

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler

Ine M. Bredholt

Mobil 911 55 707

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

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Selger: Sanne Marie Henning
Anders Pedersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 96/115 kvm
Tomtstr.: 813.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 2066, bnr. 384
Oppdragsnr.: 1109250047

Moderne enebolig på ett plan med stor, solrik hage – attraktiv beliggenhet på Grålum!

Moderne enebolig på ett plan med stor, solrik og delvis inngjerdet hage, ideell for barnefamilier. Boligen inneholder entré, gang, 3 soverom, bad/vaskerom, samt et lyst kjøkken med åpen løsning mot stue med vedovn og utgang til en romslig og hyggelig veranda. Alt ligger praktisk til på ett plan, noe som gir god tilgjengelighet og lettstelte løsninger. Stor og trygg tomt med carport og parkering på egen grunn. Eiendommen ligger usjenert til i et barnevennlig og populært boligområde på Grålum, med kort gangavstand til skole, barnehager, butikker og flotte tur- og rekreasjonsområder. Gode bussforbindelser til Sarpsborg, Fredrikstad og Oslo. Enkel adkomst til E6 og nærliggende fasiliteter som sykehus, politihus og Inspiria Science Center.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	94
Andre vedlegg	100
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 115 m²

TBA: 38 m²

Moseveien 10

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 96 m² Gang, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og bod

BRA-e: 8 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m² Terrasse- og balkongareal

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m² Utebod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

813.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en stor og tiltalende tomt som er pent opparbeidet med plenarealer og noe beplantning. Tomten er i hovedsak flat og lettstelt, og gir gode muligheter for utelek, hageaktiviteter og avslapning. Deler av tomten er inngjerdet, noe som gjør den

ekstra trygg og barnevennlig – ideell for både småbarnsfamilier og dyreeiere.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig og romslig veranda i direkte tilknytning til hagen. Verandaen byr på gode solforhold og har rikelig med plass til utemøbler og grill – et perfekt sted for avslapning og sosiale sammenkomster med familie og venner.

Tomten har gode solforhold gjennom store deler av dagen og ligger usjenert til i et rolig og etablert boligområde. Det er carport og god parkeringsplass på egen tomt.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og solrik beliggenhet på Grålum i Sarpsborg kommune, i et populært og barnevennlig boligområde. Boligen ligger usjenert til, med kort gangavstand til både barne- og ungdomsskole, flere barnehager, nærbutikk, idrettsanlegg og flotte tur- og rekreasjonsområder i nærliggende skog. Det er gode bussforbindelser i området, med hyppige avganger til Sarpsborg sentrum, Fredrikstad og ekspressbusser videre til Oslo og utlandet. Til E6 er det kun 2 minutters kjøring, noe som gir enkel og rask tilgang til hovedferdsårene i regionen.

I nærområdet finner du også:

Sykehuset Østfold på Kalnes (ca. 3,6 km unna)

Politihuset og Inspiria Science Center

Quality Hotel med badeland, treningssenter, klatrevegg, lekeland og restaurant

Tunevannet med badestrand, turstier og park

Det er ca. 4 km til Sarpsborg sentrum, hvor du finner et rikt utvalg av butikker, restauranter, servicetilbud og kulturtilbud.

Dette er et veletablert og ettertraktet område som passer perfekt for barnefamilier, pendlere og alle som ønsker en bolig med gode fasiliteter og sentral beliggenhet – samtidig som man bor rolig og tilbaketrukket.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Grålum, som består av en blanding av eneboliger, rekkehus og nyere småhusbebyggelse. Området preges av velholdte boliger med opparbeidede tomter, og er populært blant både barnefamilier og godt voksne.

Selv om Grålum er et større område med variert bebyggelse og god infrastruktur, ligger eiendommen i Moseveien – en rolig gate med lite gjennomgangstrafikk. Dette gir trygge og fredelige omgivelser, godt egnet for familier med barn.

Nærområdet byr på et godt bomiljø med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og flotte turområder, og mange setter pris på kombinasjonen av sentral beliggenhet og

rolige omgivelser.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har gode kollektivtilbud i nærområdet. Det er bussholdeplass i gangavstand, med hyppige avganger til både Sarpsborg sentrum og Fredrikstad. I tillegg er det ekspressbusser med forbindelse til Oslo og utlandet, noe som gjør området attraktivt også for pendlere.

Grålum ligger svært sentralt til med kort kjøreavstand til E6 – kun ca. 2 minutter med bil – noe som gir enkel tilgang til hovedveinettet og rask forbindelse til omkringliggende byer og regioner.

Den kombinasjonen av nærhet til bussforbindelser og rask adkomst til E6 gjør dette til et praktisk og tilgjengelig bosted – enten du pendler lokalt eller over lengre avstander.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen har yttervegger med bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som flatt tretak, tekket med pappshingel. Det gjøres oppmerksom på at flate tretak erfaringsmessig kan være utsatt for kondensproblematikk dersom ventilasjonen ikke er tilstrekkelig.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, og enkelte av vinduene har utvendige screens. Inngangsdøren er en malt hovedytterdør.

Det er etablert terrasse og utvendig trapp i trekonstruksjon. I tillegg finnes en frittstående utvendig bod samt carport.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Verditakst

Kr 3 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Utarbeidet blanding av kum og nye vannrør fra kum til det kommunale.

Arbeid utført av Freddy Mathisen a/s

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

Ja

Beskrivelse Skjeve gulv i huset.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Utvendig stikkontakt, innvendig stikkontakt, varmemefolie og kurs.

Arbeid utført av Storm Elektro, Installatøren

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Tenking av hull etter gammel pipe. Tekking av ny pipe.

Arbeid utført av Torbjørn Lemtun a/s

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

Ja

Beskrivelse Tilbygg av ny gang. Er sendt søknad til kommunen.

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?

Ja

Beskrivelse Det skal påbegynnes jobb med å skifte alle vann- og avløpsrør i området.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei

Tilleggs kommentar

Foreligger kvitteringer på tekking av tak, installasjon av varmepumpe, nytt ildsted, markiser og solskjerming.

Innhold

Boligen består av entré/vindfang, gang, tre soverom, bad med kombinert vaskerom, og et moderne kjøkken med åpen løsning mot stuen. Stuen har vedovn og utgang til en hyggelig veranda med flott utsikt over hagen. I tillegg er det en innvendig bod, samt to uteboder – en i hagen og en i carporten – som gir god lagringsplass. Alt er lagt til rette på ett plan, noe som gir enkel og funksjonell bruk av boligen.

Standard

Boligen har en gjennomgående lys og moderne standard med materialvalg som gir et innbydende og tidløst uttrykk. Veggene er kledd med tapet og malte MDF-plater, mens takene har en kombinasjon av malt MDF-panel og himlingsplater. Etasjeskiller er

bygget i solid trebjelkelag. Oppvarmingen består av en stemningsfull vedovn tilknyttet stålpipe, samt elektriske varmekabler som gir behagelig gulvvarme. Innvendige dører er klassiske, profilerte formpressede dører som bidrar til et helhetlig og gjennomført preg.

Badet fremstår som funksjonelt og praktisk, med flislagte overflater både på vegger og gulv. Himlingsplater i taket og elektriske varmekabler gir en lun og komfortabel atmosfære. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet er lyst og moderne med glatte fronter og laminert benkeplate. Her får du en effektiv og stilren arbeidsflate, komplett med integrerte hvitevarer – kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

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:

Utvendig

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Veggkonstruksjon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Manglende lufting av kledning kan føre til fukt, råteskader og redusert levetid for fasaden.

Utvendige trapper,TG2

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler rekkverk på trapp

Tiltak

- Tiltak:

- Manglende rekkverk medfører økt fallrisiko og manglende oppfyllelse av sikkerhetskrav. Det må monteres rekkverk for å fjerne avviket.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver.

Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

- Det er registrert avvik i høyden på ca 25 mm gjennom stue/kjøkken og gang.

Radon,TG2

Eiendommen ligger i et radon utsatt område. Det er ikke foretatt radonmålinger. Det må gjøres ytterligere undersøkelser om det er radonsperre mot grunnen. Kravet om at alle boliger skal ha radonsperre kom i 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

Våtrom

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak

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

1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Dusj kabinett er ikke flyttet, da er for stort og trangt.

Tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Innhent dokumentasjon om mulig.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Rørskap er plassert bak dusjkabinett på bad og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon. Stoppekran er plassert på bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Deler av vannledningene i boligen er av eldre dato, og om lag halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det må påregnes behov for utskifting eller utbedring på sikt.

Tiltak

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

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tomteforhold

Terrengforhold,TG2

Tomten er flat og består hovedsakelig av gressplen, gruset gårds plass og noe beplantning. 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. Det er ingen treff i kommune eller NVE kart for ras og flomfare. 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.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 20.08.1968. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Avvik: Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom. Kjøkken er nå intrigert i stue. Tegning viser ikke tilbygg ved inngangsparti og omgjøring av klesbod til vindfang. Tilbygg av ny gang: Søknad er, i følge selger, sendt til kommunen 14. juli 2025. Det foreligger ingen tilbakemelding på rapportdato.

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

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

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

Takstingeniør presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggt tekniske forskrift vedørende branncelleinndeling.

Bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstingeniør. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

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

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

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

Ingen forhold som har fått TG3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV- og internettabonnement tegnes av kjøper etter eget ønske og behov.

Parkering

Eiendommen har carport med plass til én bil, i tillegg til god plass til parkering på egen tomt. Dette gir enkel og praktisk adkomst til boligen og god kapasitet for både beboere og besøkende

Solforhold

Boligen og uteområdene ligger solrikt til, med gode lysforhold gjennom store deler av dagen. Den romslige verandaen og hagen innbyr til hyggelige stunder i solen, enten det er til avslapning eller sosiale sammenkomster.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

6524520

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp av luft-til-luft varmepumpe, vedovn og elektriske varmekabler. Denne kombinasjonen gir både energieffektiv og fleksibel oppvarming, tilpasset ulike behov og årstider.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 22 843

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 416,-. 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 801 474

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 205 894

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 montert 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2066, bruksnummer 384 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:

3105/2066/384:

28.11.1989 - Dokumentnr: 16316 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3105 Gnr:2066 Bnr:342

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 26.06.1969 og 06.01.2025.

Det er i ferdigattesten datert 26.06.1969 anmerket følgende forhold:

For samtlige 28 hus gjenstår følgende:

Le-vegger ved inngangspartiene, opplegging av dragere for senere montering av carporttak.

Generelt gjenstår oppsetting av 2 brannvegger, en mellom hus nr. 10 og 11, en mellom hus nr. 18 og 19.

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

Kommentar:

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 20.08.1968. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom.

Kjøkken er nå intrigert i stue.

Tegning viser ikke tilbygg ved inngangsparti og omgjøring av klesbod til vindfang.

Tilbygg av ny gang:

Søknad er, i følge selger, sendt til kommunen 14. juli 2025.

Det foreligger ingen tilbakemelding på rapportdato.

Det foreligger ikke tegninger for utebod

Kommentar:

Det er ikke fremlagt tegninger for takstingeniør. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.06.1969.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Formål: bebyggelse og anlegg. Se plananalysen for informasjon.

Hele eller deler av eiendommen ligger innenfor hensynsone:

H320_Lavpunkt - Flomfare

Detaljreguleringsplan Langemyr ikrafttrådt 14.06.2012. Formål: boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse og kjørevei.

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner.

Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

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.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor bygninger og/eller bygningsmiljø er vurdert som verneverdig.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor bygninger og/eller bygningsmiljø er vurdert som verneverdig.

