er Paul Kvam, styremedlemmer er Marcus Hovland, Stine Mathilde Berg Ihlebæk og Adnan Pilica.

Vedtekt 2

Sameiebrøk og felleskostnader

Sameiet har fire boligseksjoner med likt areal som dermed gir en sameiebrøk på 1/4. Dette tilsvarer at den enkelte seksjon utgjør 25% hver.

Seksjonene er ansvarlige for å dekke 1/4 hver av sameiets felleskostnader ihht. årlig justering for dette. Innbetaling skal skje forskuddsvis og senest første virkedag i måneden betalingen gjelder for. Per 16.08.23 er felleskostnadene 500 per seksjon + forsikring av bygning.

Vedtekt 3

Styrets ansvar

Styret er ansvarlig for sameiets vedlikehold og drift. Styret er også ansvarlig for at sameiet drives ihht. lover og vedtekter, samt beslutninger vedtatt på årsmøtet.

Vedtekt 4

Årsmøte

Sameiet skal avholde årsmøte en gang i året. Det er sameiets styre som kaller inn til dette. Innkallelsen skal inneholde hvilke saker som skal tas opp.

Ekstraordinært årsmøte kan holdes når styret kaller inn til det og dersom minst to seksjonseiere krever det.

Sameiebrøken angir stemmerett ved årsmøte hvor alle stemmer teller likt med 1/4 hver.

Alle saker avgjøres med vanlig flertall der hvor ikke loven krever strengere flertall. Dersom det stemmes likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Et flertall på årsmøtet kan ikke beslutte noe som gir en urimelig fordel eller ulempe til en seksjonseier.

Vedtekter kan bare endres av årsmøtet og krever to tredjedels flertall.

Ordensregler kan bare vedtas av årsmøtet og krever alminnelig flertall.

Vedtekt 5

Bruk og vedlikehold av fellesarealer

Alle har lik bruksrett til fellesarealer og kan benytte disse slik det er opprinnelig tiltenkt.

Det er sameiets styre som har ansvar for å vedlikeholde fellesarealer.

Vedtekt 6

Ordensregler

Alle skal forholde seg til sameiets ordensregler, som kan oppdateres årlig på årsmøtet.

Som hovedregel gjelder Kardemomme-loven som vil si at man skal være snill og grei og ikke plage andre. Det skal være nattero mellom 23-07.

Dyrehold er tillatt.

Vedtekt 7

Plikt til å føre regnskap

Styret er skal sørge for at det føres regnskap. Regnskapet skal legges frem på årsmøtet.

For øvrig vises det til eierseksjonsloven.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613669600
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938801363	SARPSBORG KOMMUNE	Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
921311680	PROFF BYGG & EIENDOM AS		Skogveien 1C, 1738 BORGENHAUGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3003	1044	20

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3003	1044	20	0	1	2 / 8	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1044	20	0	2	2 / 8	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1044	20	0	3	2 / 8	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1044	20	0	4	2 / 8	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Sarpsborg	PB 237, 1702 Sarpsborg	Cathrine Elton

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Meglerhuset Borg	994976192	kai.roger.hagen@remax.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Torggata 8	1707	Sarpsborg	90647394

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3003	Sarpsborg	1044	20	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
921311680	PROFF BYGG & EIENDOM AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	2	B	13				25				37			
2	B	2	B	14				26				38			
3	B	2	B	15				27				39			
4	B	2	B	16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 8				Nevner: 8											

Dato	Innsenderens underskrift
23/8-22	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig c) Sameiets vedtekter d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato 27.07.22	Hjemmelshavers underskrift <i>Mohammed Mawlan</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver For Prof Bygges & Eiendom AS MOHAMMED MAWLANI
Sted og dato 27.07.22	Hjemmelshavers underskrift <i>Kim Nguyen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver For Prof Bygges & Eiendom AS HUE THI KIM NGUYEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3003	Kommunens navn Sarpsborg	Gårdsnr. 1044	Bruksnr. 20	Festenr.
Dato 23/9-22	Underskrift <i>Callie Eton</i>	Stempel Sarpsborg kommune Virksomhet byggesak, landbruk og kart Postboks 237, Sarpsborg 1702 Org.nr.: 938 801 363		