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 607 550 (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 88 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

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

Hvitvaskingsreglene

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

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedspakke kr 21 900,- mm. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 805,-. Utleggene omfatter sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.07.2025































Plantegning

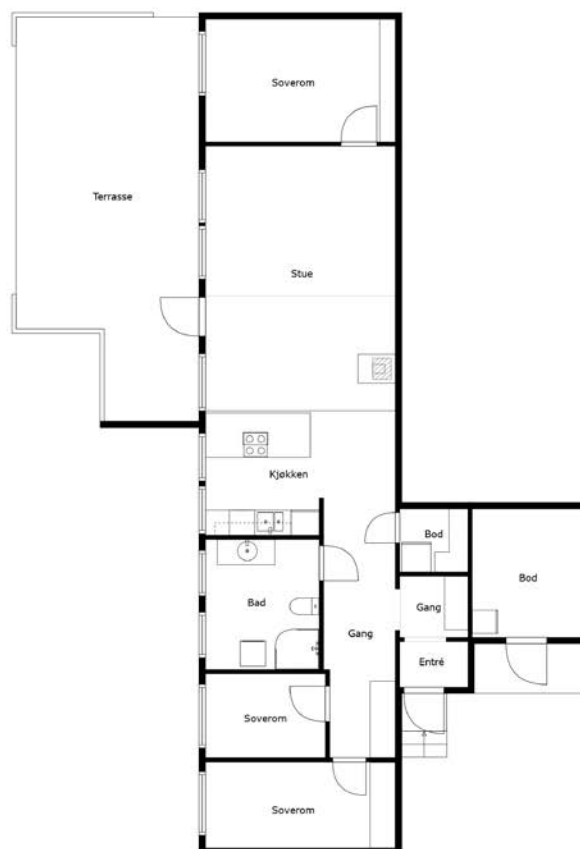


FOTO
etetera

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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Moseveien 10, 1712 GRÅLUM



SARPSBORG kommune



gnr. 2066, bnr. 384

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 17.07.2025

Rapportdato: 23.07.2025

Oppdragsnr.: 22348-1068

Referansenummer: ON3956

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk

Vår ref:



Witek
TAKST OG EIENDOM

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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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

Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455

Medansvarlig

Kenneth Gresslås
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@witek.no
994 82 201



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble opprinnelig oppført i år 1969 og renovert i senere tid.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

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

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har flatt-tak trekonstruksjon. Flate tretak kan erfaringsmessig være en type konstruksjon som kan være utsatt for kondensering dersom ventileringen ikke er tilfredsstillende.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Enkelte vinduer har utvendige screens.
Malt hovedytterdør.
Terrasse oppført i trekonstruksjoner.
Trapp i trekonstruksjon.
Utvendig bod.
Carport.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv av parkett, laminat og beleg.
Veggene har tapet og malte MDF plater.
Tak har malt MDF panel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Stålpipeline og vedovn.
Profilerte formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Elektriske varmekabler.
Servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.

Kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Rørskap er plassert bak dusjkabinett på bad.
Stoppekran er plassert på bad.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstank på ca. 200 liter.
50 AHS med div. jordfeilsautomater.
Sikringsskap plassert i gang.

Oppvarming skjer via varmepumpe, vedovn og elektriske varmekabler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er flat og består hovedsakelig av gressplen, gruset gårdsplass og noe beplantning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	115 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	104 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 20.08.1968. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom.

Kjøkken er nå intrigert i stue.

Tegning viser ikke tilbygg ved inngangsparti og omgjøring av klesbod til vindfang.

Tilbygg av ny gang:

Søknad er, i følge selger, sendt til kommunen 14. juli 2025.

Det foreligger ingen tilbakemelding på rapportdato.

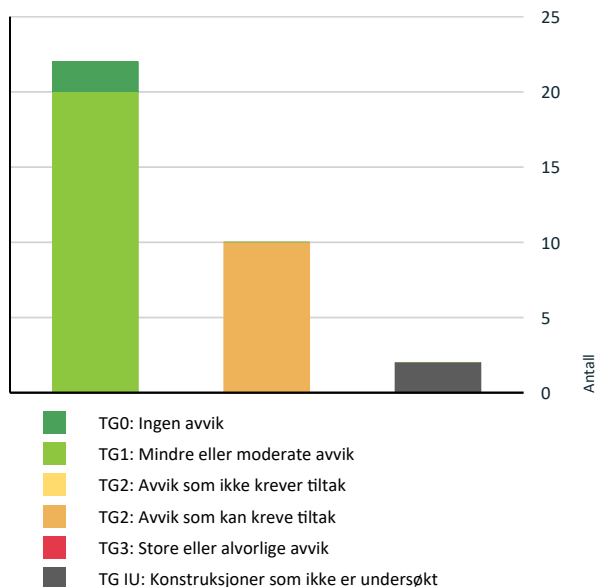
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstingeniør. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Byttet vinduer og kledd om utvendig
2016	Modernisering	Montert kjøkken
2016	Modernisering	Renovert bad
2018	Modernisering	Lagt om taket
2020	Modernisering	Montert varmepumpe, Evendo Teknikk AS
2021	Modernisering	Stikk på kjøkken og utvendig på terrasse, montering av taklampe, sikring og kurs til varmepumpe, Storm Elektro AS, 2021
2022	Modernisering	Nytt avløpsrør og vannrør fra kum til kommunalt anlegg, Freddy Mathisen AS,
2024	Modernisering	Flytting av peisovn, Varmefag AS. Tekking av tak etter flytting av pipe, Thorbjørn Lemtun AS

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Manglende lufting av kledning kan føre til fukt, råteskader og redusert levetid for fasaden.



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

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har flatt-tak trekonstruksjon. Flate tretak kan erfaringsmessig være en type konstruksjon som kan være utsatt for kondensering dersom ventileringen ikke er tilfredsstillende.

Det er ikke adgang til takkonstruksjonen og den er ikke undersøkt innvendig.

Tak som er gjenbygget regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i sperrer, sviller og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør foretas jevnlig kontroll med hensyn til eventuell utvikling av fukt og kondens i takkonstruksjonen. Dette kan være visuell kontroll i himling innvendig, og tegn til fukt/kondens i takfot utvendig. Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuell etablering av adgang til takkonstruksjonen og loftet over tilbygget.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Enkelte vinduer har utvendige screens.

Tilstandsrapport

Takstingenør oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres da det i enkelte tilfeller kan være vanskelig å oppdage pga. lysforhold/temperatur.

De tilfældige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 1 Balkongdører

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Takstingenør oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres da det i enkelte tilfeller kan være vanskelig å oppdage pga. lysforhold/temperatur.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det utgang til terrasse oppført i trekonstruksjoner.



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på trapp

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende rekkverk medfører økt fallrisiko og manglende oppfyllelse av sikkerhetskrav.
Det må monteres rekkverk for å fjerne avviket.

Utvendig bod

Det er en utvendig bod i tilknytning til carport. Bodene er cirka 8 m².

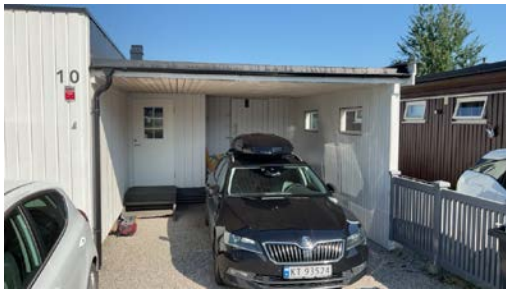
Bodene har litt vanskelige tilkomst da det er høyt opp trinn.



Tilstandsrapport

Carport

Boligen har en carport tilknyttet inngangspartiet.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte MDF plater. Innvendige tak har malt MDF panel og himlingsplater.

Store deler av overflatene ble pusset opp og modernisert. Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er registrert avvik i høyden på ca 25 mm gjennom stue/kjøkken og gang.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et radon utsatt område.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser om det er radonsperre mot grunnen. Kravet om at alle boliger skal ha radonsperre kom i 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålppe og vedovn.

Det foreligger ferdigattest for pipe og ildsted.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

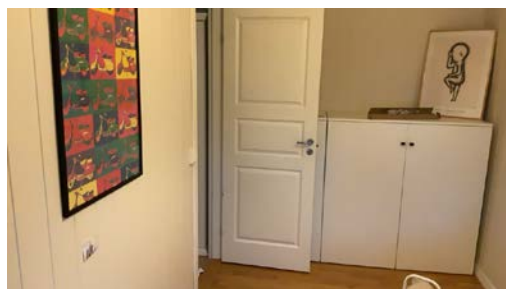


Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører

Profilerte formpressede dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

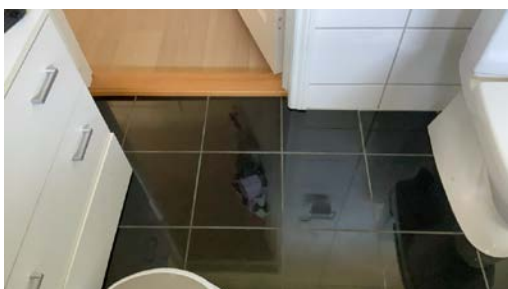
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

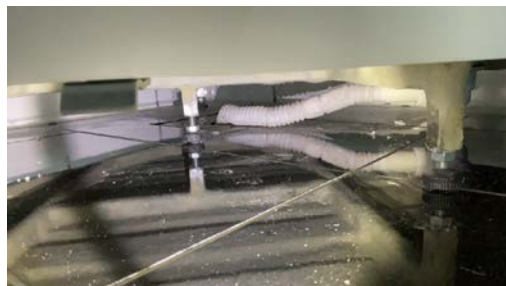
Dusj kabinett er ikke flyttet, da er for stort og trangt.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2016

Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Rørskap er plassert bak dusjkabinett på bad og dermed ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Stoppekran er plassert på bad.

Vurdering av avvik:

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

Deler av vannledningene i boligen er av eldre dato, og om lag halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det må påregnes behov for utskifting eller utbedring på sikt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Tilstandsrapport

Stakeluke er, i følge eier, plassert i nabobygget, Moseveien 8.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Service er gjennomført i juni 2025.

Takstmann er ikke fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll av autorisert fagfolk anbefales.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Oppvarming

Oppvarming skjer via varmepumpe, vedovn og elektriske varmekabler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

50 AHS med div. jordfeilsautomater.

Sikringsskap plassert i gang.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Fuktsikring og drenering

Boligen har ingen drenering som i boliger med kjeller eller underetasje. Boligen er fundamentert på drenerende masser og det ble ikke avdekket tegn til at overflatevann samles under konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.



Terrenghold

Tomten er flat og består hovedsakelig av gressplen, gruset gårdsplass og noe beplantning.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aktsomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Det er ingen treff i kommune eller NVE kart for ras og flomfare. 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket. Det antas at det er VA ledninger av plast, noe som var vanlig å bruke på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Redskapsbod oppført i enkle trekonstruksjoner, fundamentert på punktfundamenter av Leca lagt direkte på terreng. Veggene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er relativt flatt yttertak tekket med asfaltappshingel.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

104 m²/96 m²

Enebolig: Gang, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad, 2 Bod

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

3 500 000

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2024	Kr.	22 106
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør.	Kr.	12 000
Forsikring, årlig premie estimert av takstingeniør	Kr.	9 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 440 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 950 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 020 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	96	8		104	38
SUM	96	8			38
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod	Bod 2	

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 20.08.1968. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom.

Kjøkken er nå intrigert i stue.

Tegning viser ikke tilbygg ved inngangsparti og omgjøring av klesbod til vindfang.

Tilbygg av ny gang:

Søknad er, i følge selger, sendt til kommunen 14. juli 2025.

Det foreligger ingen tilbakemelding på rapportdato.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takstingeniør presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for takstingeniør. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	93	3
Bod	0	11

Kommentar

Enebolig

Det medfølger utvendige boder på 8 kvm. I henhold til gammel standard er ikke dette arealet medtatt i rubrikk for areal, men inngår i ny arealstandard.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2025	Kenneth Gressløs	Takstingeniør
	Anders Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2066	384		0	813.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Moseveien 10

Hjemmelshaver

Pedersen Anders, Henning Sanne Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Moseveien i Grålum er en fredelig og barnevennlig boliggate preget av varierte boliger, fra eldre eneboliger til moderne rekkehus og leiligheter. Gaten har gode fasiliteter på gangavstand, inkludert skole, barnehage, sentrum og sykehus. God kollektivdekning og enkel tilknytning til hovedveier, som E6, noe som gir praktisk pendling både lokalt og regionalt.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er flat og består hovedsakelig av gressplen, gruset gårdsplass og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor bygninger og/eller bygningsmiljø er vurdert som verneverdig.

Det er registrert treff i Riksantikvarens database for kulturminner i området. Dette betyr at det finnes ett eller flere kulturminner på eiendommen eller i nærheten, og området kan derfor være omfattet av vernehensyn.

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 700 000

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.07.2025	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Eier	17.07.2025	Bidro med opplysninger om eiendommen på befaring.	Gjennomgått		Nei
Megler	21.07.2025	Diverse opplysninger fra kommune og forretningsfører	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.07.2025	Diverse opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ON3956>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250047	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anders Pedersen	Sanne Marie Henning
Gateadresse	
Moseveien 10	
Poststed	Postnr
GRÅLUM	1712
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	6524520

Document reference: 1109250047

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

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

Svar

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utarbeidet blanding av kum og nye vannrør fra kum til det kommunale.

Arbeid utført av

Freddy Mathisen a/s

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

Beskrivelse

Skjeve gulv i huset.

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 skjeggkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utvendig stikkontakt, innvendig stikkontakt, varmemefolie og kurs.

Arbeid utført av

Storm Elektro, Installatøren

Filer

[2Risikovurdering.pdf](#)

[1Sluttkontroll_mindre_servicejobber.pdf](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[2Sluttkontroll_R1.pdf](#)

[1Risikovurdering_R1.pdf](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tenking av hull etter gammel pipe. Tekking av ny pipe.

Arbeid utført av

Torbjørn Lemtun a/s

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

Beskrivelse

Tilbygg av ny gang. Er sendt søknad til kommunen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Det skal påbegynnes jobb med å skifte alle vann- og avløpsrør i området.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1109250047

Tilleggskommentar

Foreligger kvitteringer på tekking av tak, installasjon av varmepumpe, nytt ildsted, markiser og solskjerming.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Pedersen	a21463f2aa433ab1987213 c9dd3b39abb0ee3944	26.06.2025 17:50:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sanne Marie Henning	cc4daf49cabf0fc4b7c20 e775ddeeefdc8123ec8	26.06.2025 17:51:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1109250047

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Sarpsborg kommune
v/ByggeSak

Deres ref.:

-

Vår ref.:

Lars-Christian S. Stylo

Dato:

05.08.2024

FØLGEBREV

Luva Prosjekt AS er engasjert for å bistå Sarpsborg kommune med søknadsprosessen i forbindelse med sanering av VA i Multeveien og Moseveien samt opparbeidelse av nytt fortau langs Moseveien

Beskrivelse av tiltak:

Det planlegges å etablere nytt fortau langs Moseveien og sanere eksisterende VA-nett i Multeveien og Moseveien som prosjektert på vedlagte tegninger. Vedlagt følger Vei- og VA-plan for tiltaket.

Anleggsstart beregnes til vinter 2024/25 og ferdigstilling vinteren 2025/26.

På vegne av Sarpsborg kommune håper vi om at søknaden kan tas opp til rask behandling.

Med hilsen
Luva Prosjekt AS



Lars-Christian S. Stylo
Senioringeniør

bv03n-2008-05-16

Luva Prosjekt AS
Sundløkkaveien 73
1659 Torp
Telefon 69 13 03 90
Telefaks

Lars-Christian Stylo
Mobil 951 86 405
lars.stylo@luva-prosjekt.no

Luva Prosjekt AS
Org.nr NO-916 747 039 MVA

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarslet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



21.08.2024 08:10:15 AR629661678

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:

Kommune:

Sarpsborg

Gårdsnr.:

2066

Bruksnr.:

627

Festenr.:

0

Seksjonsnr.:

0

Adresse:

Kommune:

Sarpsborg

Gårdsnr.:

0

Bruksnr.:

0

Festenr.:

0

Seksjonsnr.:

0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:

Vei

Tiltaksformål:

Annet

Beskrivelse av bruk:

Veianlegg

Beskrivelse av hva nabovarslet gjelder

21.08.2024 08:10:15 AR629661678

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Detaljregulering

Navn på plan: Langemyr

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Hans Kristian Holmen

E-post: hans-kristian.holmen@sarpsborg.com

Telefon: 48074076

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: LUVA PROSJEKT AS

Organisasjonsnummer: 916747039

Telefon: 95186405

E-post: lars.stylo@luva-prosjekt.no

Postadresse: Sundløkkaveien 73, 1659 TORP

Nabovarselet er signert av

LARS-CHRISTIAN STRÅLSUND STYLO på vegne av LUVA PROSJEKT AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

Sit.kart.pdf

B01.pdf

GH201.pdf

Følgebrev.pdf



SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 0

Bnr: 0

Fnr:

Snr:

Adresse: OPSTADVEIEN, 1718 GREAKER

Hj.haver/Fester:

SARPSBORG KOMMUNE

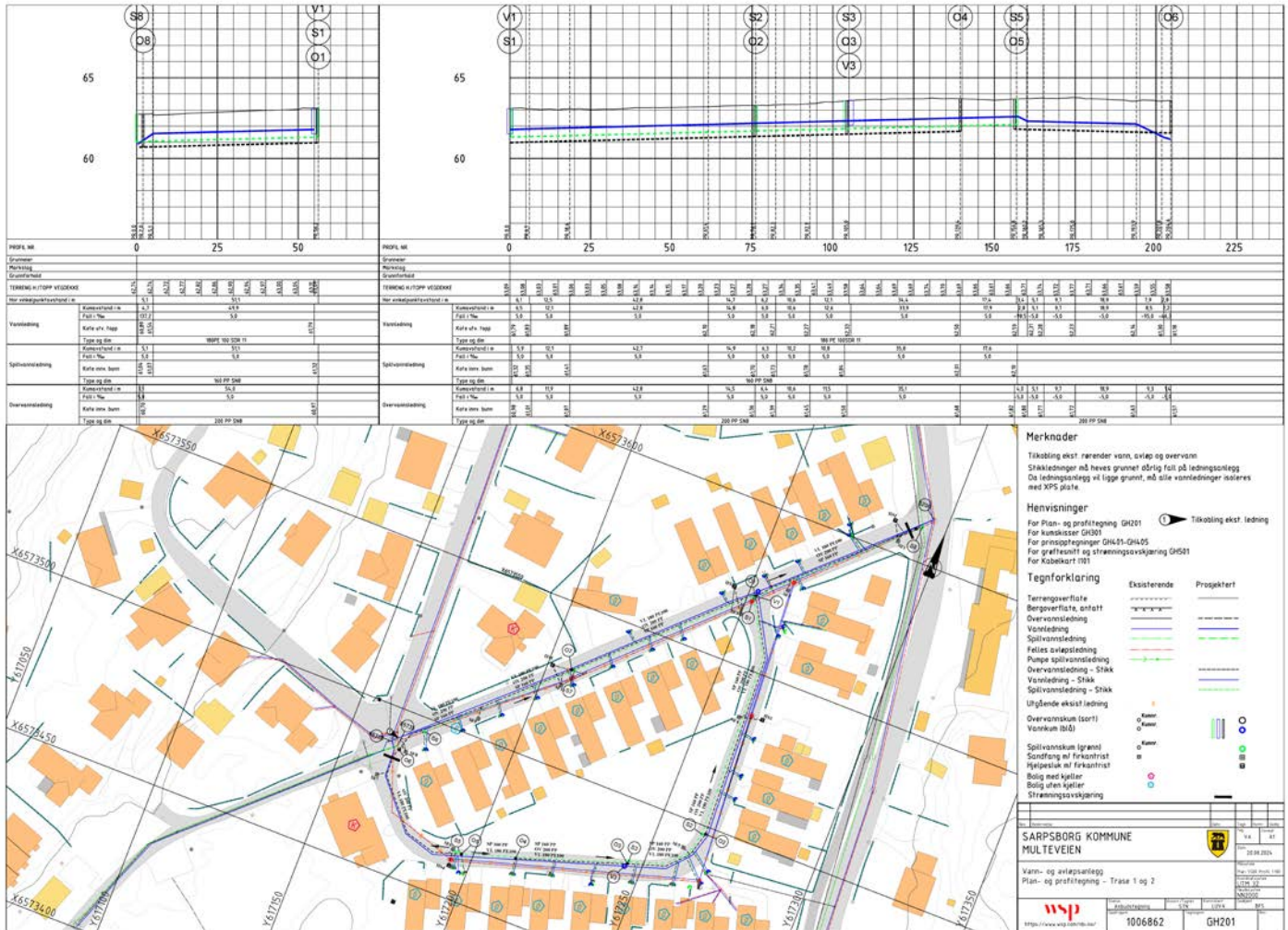
SARPSBORG
KOMMUNE

Dato: 05.08.2024 Sign:

Målestokk:
1:1000







Elsikkerhetsdokumentasjon

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg



Kunde	Fra
14978 - Sanne Marie Henning Sanne Marie Henning Moseveien 10 1712 GRÅLUM	Storm Elektro Sarpsborg AS Tuneveien 27 1710 Sarpsborg Org. nr.: NO886927762MVA Telefon: 69136800 E-post: post.sarpsborg@stormelektro.no

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 18917 Order name: Moseveien 10. strøm til varm... Dato: 6. januar 2021 Saksbehandler: Heine Høvik	Sanne Marie Henning Moseveien 10 1712 GRÅLUM	97473633

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Utvidelse	
Type anlegg	Bolighus	
Utført i henhold til	NEK 400:2010	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret		
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	
Visuell kontroll		
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	Ja	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ja	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ja	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ikke aktuelt	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringssevne?	Ja	
Er effektbrytere/motorvern brytere riktig justert?	Ikke aktuelt	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ja	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	Ja	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	Ja	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ja	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ja	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Ja	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ja	
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	Ja	
Måling/prøving		
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja	299 megaohm
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ja	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ja	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ja	
Er det kontrollert spenningsfall?	Ja	
Er anlegget funksjonstestet?	Ja	

Beskrivelse	Verdi	Info
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ja	
Kortslutningsmåling for kurs :	Utført	
Jordfeilbryter test for kurs:	Utført	



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Kontrollert av:
21.01.2021



Marte Myrrusten-Huth

Sluttkontroll mindre servicejobber

Sluttkontroll servicejobber



Kunde
22452 - Anders Pedersen Anders Pedersen Moseveien 10 1712 GRÅLUM

Fra
Installatøren Fredrikstad AS DIKEVEIEN 36 1661 ROLVSØY Org. nr.: 912645177
Telefon: 400 02 122 E-post: post@installatoren.as

Ordre/dato
Ordrenr.: 57774 Ordrenavn: Moseveien 10 Dato: 30.11.2024 Saksbehandler: FREDRIK TOMTUM

Arbeidssted
Anders Pedersen Moseveien 10 1712 GRÅLUM

Kontakt
48253075

Beskrivelse	Verdi	Info
Risikovurdering		
Er det risiko ut over det normale ved dette oppdraget	Nei	
Sjekklistens omfang		
Hele anlegget	Nei	
Anleggsbeskrivelse	Tilkobling varmefolie Ny kurs til termostat for varmefolie	
Kontrollpunkter		
Opprydding, sjekket etterglemt verktøy og materiell	Utført	
Anført brukt materiell, utstyr, timer og kjøring	Utført	
Samtlige tilkoblinger er tiltrukket tilstrekkelig (moment)	Utført	
Jording av materiell/utstyr er utført der jording er påkrevet	Ikke aktuelt	
Rettet og anført forandringer på kursskjema i tavle	Utført	
Kabelinnføring er tettet - også ubenyttede svekkinger/kabelføringer	Utført	
Jordfeilbryter/varsling er testet	Utført	
Koplet måler riktig, sjekket dreieretning på skive	Ikke aktuelt	
Alle monteringsanvisninger er fulgt	Utført	
Avdekking og kapslinger er utført i henhold til NEK 400	Utført	
Alt materiell og utstyr er CE merket	Utført	
Låst dører etter avsluttet arbeid og levert tilbake nøkler	Utført	
Kunden har blitt informert om evt. mangler ved det øvrige anlegg	Ikke aktuelt	
Målinger		
Målt IK2 min på nytt utstyr/anleggsdel	Utført	279 Amp
Målt kontinuitet i jordleder	Ikke aktuelt	

For installatørvirksomheten
09.12.2024



DANIEL FAYE IVERSEN

Bilder

Bilde_4



Bilde_3



Bilde_2



Bilde_1



Samsvarserklæring
Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde 14978 - Sanne Marie Henning Sanne Marie Henning Moseveien 10 1712 GRÅLUM	Fra Storm Elektro Sarpsborg AS Tuneveien 27 1710 Sarpsborg Org. nr.: NO886927762MVA Telefon: 69136800 E-post: post.sarpsborg@stormelektro.no
Ordre/dato Ordrenr.: 18917 Order name: Moseveien 10. strøm til varm... Dato: 6. januar 2021 Saksbehandler: Heine Høvik	Arbeidssted Sanne Marie Henning Moseveien 10 1712 GRÅLUM
Kontakt 97473633	

Arbeidsbeskrivelse	
Dato	Beskrivelse
06.01.2021	Opplegg av strøm til varmepumpe.