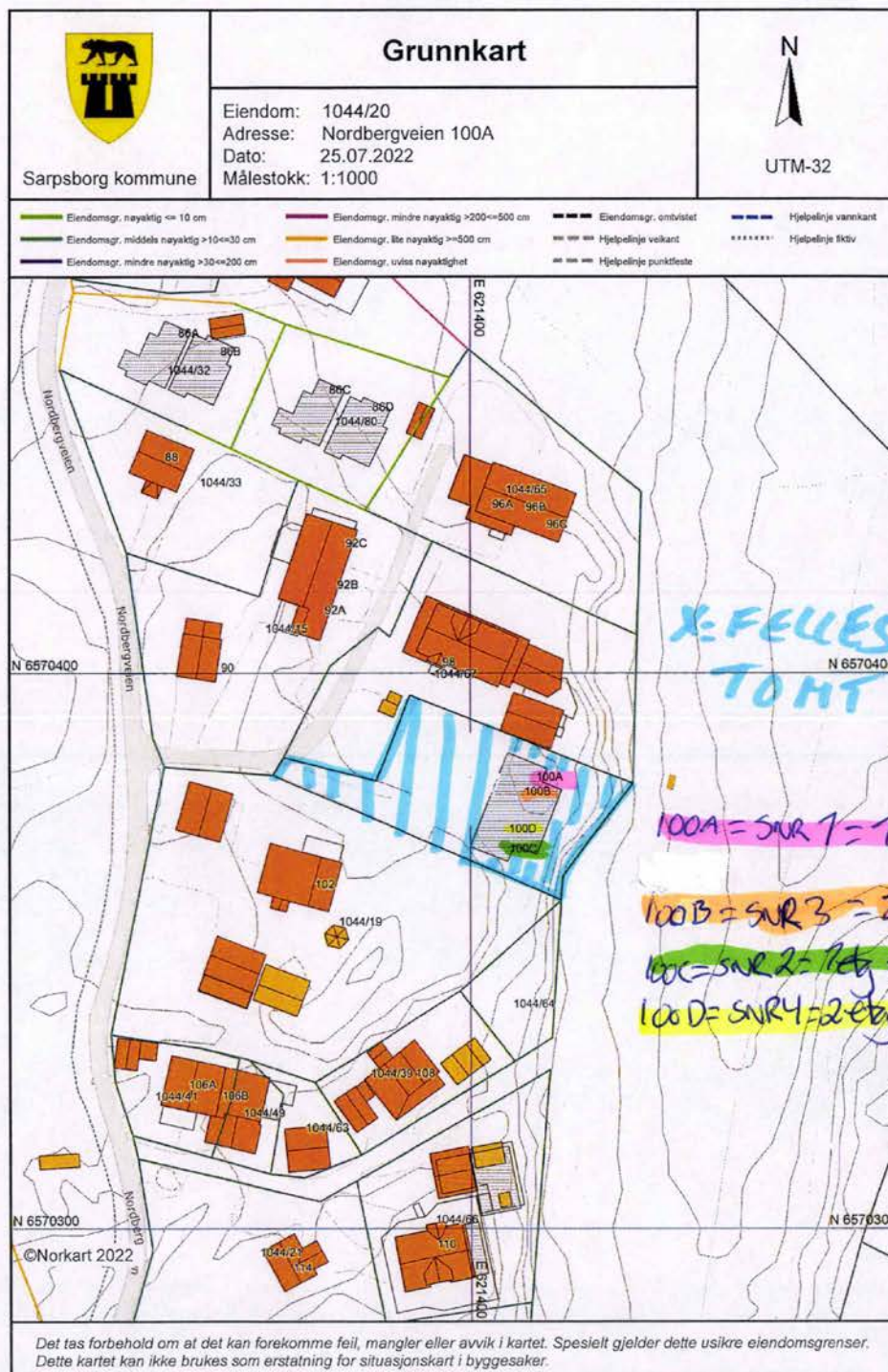
Dato 23/8-22	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
-----------------	--

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering.