Sluttkontroll		
Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Utvidelse	
Type anlegg	Bolighus	
Utført i henhold til	NEK 400:2010	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret		
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

 Kontrollert av:
 21.01.2021



Marte Myrrusten-Huth



Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

25.01.2021


Storm Elektro Sarpsborg AS
Tuneveien 27, 1710 Sarpsborg
Tlf. 69 13 68 00 Fax 69 13 68 09
post.sarpsborg@stormelektro.no

Signatur, installatør

Samsvarserklæring
Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde 14978 - Sanne Marie Henning Sanne Marie Henning Moseveien 10 1712 GRÅLUM	Fra Storm Elektro Sarpsborg AS Tuneveien 27 1710 Sarpsborg Org. nr.: NO886927762MVA Telefon: 69136800 E-post: post.sarpsborg@stormelektro.no
Ordre/dato Ordrenr.: 18917 Order name: Moseveien 10. strøm til varm... Dato: 6. januar 2021 Saksbehandler: Heine Høvik	Arbeidssted Sanne Marie Henning Moseveien 10 1712 GRÅLUM
Kontakt 97473633	

Arbeidsbeskrivelse	
Dato	Beskrivelse
06.01.2021	Opplegg av strøm til varmepumpe.

Sluttkontroll		
Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Utvidelse	
Type anlegg	Bolighus	
Utført i henhold til	NEK 400:2010	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret		
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	

 Kontrollert av:
 21.01.2021



Marte Myrrusten-Huth



Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

25.01.2021


Storm Elektro Sarpsborg AS
Tuneveien 27, 1710 Sarpsborg
Tlf. 69 13 68 00 Fax 69 13 68 09
post.sarpsborg@stormelektro.no

Signatur, installatør

Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering



Kunde	Fra
14978 - Sanne Marie Henning Sanne Marie Henning Moseveien 10 1712 GRÅLUM	Storm Elektro Sarpsborg AS Tuneveien 27 1710 Sarpsborg Org. nr.: NO886927762MVA Telefon: 69136800 E-post: post.sarpsborg@stormelektro.no

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 18917 Order name: Moseveien 10. strøm til va... Dato: 6. januar 2021 Saksbehandler: Heine Høvik	Sanne Marie Henning Moseveien 10 1712 GRÅLUM	97473633

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggssikkerhet		
Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	Nei	
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	Ja	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	Nei	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	Ja	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	Ja	
Har du vurdert type komfyrvakt?	Nei	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	Ja	
Skal det monteres ladepunkt for elbil?	Nei	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	Ja	
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	Ja	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	Ikke aktuelt	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	Ikke aktuelt	
Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	Ikke aktuelt	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	Ikke aktuelt	
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	Nei	
Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	Ja	
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	Ja	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	Ikke aktuelt	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	Ikke aktuelt	
Kompetanse		
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	Ja	
Eventuelt		
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	Ja	
Informasjon		
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	Ja	

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekkliste og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør.
NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Risikovurdert av:
21.01.2021

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters that appear to be 'M', 'L', 'M', and 'H'.

Marte Myrrusten-Huth

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra risikovurdering



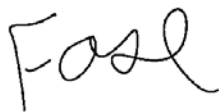
Kunde	Fra
22452 - Anders Pedersen Anders Pedersen Moseveien 10 1712 GRÅLUM	Installatøren Fredrikstad AS DIKEVEIEN 36 1661 ROLVSØY Org. nr.: 912645177 Telefon: 400 02 122 E-post: post@installatøren.as

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 57774 Ordrenavn: Moseveien 10 Dato: 30.11.2024 Saksbehandler: FREDRIK TOMTUM	Anders Pedersen Moseveien 10 1712 GRÅLUM	48253075

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggssikkerhet		
Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	Ikke aktuelt	
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	Ja	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	Ikke aktuelt	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	Ja	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	Ja	
Har du vurdert type komfyrvakt?	Ikke aktuelt	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr?	Ja	
Skal det monteres ladepunkt for elbil?	Ikke aktuelt	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	Ikke aktuelt	
Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	Ikke aktuelt	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	Nei	
Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	Ja	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?	Ja	
Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	Ja	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	Ja	
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	Nei	
Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	Ja	
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	Ja	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	Ja	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	Ja	
Kompetanse		
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	Ja	
Eventuelt		
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	Ja	
Informasjon		
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	Ja	

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklistene og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Risikovurdert av:
09.12.2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fosl'.

DANIEL FAYE IVERSEN

Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 27. juni 2025 11:35
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109250047 (gjelder saksnummer 5474694)

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende Anders Pedersen / Sanne Marie Henning, Moseveien 10, 1712 Grålum.

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 17.01.2007.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

26. juni 2025 kl. 17:40 skrev Ine Meisund Bredholt / Aktiv:

Nabolagsprofil

Moseveien 10 - Nabolaget Grålum/Kalleren - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kommunelageret Linje 4, 14, 137, 199	1 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 4.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

Skoler

Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 22 klasser	15 min 1.4 km
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	5 min 2.5 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	8 min 4.3 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	8 min 4.3 km

«Blandet alderssammensetning og hustyper. Vennlig nærmiljø, sentral beliggenhet kombinert med rolige områder»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

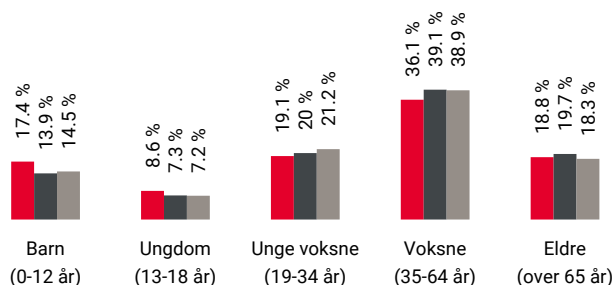
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grålum/Kalleren	2 046	803
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tubus barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km
Tuneskipet barnehage (0-5 år) 54 barn	20 min 1.8 km
Hinken hopp idrettsbarnehage (1-5 år) 64 barn	21 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Grålum Post i butikk	17 min 1.5 km
Rema 1000 Grålum	17 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

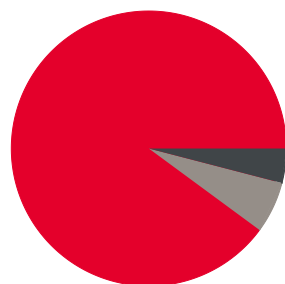
⚽ Lille grålum 9 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball 0.8 km

⚽ Grålum barne- og ungdomsskole 11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1 km

🚴 SKY Fitness Grålum 16 min 🚶

🚴 Family Sports Club Sarpsborg Quality 16 min 🚶

Boligmasse



■ 89% enebolig
■ 4% blokk
■ 6% annet

«Rolige omgivelser, med voksne beboere. Kort vei til butikker, natur, skole og idrettsanlegg»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Borg

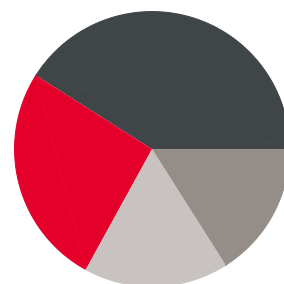
6 min 🚗



Grålum Apotek

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



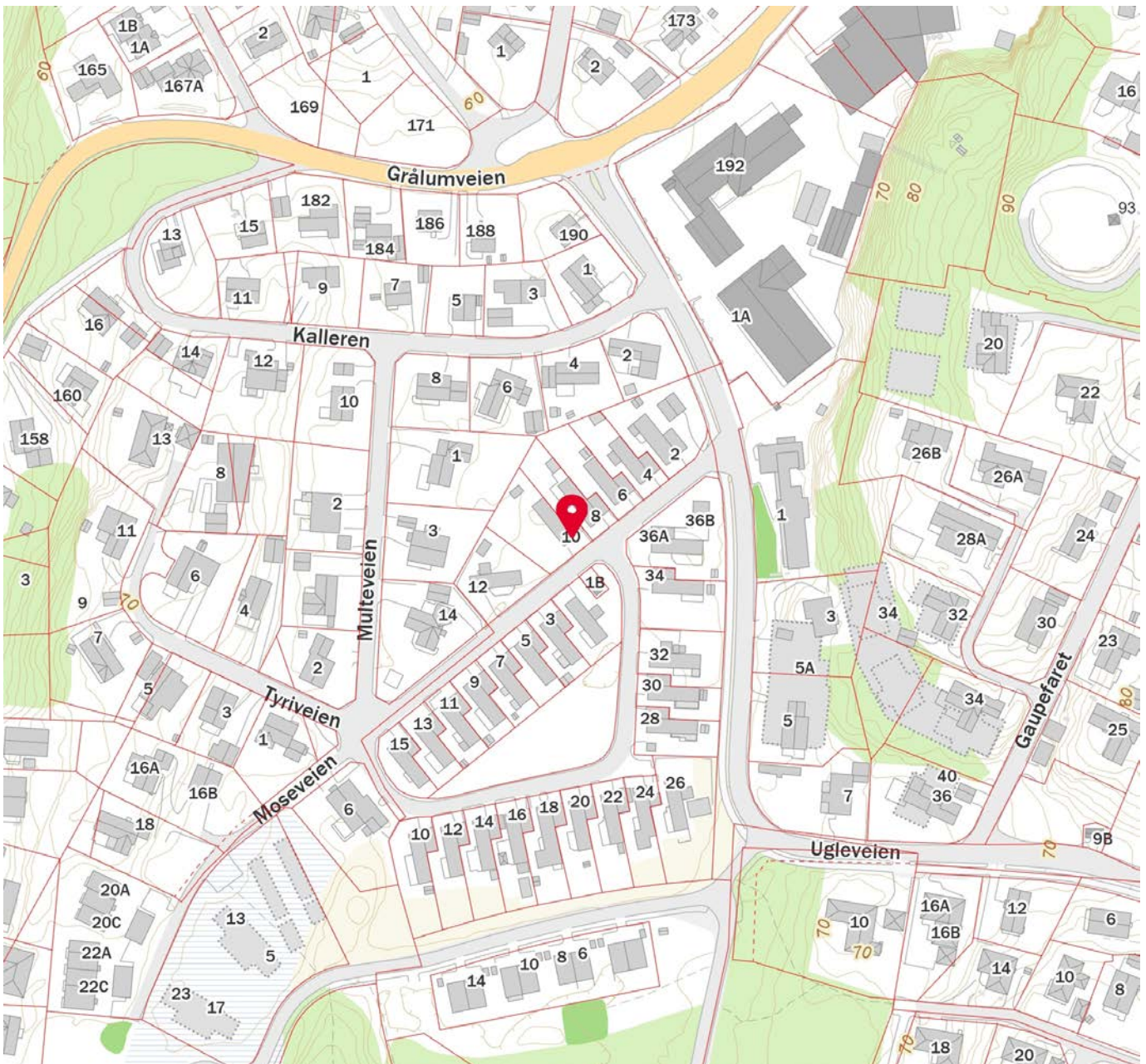
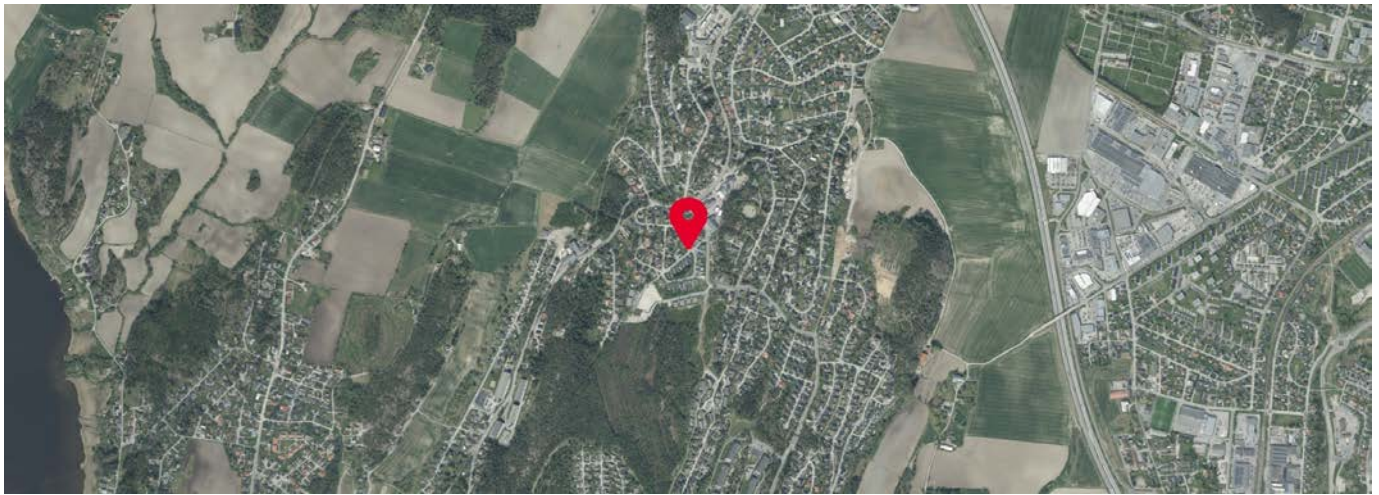
0%

43%

■ Grålum/Kalleren
■ Fredrikstad/Sarpsborg
■ Norge

Sivilstand

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



FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

26.6.69

Arbeidssted	<u>Grålumåsen</u>
Arbeidets art	Feltutbygging - serie
Bygningens art	28 stk. uteromshus
Byggherre	Moelven-Consult A/S
Byggemelder	Moelven-Consult A/S
Ansvarshavende	Jan Amble, Moelven-Consult A/S

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

For samtlige 28 hus gjenstår følgende:

Le-vegger ved inngangspartiene, opplegging av dragere for senere montering av carporttak.

Generelt gjenstår oppsetting av 2 brannvegger, en mellom hus nr. 10 og 11, og en mellom hus nr. 18 og 19.

_____Tune_____ den 27. juni 1969



Melding om administrativt vedtak

FYR OG FLAMME AS
Kiellands gate 1
1767 HALDEN

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-24/01734-8

Dato
06.01.2025

Ferdigattest er gitt - 2066/384/0/0 - Moseveien 10 - utskifting av pipe

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 2066 / 384 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FYR OG FLAMME AS
Tiltakshaver: ANDERS PEDERSEN

Vedtak

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest som vi mottok 06.01.2025.
Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Gjennomføringsplan datert 20.11.2024, versjonsnummer 2 (dokument BYGG-24/01734-7)
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.

For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret for tiltaket:

2025 – gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
D.4.2	Søknad om ferdigattest	Kr. 1 100,-
Gebyr =		Kr. 1 100,-

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Klageadgang

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.

Med hilsen

Petter Bjertnæs Nilsson
Fagrådgiver
Team byggesak
Telefon: 415 30 233
Epost: petter-bjertnaes.nilsson@sarpsborg.com

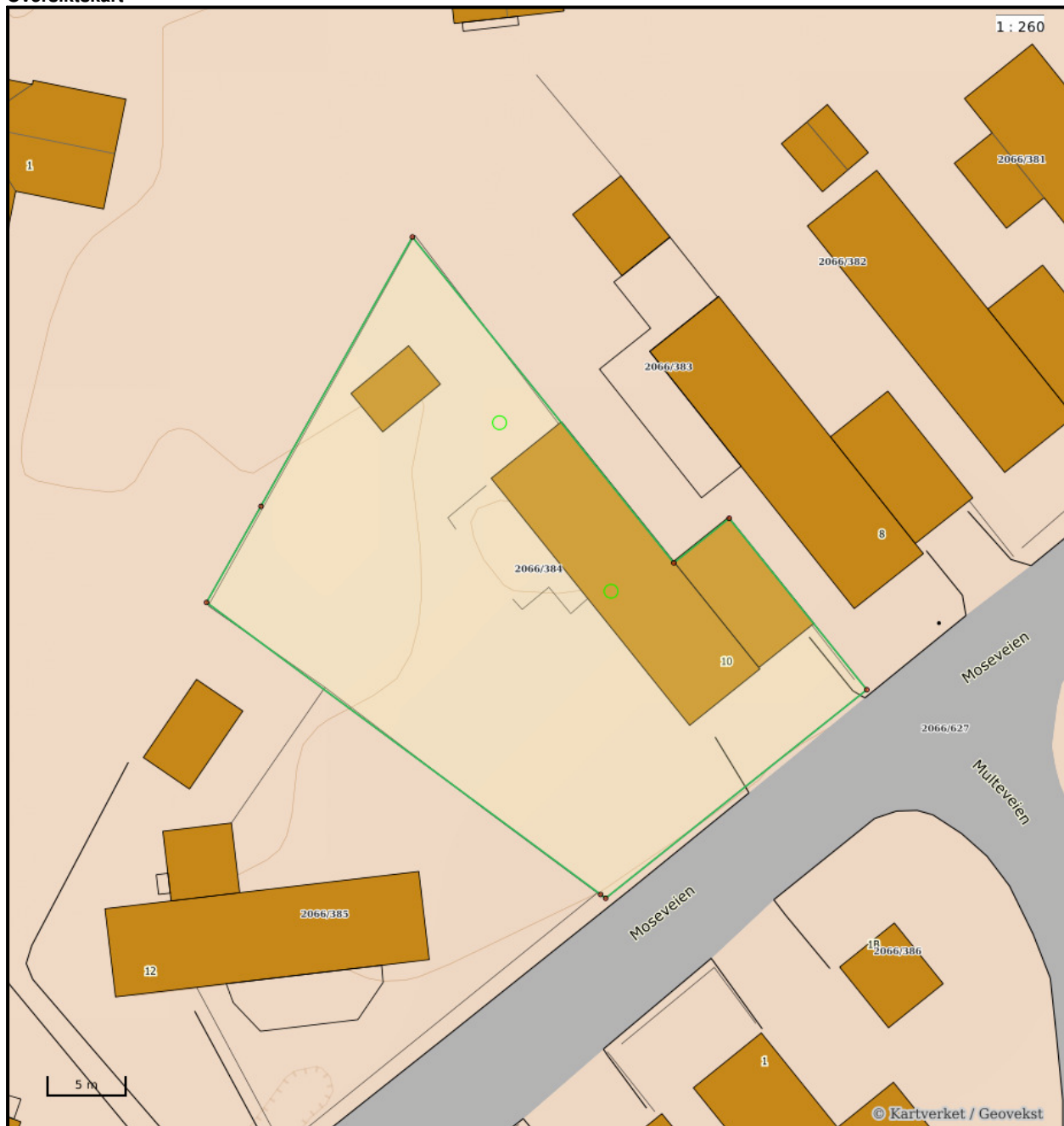
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
ANDERS PEDERSEN

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Sarpsborg KNR 3105 - GNR 2066 / BNR 384 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

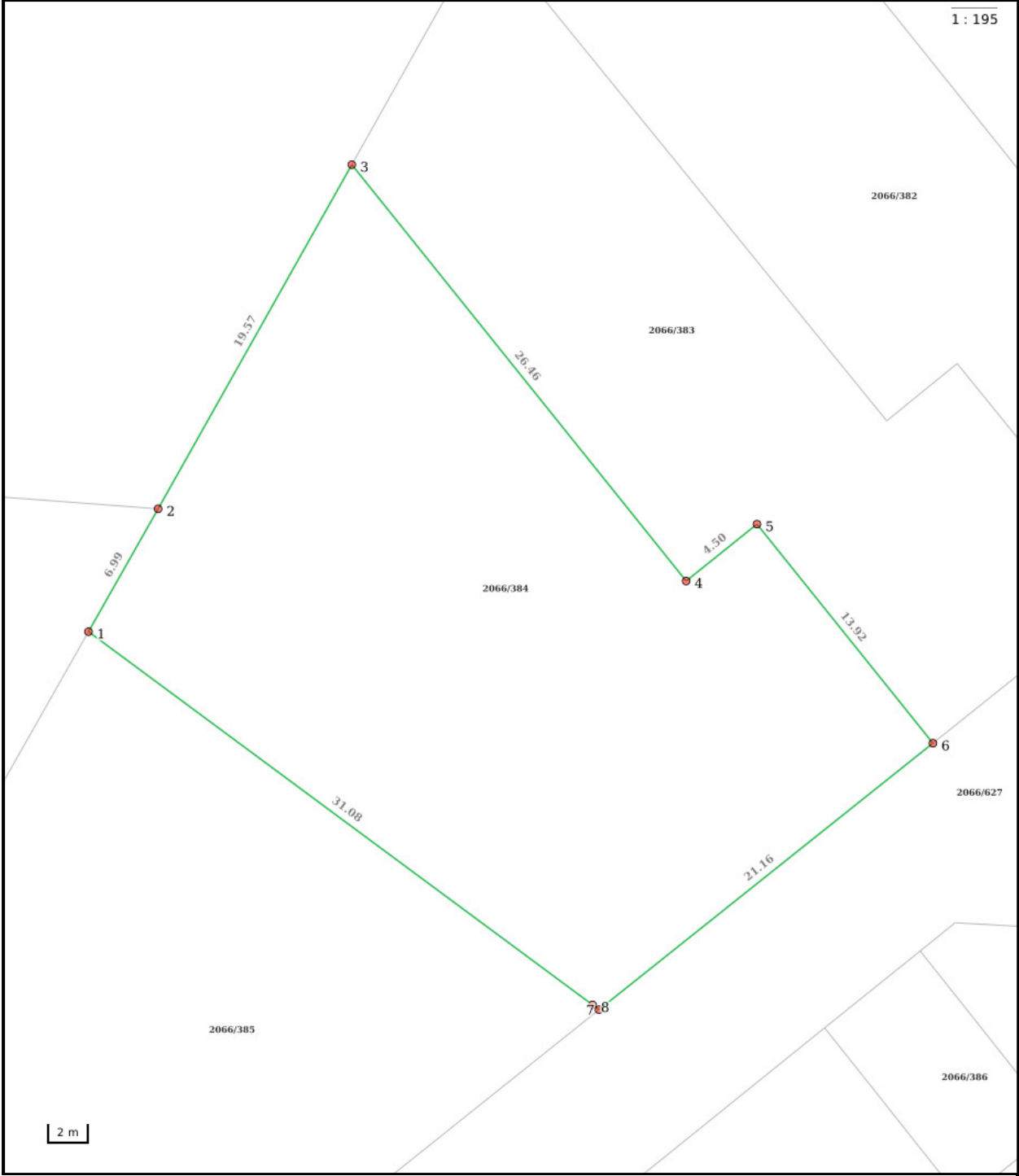
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 813,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 573 573,99	617 203,53	6,99m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 573 580,36	617 206,42	19,57m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 573 598,21	617 214,44	26,46m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 573 579,15	617 232,80	4,50m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 573 582,28	617 236,04	13,92m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 573 572,25	617 245,69	21,16m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 573 557,61	617 230,41	0,40m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 573 557,82	617 230,07	31,08m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 26.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2066	Bruksnr.	384	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Moseveien 10, 1712 GRÅLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 300,88 kr
Eiendomsskatt	4 416,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	4 470,00 kr
Vann	5 407,27 kr
Sum	22 106,15 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1255.00	1/1	0 %	1 255,00 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Hageavfall 360-370 liter	25%	1 stk	850.00	1/1	0 %	850,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1226700 o/oo	3.60	1/1	0 %	4 416,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	533.00	1/1	0 %	533,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	127 m3	24.78	1/1	0 %	3 147,38 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	127 m3	41.33	1/1	0 %	5 249,04 kr
					Sum	22 842,62 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 26.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2066	Bruksnr.	384	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Moseveien 10, 1712 GRÅLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23618431	341	09.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	129

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2066	Bruksnr.	384	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	26842234	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	13681244	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Moseveien 10, 1712 GRÅLUM

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre Sense

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.01.2022	Tilsyn	30.04.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.
Informasjon for bruksenhetId 26842234

BruksenhetId	26930115	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	25517601	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus

Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26930115.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 26.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2066	Bruksnr.	384	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Moseveien 10, 1712 GRÅLUM								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	Delareal814 m² BestemmelseOmrådenavnBS_Lav-moderat fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal46 m² KPHensynsonenavnH320_Lavpunkt KPFareFlomfare
	Delareal736 m² BestemmelseOmrådenavnBS_Kulturmiljø_07 KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal 814 m²

Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21056
Navn	Langemyr
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.06.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3264/21056.pdf
Delarealer	Delareal 799 m ²
	Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn E1
	Delareal 14 m ²
	Formål Kjøreveg
	Feltnavn Kjøreveg

Eiendom	3105 2066/384		
Utskriftsdato	26.06.2025	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.