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											
Dato				Innsenderens underskrift											









L HANSEN ENGINEERING
Folloveien 25
1423 SKI

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
21/02259-20

Dato:
05.02.2023

Ferdigattest er gitt - Firemannsbolig - gnr 1044 bnr 20 - Nordbergveien 100 A-D - Proff Bygg & Eiendom AS

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for oppført firemannsbolig mottatt 1.2.23. Firemannsboligen er godkjent i vedtak av 13.4.21 (dispensasjon og rammetillatelse). Det er videre gitt igangsettingstillatelse i vedtak av 7.6.21. Ferdigattest er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Gjennomføringsplan datert 1.2.23 med versjonsnummer 6 (dokument 21/02259-19) legges til grunn.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Julia Larion
Byggesaksbehandler
Virksomhet byggesak, landbruk og kart

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

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

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Saksbehandler: Julia Larion, byggesaksbehandler, Virksomhet byggesak, landbruk og kart
Epost: julia.larion@sarpsborg.com Tlf. 96948584

PROFF BYGG & EIENDOM AS



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 trafiksikker.
 - e). Ingen tomt må beplantes med trær eller bukser 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.

SPECIALOMRÅDER

§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: 1044/20/0/4
Adresse: Nordbergveien 100D
Utskriftsdato: 27.05.2025
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.

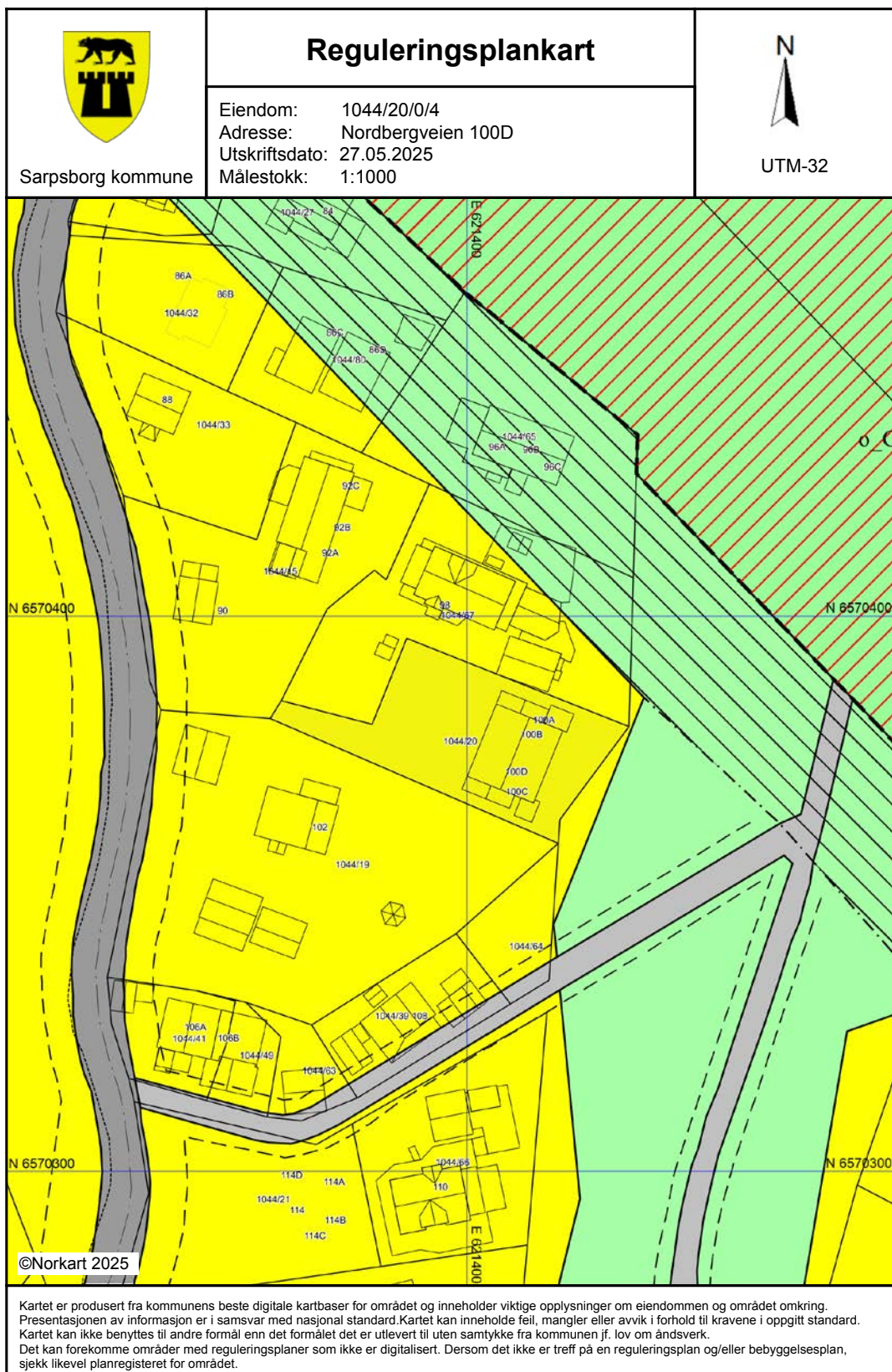
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - fremtidig
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)
 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)
 Park

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)
 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)
 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
 Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg
 Kjøreveg
 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)
 Naturområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)
 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentlinje)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

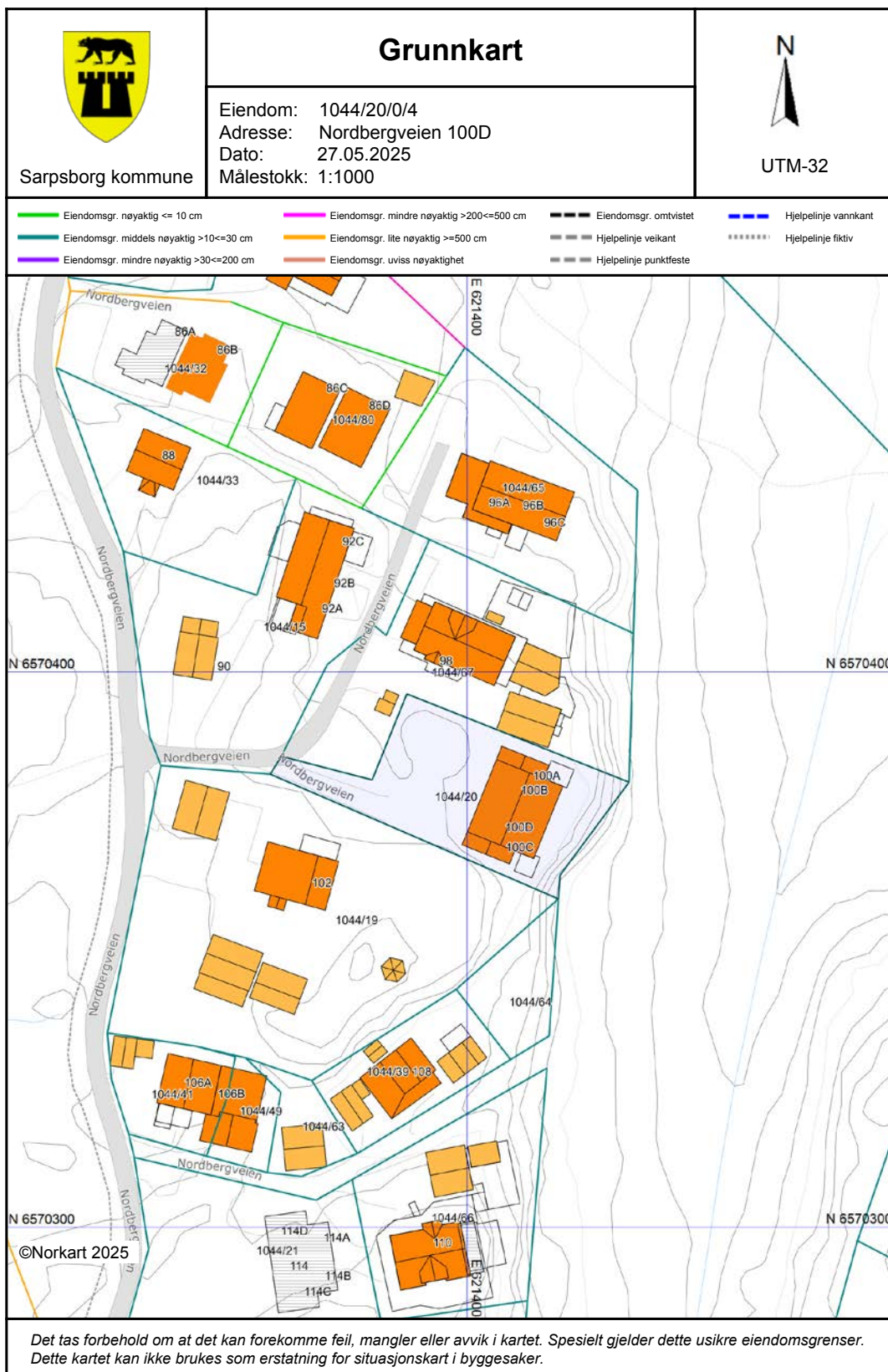
 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør



Eiendom	3105 1044/20		
Utskriftsdato	27.05.2025	Antall datasett	19

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

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

4 Berørte datasett

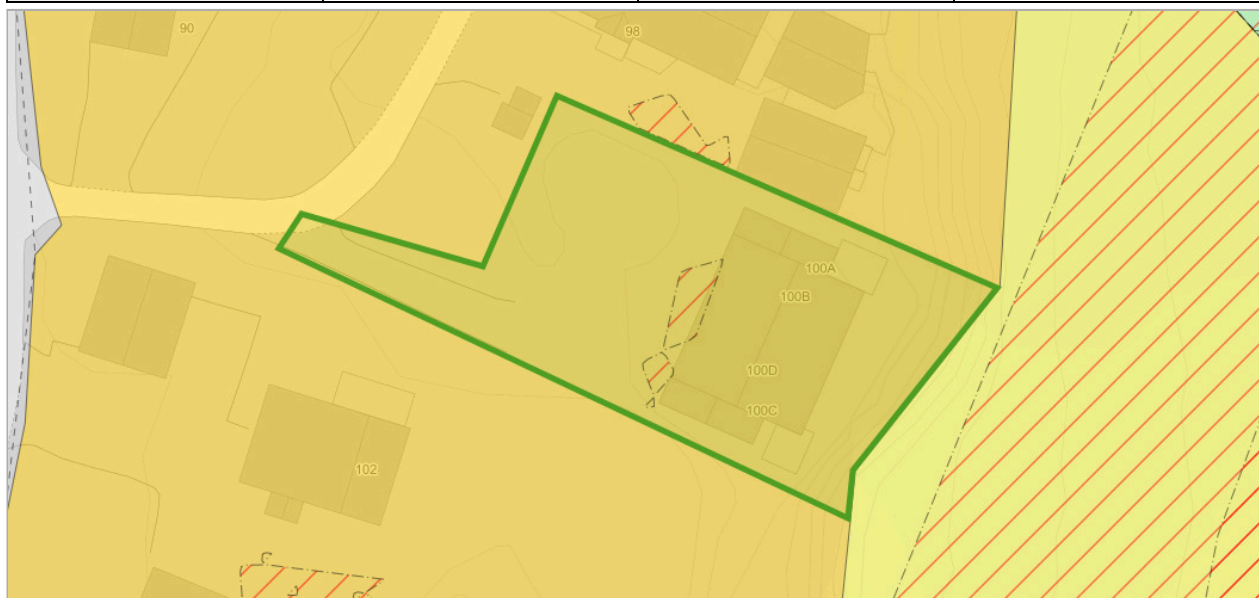
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ Oppheving av reguleringsplaner
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSSONE SJØ
- ✔ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✔ Kommunedelplan hensetting - Fredrikstad Sarpsborg
- ✔ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse - Framtidig
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Grønnstruktur - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFaresone	Rastfare
KpBåndleggingSone	Flomfare
KpDetaljeringsSone	Båndlegging etter andre lover - Nåværende
KpBestemmelseOmråde	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpFareGrense	Bestemmelseområde
KpBåndleggingGrense	Faresone grense
KpDetaljeringsGrense	Båndlegginggrense
KpBestemmelseGrense	Detaljeringsgrense
KpOmråde	Bestemmelsegrense
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	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

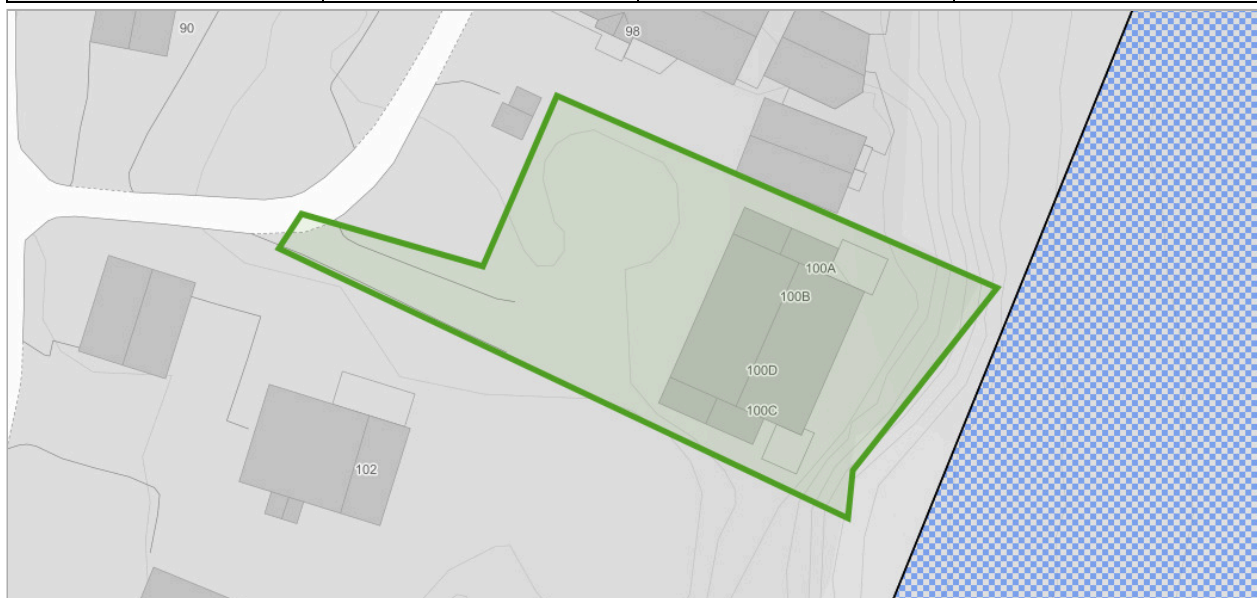
Bestemmelseshjemmel	Navn
(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	BS_Landskap_42
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	3

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

	Stor
	Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stort sett fraværende	Bart fjell

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.01.2025
-------	-------------------	---------	------------



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

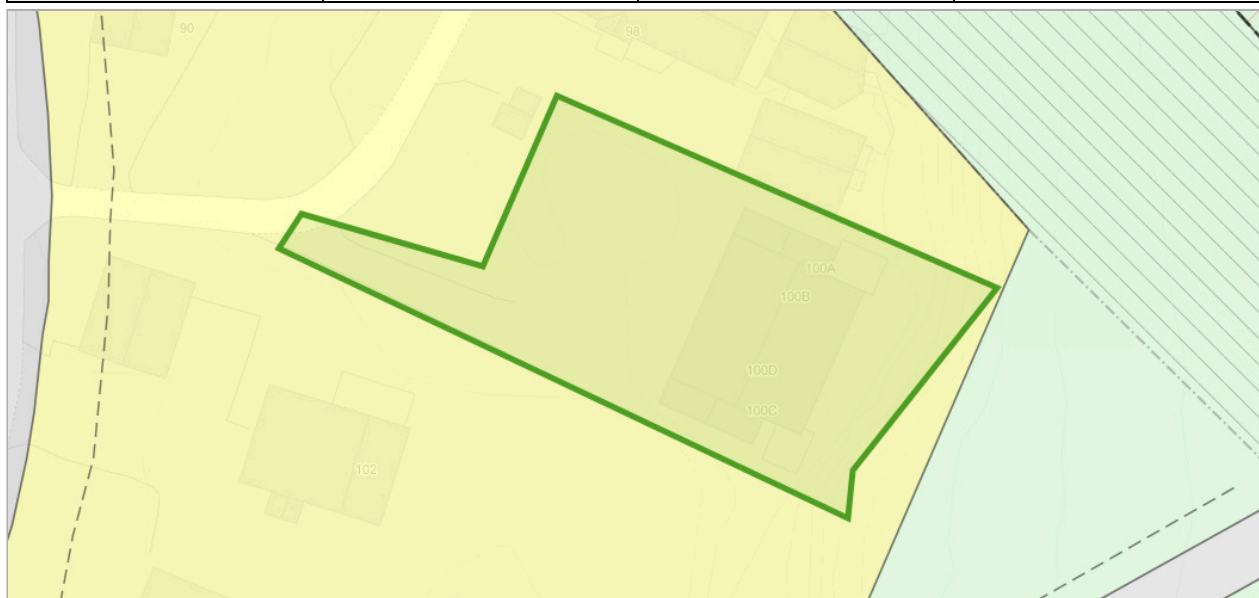
Plan foreslått opphevet

Objekter

Planid	Plannavn
28003	Bede /Navestad

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder	Park
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Gang sykkelveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Høyspenningsanlegg
RpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Naturområde
RpFormålGrense	Høyspenningsanlegg
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpFormålGrense	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpFormålGrense	Planens begrensning
RpFormålGrense	Planens begrensning
RpFormålGrense	Planens begrensning
RpFormålGrense	Byggegrense
RpFormålGrense	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 O	(110) Boliger	-



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1044	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Nordbergveien 100D, 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
- ☒ Bebyggelsesplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	Delareal 1 035 m² BestemmelseOmrådenavn BS_Landskap_42 KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 28 m² KPHensynsonenavn H320_Lavpunkt KPFare Flomfare
	Delareal 1 035 m² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 035 m²
Arealbruk Bebyggelse og anlegg, Nåværende

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 1 035 m ² Formål Boliger Felt navn Boliger O

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	28025
Navn	Bede-Navestad - bebyggelsesplan felt O-P - Skytterbråten
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.02.1990
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/5124/28003_reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Formål Felles avkjørsel
	Delareal 1 033 m ² Formål Boliger

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-1044/20/0/4, Nordbergveien 100D, 1738 BORGENHAUGEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	19.05.2025	Risiko



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	28.03.2025	Ikke funnet	2.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.8 km
Flomfaresoner	19.05.2025	Ikke funnet	0.62 km
Forurenset grunn	19.05.2025	Ikke funnet	0.49 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.05.2025	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.23 km
Kvikkleire	19.05.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	19.05.2025	Ikke funnet	112.1 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	1.3 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.71 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.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

19.05.2025

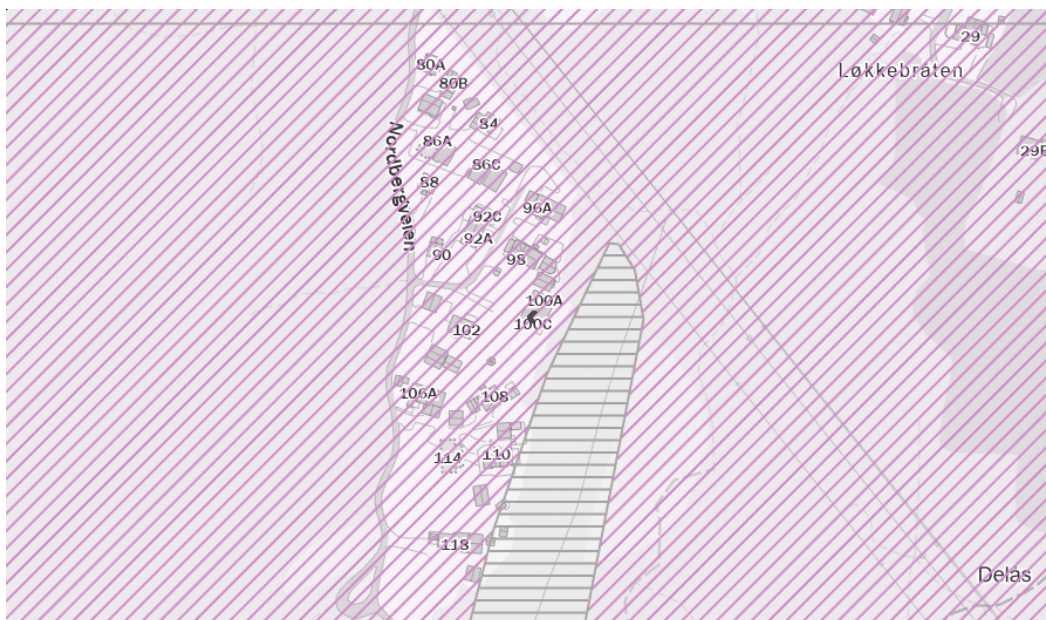
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å 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 forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1044	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Nordbergveien 100D, 1738 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	842,90 kr
Eiendomsskatt	5 235,00 kr
Renovasjon	3 213,76 kr
Vann	1 204,49 kr
Sum	10 496,15 kr

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr	1 207,50 kr
Restavfallsbeholder 360- 370 liter	1 stk	3195.00	1/4	0 %	798,75 kr	399,38 kr
Papirbeholder 660-770 liter	1 stk	0.00	1/4	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 240 liter	2 stk	0.00	1/4	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	67 m3	26.94	1/1	0 %	1 804,81 kr	1 804,81 kr
Forbruk avløp i fjor	67 m3	41.70	1/1	0 %	2 793,90 kr	2 793,90 kr
Eiendomsskatt Bolig	1454200 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 235,00 kr	2 617,50 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	250,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	1 stk	1960.00	1/1	0 %	1 960,00 kr	980,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2950.00	1/1	0 %	2 950,00 kr	1 475,00 kr
Antatt forbruk vann i år	67 m3	26.94	1/1	0 %	1 804,81 kr	902,40 kr
Antatt forbruk avløp i år	67 m3	44.92	1/1	0 %	3 009,97 kr	1 505,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-26 m3	26.94	1/1	0 %	-700,38 kr	-700,40 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-26 m3	41.70	1/1	0 %	-1 084,20 kr	-1 084,20 kr
				Sum	21 487,66 kr	12 150,89 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	23.01.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	2/8	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	1044/20, 1044/20/0/1, 1044/20/0/2, 1044/20/0/3, 1044/20/0/4
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Seksjonering	23.09.2022	22/19969	Tinglyst	
Seksjonering	23.09.2022		25.01.2023	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
IHLEBÆK STINE M BERG F130996*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Nordbergveien 100D 1738 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordbergveien 100D	H0202	1044/20/0/4	72	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Nordbergveien 100 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1738 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1403 Grasto	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300865721		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	05.02.2023

1: Bygning 300865721: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 05.02.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	288
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	288
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	288
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.04.2021	16.04.2021
Igangsettingstillatelse	07.06.2021	10.06.2021
Endre bygningsdata	21.10.2021	21.10.2021
Endre bygningsdata	23.09.2022	23.09.2022
Ferdigattest	05.02.2023	06.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordbergveien 100D	H0202	1044/20/0/4	72	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	144	0	144	0	0	0
H01	2	144	0	144	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1044/20

Bruksnavn	SOLHEIM	Beregnet areal	1034.6
Etablert dato	20.06.1933	Historisk oppgitt areal	1004
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6570377.52	621400.48	0	Ja	1034.6	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1044	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Nordbergveien 100D, 1738 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23866959	90	02.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	67

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED 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.



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. Vegglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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: Nordbergveien 100D
1738 BORGENHAUGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl Iversby

Telefon: 922 83 824
E-post: karl.iversby@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