5 Berørte datasett

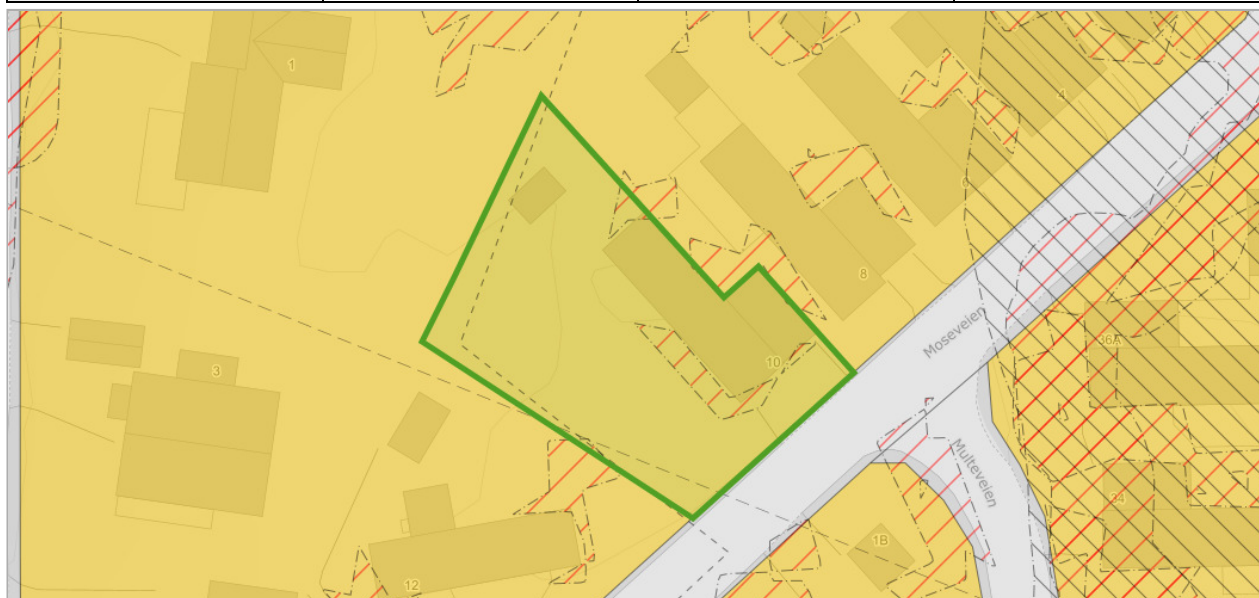
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ VERNEVERDIVURDERING
- ❗ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❗ REGULERINGSPLAN

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✔ Kommunedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - SEFRÅK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ 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 - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFareSone	Flomfare
KpStøySone	Red sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Gul sone iht. T-1442
KpFareGrense	Bestemmelseområde
KpStøyGrense	Faresone grense
KpBestemmelseGrense	Støysonegrense
KpInfrastrukturLinje	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kraftledning
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

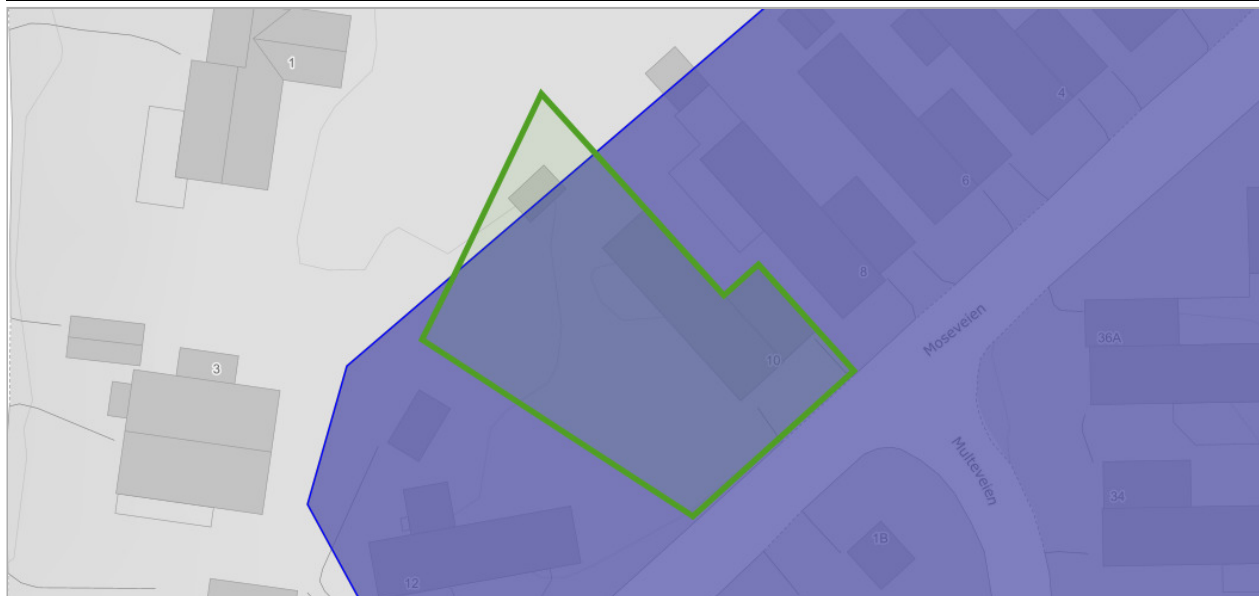
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat foretting
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	BS_Kulturmiljø_07

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	5

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	15.05.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

Lokaliteter
■ Lokalitet
■ Enkeltminner
■ Enkeltminne

Enkeltminner

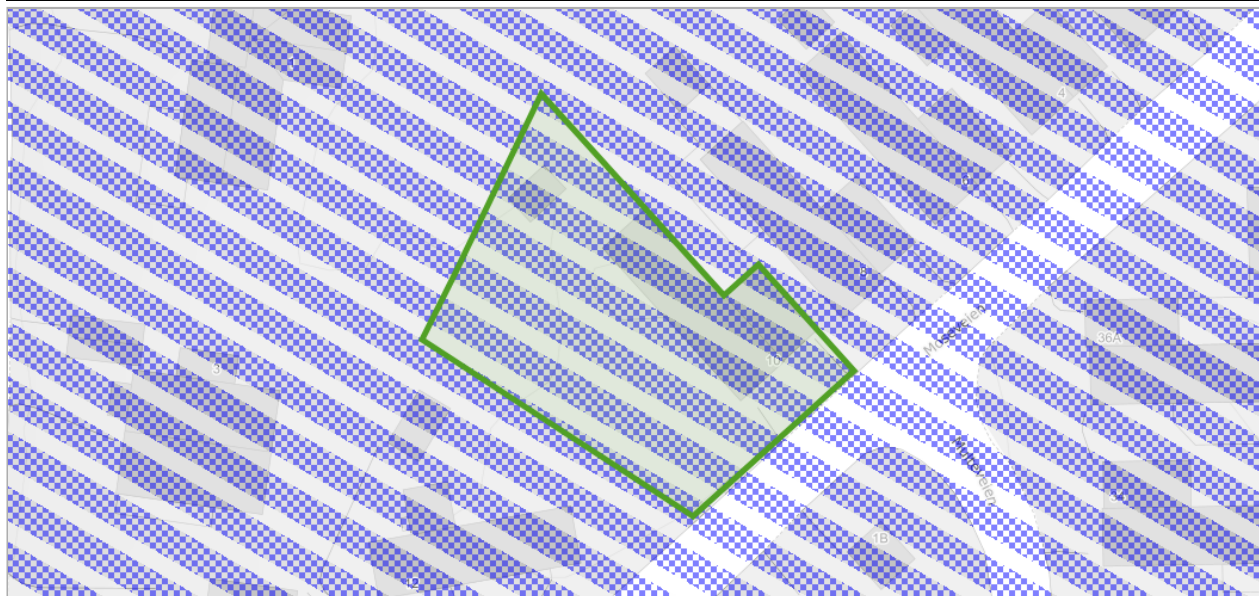
Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetyp	Link til kulturminnesøk
Moseveien bebyggelse	3105	304205-0	E-UTE	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304205)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetyp	Link til kulturminnesøk
Moseveien bebyggelse	3105	304205-0	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304205)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

Svært stor, men usammenhengende/tynt

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Svært stor men usammenhengende/tynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

REGULERINGSPLAN

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse frittliggende
	Boligbebyggelse konsentrert
RpSikringSone	Frisikt
RpSikringGrense	RpSikringGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpJuridiskLinje	Byggegrense
	Eksisterende bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol
RpPåskrift	Reguleringsformål
	Felt navn
	Udefinert

Planområde

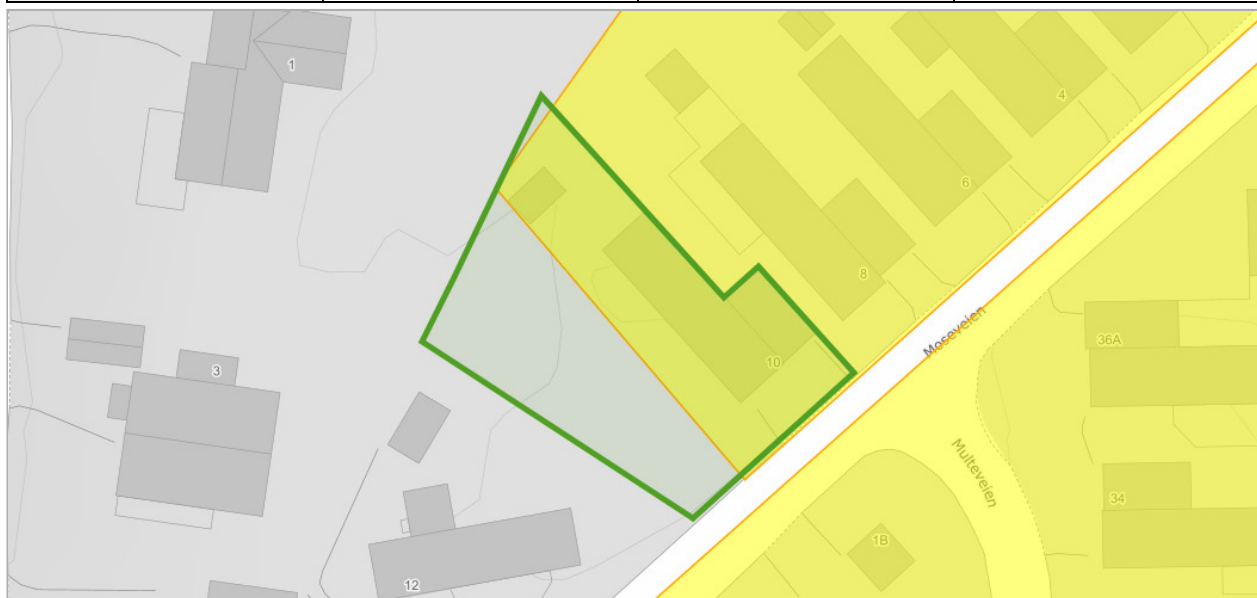
PlanID	Plannavn	Link
21056	Langemyr	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=21056)

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
E1	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Kjøreveg	(2011) Kjøreveg
D8	(1111) Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

VERNEVERDIVURDERING

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



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor bygninger og/eller bygningsmiljø er vurdert som verneverdig.

Tegnforklaring

■ Områder med verneverdi

Objekter

Faktaark

[Faktaark \(pdf\)](http://web40.sarpsborg.com/Data/0105/Verneverdi/Verneverdivurdering2007.pdf) (<http://web40.sarpsborg.com/Data/0105/Verneverdi/Verneverdivurdering2007.pdf>)

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-2066/384, Moseveien 10, 1712 GRÅLUM



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	16.06.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.06.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

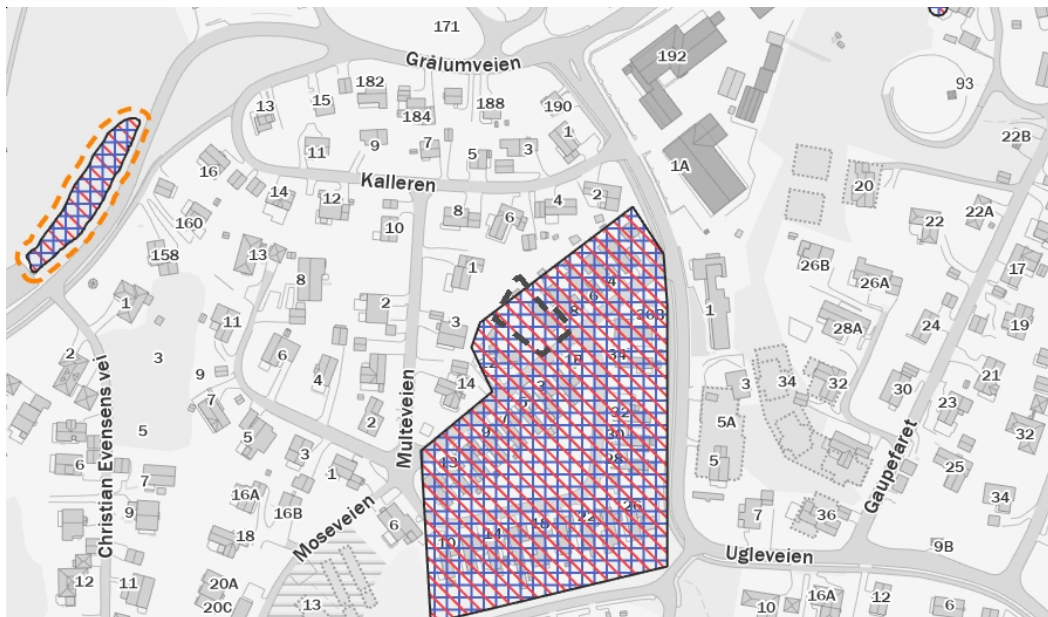
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	3.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.78 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.9 km
Flomfaresoner	16.06.2025	Ikke funnet	0.53 km
Forurensset grunn	16.06.2025	Ikke funnet	0.28 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.46 km
Kvikkleire	16.06.2025	Ikke funnet	0.16 km
Skredfaresoner	16.06.2025	Ikke funnet	79.6 km
Stormflo	16.06.2025	Ikke funnet	1.8 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.07 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.

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket: 16.06.2025

Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring



Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:

16.06.2025

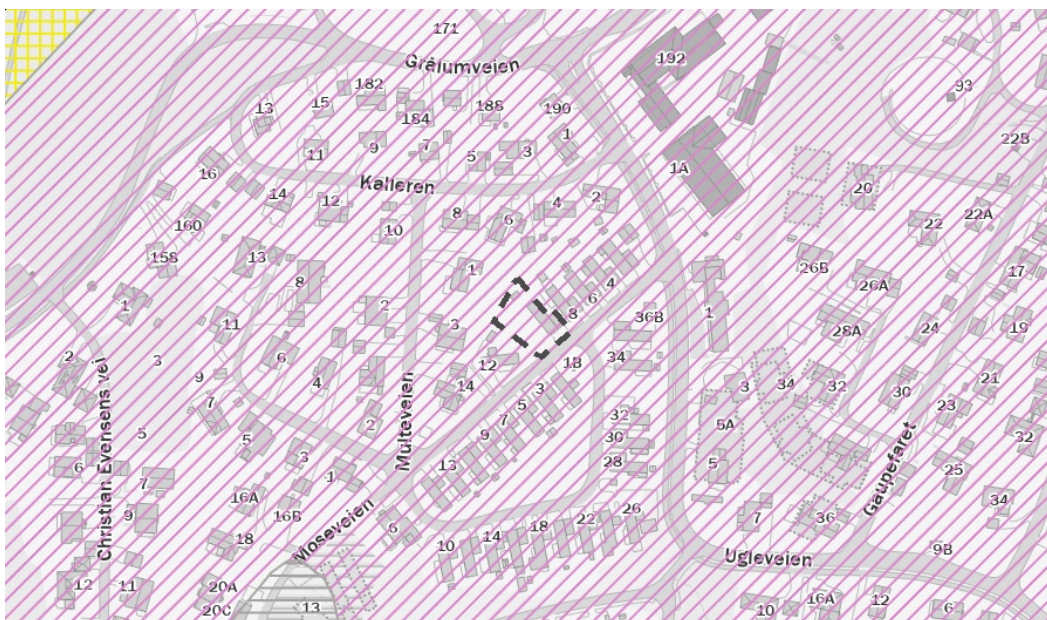
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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 forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	813.5
Etablert dato	24.11.1989	Historisk oppgitt areal	814
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2066/384
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	16.02.2021 17.02.2021	21/04140		3003-Mnrmangler, 2066/342, 2066/346, 2066/380, 2066/381, 2066/382, 2066/383, 2066/384, 2066/385, 2066/386, 2066/387, 2066/388, 2066/389, 2066/390, 2066/391, 2066/392, 2066/393, 2066/394, 2066/395, 2066/396, 2066/397, 2066/398, 2066/399, 2066/400, 2066/401, 2066/402, 2066/403, 2066/404, 2066/405, 2066/406, 2066/407, 2066/408, 2066/600
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	16.02.2021 17.02.2021	21/04140		2066/627 (2647,5) 3003-Mnrmangler, 2066/198, 2066/342, 2066/346, 2066/380, 2066/381, 2066/382, 2066/383, 2066/384, 2066/385, 2066/386, 2066/387, 2066/388, 2066/389, 2066/390, 2066/391, 2066/392, 2066/393, 2066/394, 2066/395, 2066/396, 2066/397, 2066/398, 2066/399, 2066/400, 2066/401, 2066/402, 2066/403, 2066/404, 2066/405, 2066/406, 2066/407, 2066/408, 2066/600
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2066/384
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.11.1989			2066/342 (-814), 2066/384 (814)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573577.91	617222.78	0	Ja	813.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PEDERSEN ANDERS F090593*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MOSEVEIEN 10 1712 1712 GRÅLUM	Bosatt (B)
HENNING SANNE MARIE F110996*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MOSEVEIEN 10 1712 1712 GRÅLUM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Moseveien 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1712 GRÅLUM	Kirkesogn	02020401 Tune
Grunnkrets	2307 Kalleren	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	21 Grålum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13681244		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1969
2	25517601		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2000

1: Bygning 13681244: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	102
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	102
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1969	15.06.1969
Endre bygningsdata	25.11.2024	25.11.2024
Endre bygningsdata	06.01.2025	06.01.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Moseveien 10	H0101	2066/384	102	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	102	0	102	0	0	0

2: Bygning 25517601: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatushistorikk

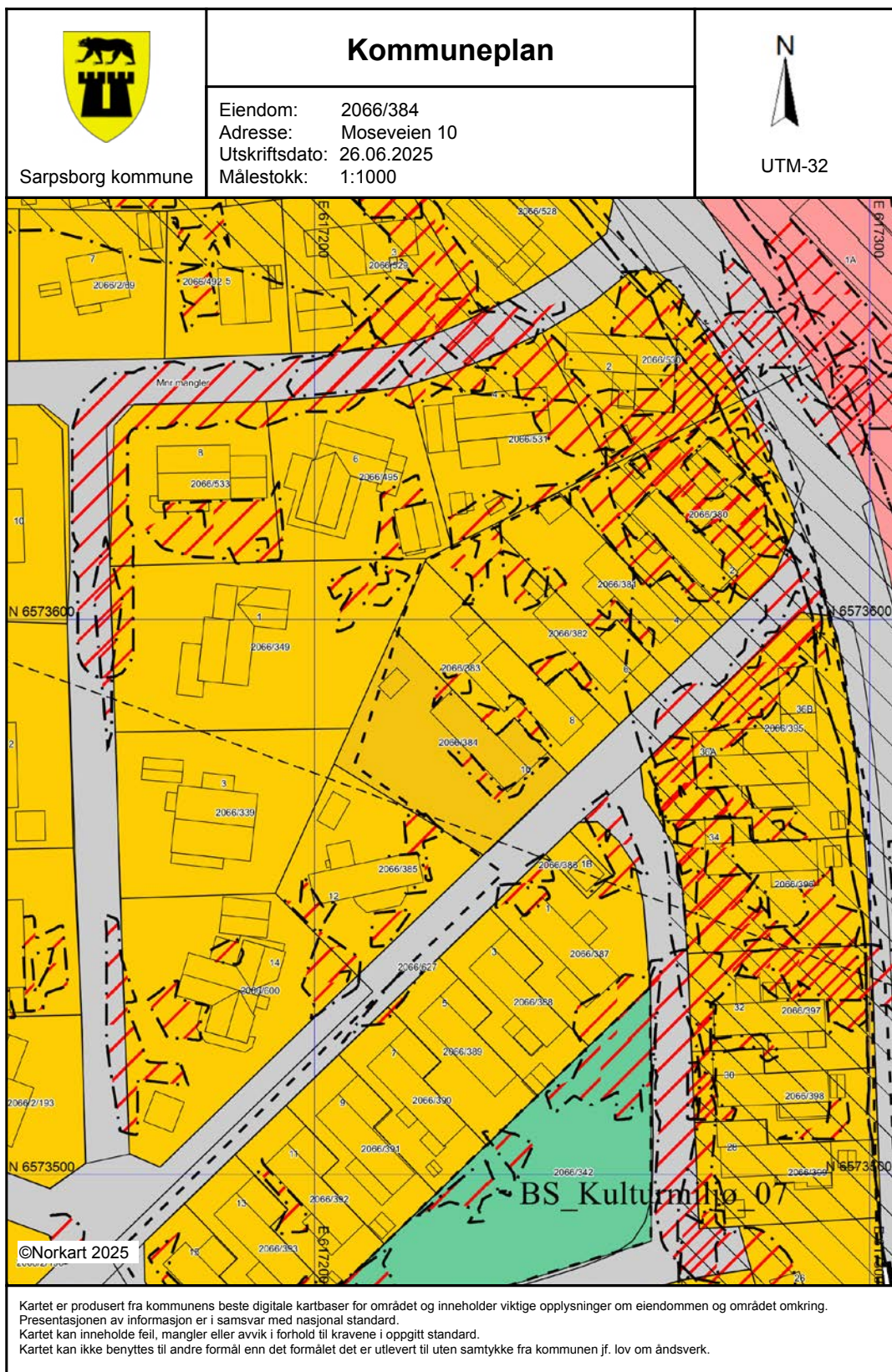
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2000	06.09.2007
Endre bygningsdata	23.11.2023	23.11.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2066/384	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat veg
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivholdeplass
-  Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Naturområde
-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Sarpsborg kommune
Enhet plan og samfunnsutvikling

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for

Langemyr

Gnr/Bnr, 2080 / 1 med flere

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 14.06.2012

Reguleringsbestemmelsene er datert: 14.11.2011 justert 18.05 2012 etter offentlig ettersyn

Revidert: Mindre endring 14.08.2013

Mindre endring 20.10.2014



§ 1 Formålsparagraf

I planområdet skal det oppføres boligbebyggelse og barnehage med høyt ambisjonsnivå på arkitektonisk utforming, god bomiljø, bærekraft i materialbruk og tekniske løsninger og tilpasning til omkringliggende bebyggelse og naturområder gjennom bebyggelsesform og fargebruk. Friluftsområdet Langemyr sikres som rekreasjonsområde for nærliggende boliger og til generell offentlig bruk. I friluftsområdet sikres verdifulle landskapstrekk med store furutrær.

§ 2 Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg, jf pbl § 12-5, 2 ledd nr.1

- Boligbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Barnehage
- Nærmiljøanlegg
- Lekeplass

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf pbl § 12-5, 2 ledd nr.2

- Kjøreveg
- Gang og sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser

3. Grønnstruktur, jf pbl § 12-5, 2 ledd nr. 3

- Vegetasjonsskjerm

4. Landbruks- natur- og friluftsmål, jf pbl § 12-5, 2 ledd nr 5

- Friluftsmål

5. Hensynssone, jf pbl § 12-6.

- Frisiktsone

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

- Gangsti i tilknytning til vegetasjonsskjerm fra delfelt C til Yvenlia skal være opparbeidet før brukstillatelse gis for delfeltet, jf. pbl§ 12-7, 1 ledd nr 10.
- Sti gjennom lekeplass F3 skal opparbeides samtidig med atkomstvei til felt A2-A3, jf. pbl§ 12-7, 1 ledd nr 10.
- Lekeplasser skal være opparbeidet før respektive delfelt tas i bruk, jfr. § 18 og pbl§ 12-7, 1 ledd nr 10.
- Uteområder for hvert delfelt skal være opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, jfr. § 6, før boliger i delfeltet tas i bruk, jf. pbl§ 12-7, 1 ledd nr 10.
- Kjørveger skal være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk, dog på en slik måte at man ved etappevis utbygging også kan anlegge veger etappevis, jfr. § 20 og pbl§ 12-7, 1 ledd nr 10.
- Gang- og sykkelveier skal være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk, dog på en slik måte at man ved etappevis utbygging også kan anlegge veger etappevis, jfr. § 21 og pbl§ 12-7, 1 ledd nr 10.
- Parkeringsplasser skal være opparbeidet før respektive delfelt tas i bruk, jfr. §22 og pbl§ 12-7, 1 ledd nr 10.
- Frisiktsoner skal være opparbeidet før ny bebyggelse med adkomst fra respektive vei tas i bruk, se §25 og pbl§ 12-7, 1 ledd nr 10.
- Byggeplan for gang- og sykkelvei og andre tiltak som berører Fylkesvei 114 Grålumveien skal godkjennes av Statens vegvesen

OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG**§ 5 Fellesbestemmelser**

1. I planområdet skal oppføres boligbebyggelse og barnehage med høyt ambisjonsnivå på arkitektonisk utforming, bærekraftige tekniske løsninger og tilpasning til omkringliggende bebyggelse og naturområder, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Bygninger mindre enn 20 kvm kan plasseres inntil 2 m fra formålsgrense, også når dette er utenfor byggegrense, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 2.
3. Carport/garasje kan bygges inntil 8 meter fra senterlinje regulert veg, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på vegen og 4,5 meter fra senterlinje veg, 3 m fra senterlinje gang- og sykkelvei der dette er anlagt, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med vegen. Avfallsboder og andre boder kan bygges med tilsvarende minsteavstand, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 2.

4. Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredede 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, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8. Jfr. PBL § 12-7, 11 ledd nr. 6.
5. Det skal tilstrebes å bevare sammenhengende naturmarkarealer, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
6. Myr i tilgrensende friluftsområder og bebygde arealer skal ikke dreneres. I forbindelse med all utbygging skal det dokumenteres detaljert hvordan slik drenering unngås som del av rammesøknad. Alle tiltak som kan ha innflytelse på grunnvannstanden i tilgrensende friluftsområder, bebyggelse og infrastruktur skal inkludere nødvendige grunnundersøkelser, prosjektering (inkl. kontroll av prosjektering), kontroll av utførelse i samarbeide med fagkyndig med sentrale godkjenninger innenfor nevnte områder i tiltaksklasse 3. Ved mindre tiltak kan ovennevnte fravikes dersom skriftlig geoteknisk begrunnelse fra firma med ansvarsrett for tiltaksklasse 3 foreligger, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 6.
7. Prinsippene i Miljøverndepartementets rundskriv T 1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal følges for alle tiltak i planområdet

§ 6 Utomhusplan

Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det for hvert delfelt foreligge utomhusplan i egnet målestokk som skal vise:

1. Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
2. Terrenghold skal vises med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
3. 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, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
4. Tekniske forhold som arealenes materialbruk, avrenning, håndtering av overflatevann og forebygging av drenering av tilstøtende arealer, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
5. Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall ihht. Renovasjonsforskriftene, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
6. 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, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
7. Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsen på en tilfredsstillende måte, jfr. §1, kan avslås av kommunen. Uteanlegget for hvert delfelt skal være opparbeidet

i samsvar med den godkjente utomhusplanen før første bolig i respektive delfelt tas i bruk, jfr. § 4 og pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.

§ 7 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse.

1. Støy fra tekniske installasjoner må ikke overskride de til enhver tid gjeldende grenseverdier, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 3.
2. Ettplans boliger på bakkenivå skal bygges med sikte på å møte krav til universell utforming, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.

§ 8 Boligbebyggelse, felt A1

1. Innenfor feltet kan det oppføres rekkehus i opptil 2 etasjer, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Utnyttelse: maksimal %-BYA= 30 %, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
3. Maksimal mønehøyde 8 meter og gesimshøyde 6 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
4. Parkeringskrav: det skal anlegges 14 parkeringsplasser per 1000 m² bolig på felt P3, jfr § 22-3. Parkeringsplasser inngår ikke i beregning av BYA. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 7.

§ 9 Boligbebyggelse, felt A2 – A3, jf pbl § 12-5, nr.1

1. Innenfor feltene kan det oppføres rekkehus i opptil 3 etasjer, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Utnyttelse: maksimal %-BYA= 30 %, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
3. Maksimal mønehøyde 9 meter og gesimshøyde 8 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
4. Parkeringskrav: det skal anlegges 14 parkeringsplasser per 1000 m² bolig på felt P2 og P4, samt i garasjekjeller under terreng, jfr § 22-2 og 4. Parkeringsplasser inngår ikke i beregning av BYA. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 7.

§ 10 Boligbebyggelse, felt B1, jf pbl § 12-5, nr.1

1. Innenfor feltet kan det oppføres rekkehus i opptil 2 etasjer, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Utnyttelse: maksimal %-BYA= 30%, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
3. Maksimale mønehøyde 8 meter og gesimshøyde 6 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
4. Parkeringskrav: det skal anlegges 14 parkeringsplasser per 1000 m² bolig. 2 parkeringsplasser / boenhet i felt B1 kan anlegges på egen grunn, øvrig parkering løses på felt P5 og P6 felles med felt B2 og B3, jfr § 11-4 og § 22-5. Parkeringsplasser inngår ikke i beregning av BYA. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 7.

§ 11 Boligbebyggelse, felt B2 og B3, jf pbl § 12-5, nr.1

1. Innenfor feltene kan det oppføres boligbebyggelse i opptil 3 etasjer, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Utnyttelse: maksimal %-BYA= 30 %, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
3. «Maksimal mønehøyde 9,5 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta. Gesimshøyde kan settes tilsvarende mønehøyde.
Tekniske takoppbygg tillates med inntil 40 cm over maks. gesimshøyde, og kan utgjøre inntil 5 % av takflaten. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.»
4. Parkeringskrav: det skal anlegges 10 parkeringsplasser per 1000 m² bolig på felt P5 og P6, samt i garasjekjeller under terreng, jfr § 10-4 og § 22-5. Parkeringsplasser inngår ikke i beregning av BYA. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 7.

§ 12 Boligbebyggelse, felt C1 – C3, jf pbl § 12-5, nr.1

1. Innenfor feltene kan det oppføres rekkehus i opptil 3 etasjer, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Utnyttelse: maksimal %-BYA= 30 %, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
3. Maksimale mønehøyde 9 meter og gesimshøyde 8 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
4. Parkeringskrav: det skal anlegges 14 parkeringsplasser per 1000 m² bolig på felt P7, jfr § 22-6. Parkeringsplasser inngår ikke i beregning av BYA. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 7.

§ 13 Frittliggende småhusbebyggelse, felt D1 – D8, D10, jf pbl § 12-5, nr.1

1. Innenfor feltene kan det oppføres eneboliger, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Utnyttelse: maksimal %-BYA= 25 %, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
3. Maksimale mønehøyde 8 meter og gesimshøyde 6 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
4. Parkeringskrav: det skal anlegges 16 parkeringsplasser per 1000 m² bolig på egen tomt. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 7.

§ 14 Frittliggende småhusbebyggelse, felt D9, jf pbl § 12-5, nr.1

1. Innenfor feltet kan det oppføres eneboliger, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Utnyttelse: maksimal %-BYA= 30 %, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
3. Maksimale mønehøyde 8 meter og gesimshøyde 6 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

4. Parkeringskrav: det skal anlegges 16 parkeringsplasser per 1000 m² bolig på egen tomt. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 7.

§ 15 Konsentrert småhusbebyggelse, felt E1 – E3, jf pbl § 12-5, nr.1

1. Innenfor feltene tillates konsentrert eneboligbebyggelse med den bygningstypologi som eiendommene har i dag, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Utnyttelse maksimal %-BYA= 40 %, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
3. Bygningene skal ha 1 etasje med flatt tak. Gesimshøyder skal ikke overskride 3,5 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
4. Parkeringskrav: det skal anlegges 14 parkeringsplasser per 1000 m² bolig på egen tomt. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 7.

§ 16 Barnehage

1. I området skal oppføres offentlig eller privat barnehage med tilhørende anlegg, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Utnyttelse maksimal %-BYA= 40 %, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
3. Maksimal mønehøyde 9 m og gesimshøyder skal ikke overskride 7 m over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
4. Parkeringsplasser skal opparbeides innenfor området med 0,6 plasser x antall ansatte, og 0,15 plasser x antall barn. Mest mulig trafiksikker løsning skal etterstrebes. Løsninger skal vises i utomhusplan, se §6. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 7.

§ 17 Nærmiljøanlegg

1. Det tillates ikke oppført bygninger innen området. Området skal opparbeides med ballplass og aktivitetsområde / ”byggelek” for alle eiendommer omfattet av reguleringsplanen, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

§ 18 Lekeplass

1. Det skal 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, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 4.

2. Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr, FOR 1996-07-19 nr. 703 med endringer i FOR 2004-02-20 nr. 583 fra Justis og politidepartementet, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
3. Lekeplass F1 og F2 skal være felles for felt A1- A3 og D9, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.
4. Lekeplass F3 skal være felles for A3 og E3, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.
5. Lekeplass F4 skal være felles for felt B1 – B3, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.
6. Lekeplass F5 – F7 skal være felles for boliger i felt C1 - C3, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.
7. Lekeplass F8 skal være felles for felt E1 – E3, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR,

§ 19 Generelt

1. Veiskjæringer og fyllinger skal beplantes med egnet vegetasjon, jf. § 25 om frisiktsoner. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
2. Normert frisikt skal sikres for alle avkjørsler til veinettet i planområdet.

§ 20 Kjøreveger

3. 1Kjøreveg T1 skal være felles for eiendommene 2073/284 og 2077/270, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.
4. Øvrige kjøreveger og fortau innen planområdet skal være offentlige, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.
5. Ved lekeplass F3 skal det anlegges opphøyet gangfelt over vei som forbindelse til friluftsområde, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

§ 21 Gang- og sykkelveier

1. Gang- og sykkelveier skal være offentlige, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.
2. Ved anlegg av gang- og sykkelvei langs fylkesvei 114 Grålumveien tillates nødvendig terrengtilpasning utenfor areal regulert til samferdselsanlegg.

§ 22 Parkeringsplasser

1. Parkeringsplass P1 skal være felles for boliger i felt D2 og boliger i tilliggende reguleringsplan, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.
2. Parkeringsplass P2 skal være felles for boliger i felt A2. Parkeringsplasser kan anlegges som overdekket carport, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 14.

3. Parkeringsplass P3 skal være felles for boliger i felt A1. Parkeringsplasser kan anlegges som overdekket carport, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 14.
4. Parkeringsplass P4 skal være felles for boliger i felt A3. Parkeringsplasser kan anlegges som overdekket carport, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 14.
5. Parkeringsplass P5 og P6 skal være felles for boliger i felt B1 – B3. Parkeringsplasser kan anlegges som overdekket carport, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 14.
6. Parkeringsplass P7 skal være felles for boliger i felt C1 – C3. Parkeringsplasser kan anlegges som overdekket carport, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 14.

GRØNNSTRUKTUR

§ 23 Vegetasjonsskjerm

1. Vegetasjon bevares som skjerm mellom eksisterende og ny bebyggelse. Det tillates vedlikeholdsmessig skjøtsel av vegetasjonen, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 9.
2. I vegetasjonsskjerm som grenser mot Yvenlia tillates kjøring til eiendommen 2080/97 på allerede etablert vei, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

§ 24 Friluftsmål

1. Innenfor friluftsmål kan det anlegges tiltak som tilgodeser allmennhetens bruk av området. Slike tiltak kan være sti, gang- og sykkelvei og lignende. Det tillates også anlagt lette tiltak som hinderløype, gapahuk og lignende. Det tillates anlagt traseer for tilkomst med maskiner for nødvendig skjøtsel og vedlikehold av naturområdet. Området skal i størst mulig utstrekning fremstå som utmark. Skjøtsel/hugst kan bare skje i samsvar med skogbruksplan eller i samråd med skogfaglig myndighet i kommunen, jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 9.
2. Til bolig i felt D1 tillates kjøring gjennom friluftsområdet fra kjøreveg T1, på allerede etablert vei. Veibredde maksimum 4 meter. Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 2.

HENSYNSSONER

§ 25 Frisiktzone

1. Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende vegers planum, jfr. § 12-7, 1 ledd nr.4.

2. Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etablering av frisiktsoner, jf § 4 og pbl § 12-7, 1 ledd nr. 10.



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. AVTREKKSVENTILATORER 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Moseveien 10
1712 GRÅLUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ine M. Bredholt**Telefon:** 911 55 707
E-post: ine.meisund.bredholt@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre