

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 6 290 000,-
Omkostn.: Kr 158 600,-
Total ink omk.: Kr 6 448 600,-
Selger: Martine Gundersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 140/170 kvm
Tomtstr.: 549.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2490
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1109250012

Nyere og delikat halvpart av tomannsbolig!

Velkommen til denne flotte halvparten av en tomannsbolig fra 2023, som kombinerer moderne design, funksjonelle løsninger og en attraktiv beliggenhet.

Dette er en moderne, stilfull og innflyttingsklar bolig med flott beliggenhet, god planløsning og en lun atmosfære. En perfekt bolig for deg som ønsker noe nytt og moderne, med nærhet til både natur og byens fasiliteter.

Uteområdet er like innbydende som boligen, med en flott hage og en hyggelig, usjenert uteplass – perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	55
Energiattest	60
Nabolagsprofil	66

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 140 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 170 m²

TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 30 m² garasje og teknisk bod

1. etasje

BRA-i: 79 m² entrè, kjøkken/stue/trapp, bad og soverom

2. etasje

BRA-i: 61 m² trapp/gang, stue, 2 soverom og bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m² Terrasse og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Sameiet skal brukes til boligformål. Bruksenheten og fellesareal kan bare brukes i samsvar med formålet. Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Utearealene skal holdes ryddig og ikke være lagringsplass. Fellesarealet og hver bruksenhet skal benyttes på en slik måte at bruken ikke er til urimelig og unødvendig skade eller ulempe for den andre sameieren. Snømåking og gressklipping fordeles på en måte som faller naturlig i hht. bruken, jfr. vedlagte vedtekter.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde u.etg: 1,90-2,18 meter.

Takhøyde 1.etg: 2,67-2,70 meter.

Takhøyde 2.etg: 2,38-2,42 meter.

Ingen eksterne bygninger. Garasje er beskrevet ved rom under terreng.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

549.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en sentral beliggenhet og en innbydende tomt med gruset gårdsplass med parkeringsmuligheter. Hagen er pent opparbeidet med gressplen, variert beplantning og en skjermet, hyggelig uteplass som innbyr til både avslapning og sosiale sammenkomster.

Eiendommen har en felles tomt med naboeiendommen som ligger vegg i vegg (snr. 1). Hver enhet disponerer sin naturlige del av tomten, som ligger praktisk til i tilknytning til boligen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sarpsborg sentrum, med gangavstand til alle byens fasiliteter. Her har du umiddelbar nærhet til butikker, kjøpesentre, restauranter, kaféer, treningssentre og servicetilbud. I tillegg er skoler, barnehager og fritidstilbud lett tilgjengelig, noe som gjør området svært praktisk og attraktivt. Med gangavstand til busstasjonen og kort vei til togforbindelser, har du gode pendlermuligheter til både nærliggende byer og Oslo. Rask påkjøring til E6 gjør det også enkelt å komme seg til resten av regionen med bil.

Denne beliggenheten gir deg det beste av sentrumsliv, enkel transport og hverdagslige bekvemmeligheter, samtidig som det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende parker og grøntområder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har en svært sentral beliggenhet med gangavstand til busstasjonen, noe som gir optimale pendlermuligheter. Herfra går det hyppige bussavganger til både Sarpsborgs nærområder, nabobyer som Fredrikstad og Moss, samt ekspressbusser til Oslo. I tillegg er togstasjonen lett tilgjengelig, noe som gjør det enkelt å reise både

lokalt og over lengre avstander. Den enkle påkjøringen til E6 gir rask og effektiv tilgang til hovedveinettet, noe som gjør pendling til både Oslo og Göteborg svært praktisk.

Bygningssakkyndig

Takstmann Jostein Mathisen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen står på dels grunnmur av thermomur og dels ringmurselementer. Støpt gulv mot grunn i u.etasje. Dels støpt gulv mot grunn og dels trebjelkelag i 1.etasje. Etasjeskille konstruert i tre mellom 1.etasje og 2.etasje. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 20cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende weatherboards utvendig. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2022. Ytterdør og sidefelt med 2-lagsglass fra 2022. Garasjeport med automatisk åpner. Valmtak konstruert i tre med lukkede konstruksjoner. taket er tekket med betongtakstein. For ytterligere informasjon se eierskrifterapport utført av Takstmann Jostein Mathisen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse Det er et skille i 1.etasje mellom betong på grunn og bjelkelag av tre. Her har bjelkelag sukket noe mer enn betongdekke.

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

Nei

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Ladeboks for elbil i garasjen

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse Det skal søke som ferdigattest.

Innhold

Boligen går over to plan og byr på en lys og luftig atmosfære, gjennomtenkte detaljer og en fantastisk utsikt.

Første etasje har en hyggelig entre, et lekkert og godt utstyrt Norema-kjøkken i åpen løsning mot stuen, samt en lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper

inn rikelig med dagslys. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong med kveldssol, hvor du kan nyte utsikten og rolige omgivelser. Et delikat bad og et praktisk soverom fullfører etasjen. Spotter i kjøkken og spisestue skaper en elegant atmosfære. Andre etasje byr på en koselig loftstue med fransk balkong, perfekt som ekstra oppholdsrom. Videre finner du to romslige soverom, samt et lekkert bad med et tilhørende praktisk vaskerom med dør mellom, noe som gir en funksjonell og smidig hverdag. Loftstuen i 2. etasje kan enkelt tilpasses og omgjøres til et ekstra soverom ved behov.

Standard

Boligen holder en gjennomgående god og moderne standard med lyse og tidløse materialvalg. Veggene er i hovedsak kledd med slett, hvitmalt platekledning som gir et rent og rolig uttrykk. Himlingene er slettsparklet og malt i hvitt, noe som bidrar til god romfølelse og lysdistribusjon.

På gulvene er det lagt laminat i tørre oppholdsrom som stue, kjøkken, gang og soverom, mens begge badene har flislagte gulv og vegger. Vaskerommet har flislagt gulv, men veggene her er ikke flislagte. Kjøkken og oppholdsrom fremstår som luftige og velholdte, og boligen oppleves som gjennomført og klar for innflytting uten behov for større oppgraderinger.

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:

1.3 Terrengforhold

-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. Vann fra takenedløp som slippes ut på terreng bør også ledes bort.

7.1.2 Bad 1.etg Overflate gulv

-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.

-Gulv utenfor nedsenket dusjhjørne har fallforhold under 1:100 og for at krav om at bruksvann skal ledes til skal være oppfylt så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved dør. Dette er ikke oppfylt. Risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede.

7.2.1 Bad/vaskerom 2.etg Overflate vegger og himling

-Mykfuge i dusjhjørne har sprukket og bør tettes slik at minst mulig vann renner inn bak fliser.

- Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale og kan gi fuktskader over tid. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning.
- Malt vegg i våtsone ved kum på vaskeromdel er ikke utført med komplett vanntett sjikt og risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon til stede.
- Liten sprekk i overflatebehandling ved vindu på vaskeromdel. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

7.2.2 Bad/vaskerom 2.etg Overflate gulv

- Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.
- Det blir liggende vann på gulv ved spyling i nedsenket dusjhjørne. Krav om at bruksvann skal ledes til sluk er ikke ivarettatt. Vann som blir liggende gir økt slitasje på fliser og fuger samt økt risiko for å skli på gulvet.
- Gulv utenfor nedsenket dusjhjørne har fallforhold under 1:100 (tilnærmet flatt) og for at krav om at bruksvann skal ledes til skal være oppfylt så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved dør. Dette er ikke oppfylt. Risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede.
- Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør og dørterskel ligger på fliser. Det kan derfor ikke være 25mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dør.

7.2.3 Bad/vaskerom 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk

- Malt vegg i våtsone ved kum på vaskeromdel er ikke utført med komplett vanntett sjikt og risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon til stede.

8.1 Kjøkken Kjøkken

- Ujevn gjæring på benkeplaten gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg da dette reduserer kvalitet på inneluften.

9.1.1 Garasje/teknisk rom Veggenes og himlingens overflater

- Det mangler ventiler eller annen tilfredsstillende løsning for luftutveksling. Spesielt garasjen er et rom med tidvis høy fuktbelastning og bør ha god luftgjennomstrømning for optimal opptørking.
- Etasjeskille ved gjennomføringer i teknisk rom er ikke tett. Skiller mellom garasjer og oppholdsrom skal være

tette nok til at gasser og eksos ikke trenger gjennom. Siden det er åpent mellom garasje og teknisk rom så er det risiko for dette i hele underetasjen.

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

Gode parkeringsmuligheter med egen garasje og oppstillingsplasser på egen tomt – praktisk for både beboere og gjester!
Det er montert ladeboks for elbil i garasjen.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold, med en solrik balkong og en koselig platting, perfekt for å nyte kveldssolen i rolige og hyggelige omgivelser.

Forsikringsselskap

Sparebank 1

Polisenummer

29672428

Radonmåling

Eiendommen ligger i et radonutsatt område.

Selger opplyser at boligen er radonsikret og at det er satt inn radonbrønn dersom et må gjøres tiltak.

Diverse

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

enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i hele 1.etg med unntak av soverom.

Elektrisk gulvvarme bad/vaskerom 2.etg.

Klargjort for tilkobling av ildsted. Pipe er montert under himling i 2. etg.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 290 000

Kommunale avgifter

Kr 37 709

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Tallene for kommunale avgifter og eiendomsskatt i dette prospektet er stipulert for inneværende år. Det faktiske beløpet vil avhenge av forbruk samt eventuelle endringer i kommunale gebyr/avgift.

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

Info eiendomsskatt

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 1 294 248

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 176 991

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

Eiendommen har installert vannmåler.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Felleskostnader inkluderer

Sameiet praktiserer ikke innbetaling av felleskostnader.

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Sameiet

Sameienavn

Hans Nielsen Hauges gate 48 B og C

Om sameiet

Sameiet består av 2 enheter som er Hans Nielsen Hauges gate 48 B og C. Hver sin halvpart i en vertikaldelt tomannsbolig.

Regnskap/budsjett

Sameiet har ingen felles økonomi og det foreligger ikke regnskap. Sameiet har heller ingen forretningsfører.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2490, seksjonsnummer 2 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:

3105/1/2490/2:

17.03.2022 - Dokumentnr: 301314 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1171

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:2490
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2022 - Dokumentnr: 1454069 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.05.2025.

Opplysninger om lovlighet fra vedlagte eierskifterapport:

-Det er fremvist tegninger som samsvarer med slik boligen fremstår i dag. Det opplyses at disse blir sendt inn som as-built tegninger ved søknad om ferdigattest.

I henhold til søknad om ferdigattest så er FDV-dokumentasjon overlevert til eier. Dette er ikke fremvist på befaring, men er lovpålagt dokumentasjon som skal følge boligen og det er viktig at dette overleveres ved eierskifte av boligen jfr. eierskifterapport utført av Takstmann Jostein Mathisen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.05.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan sentrum 2019-2031 - ikrafttrådt 20.06.2019.

Kommuneplanformål veg og boligbebyggelse.

Hele eller deler av eiendommen ligger innenfor hensynsone:

H570_05 - bevaring kulturmiljø

H310_01 - ras og skredfare

H570_11 - bevaring kulturmiljø

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 potensiell fare (aktsomhetsområde) for større kvikkleireskred.

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.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

6 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

157 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

158 600 (Omkostninger totalt)

169 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

172 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 448 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 459 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 462 300 (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 158 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markeds pakke kr 21 900,- mm. Minimums provisjonen er avtalt til kr 52 500,-. 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.

Oppdragsansvarlig

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

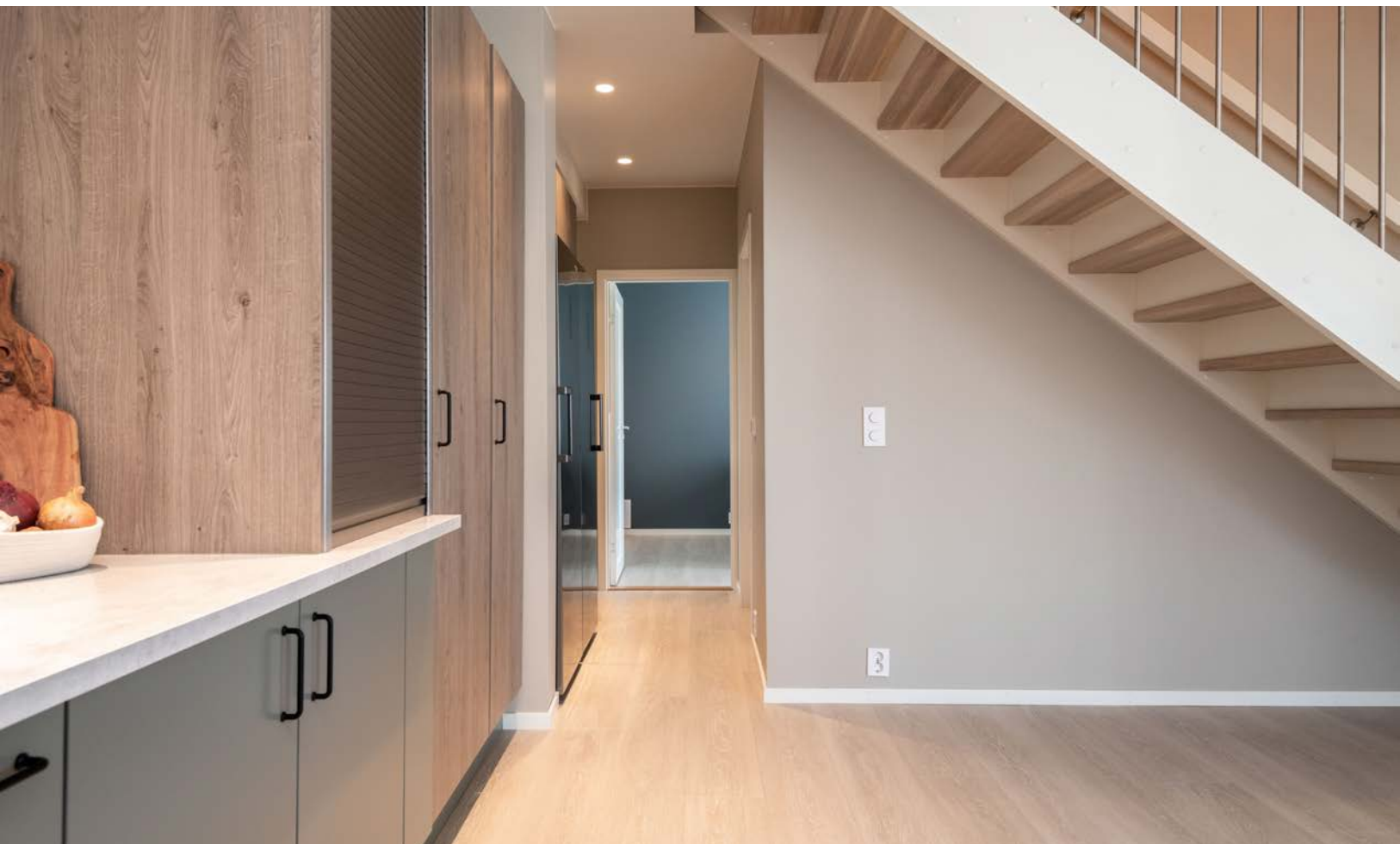
Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, Karl Johans gate 1
1706 SARPSBORG
Tlf: 691 41 545

Salgsoppgavedato

02.09.2025



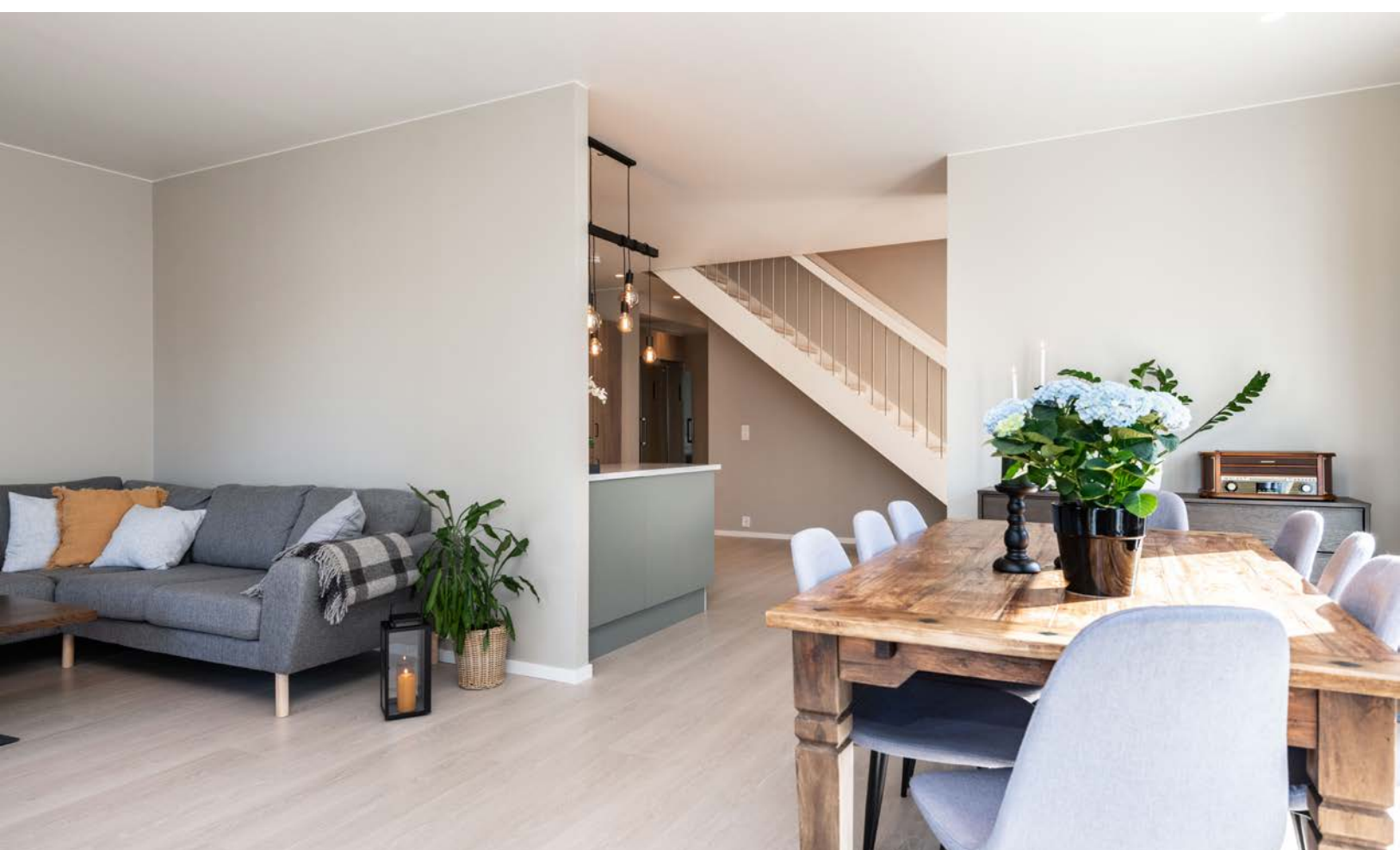




















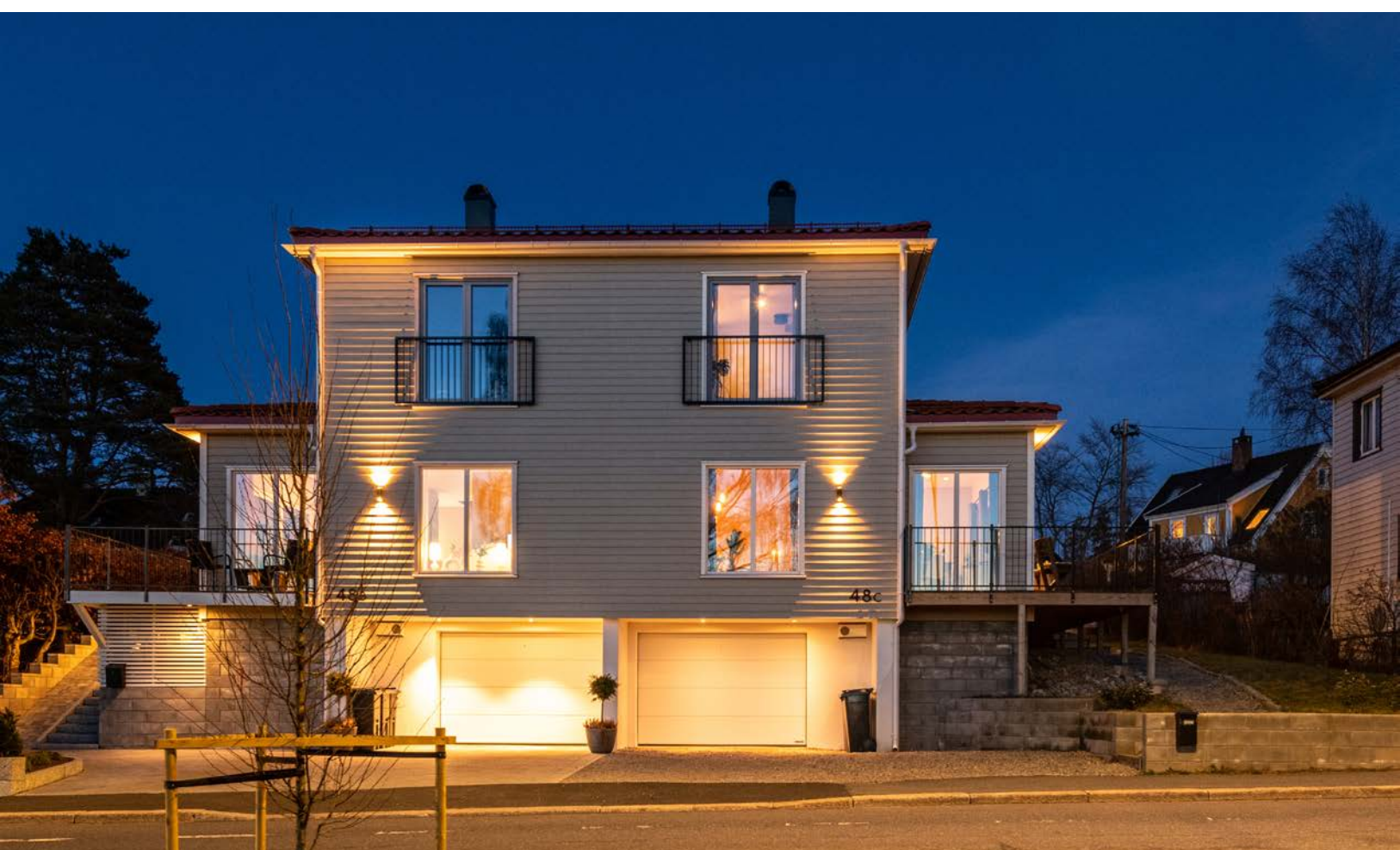


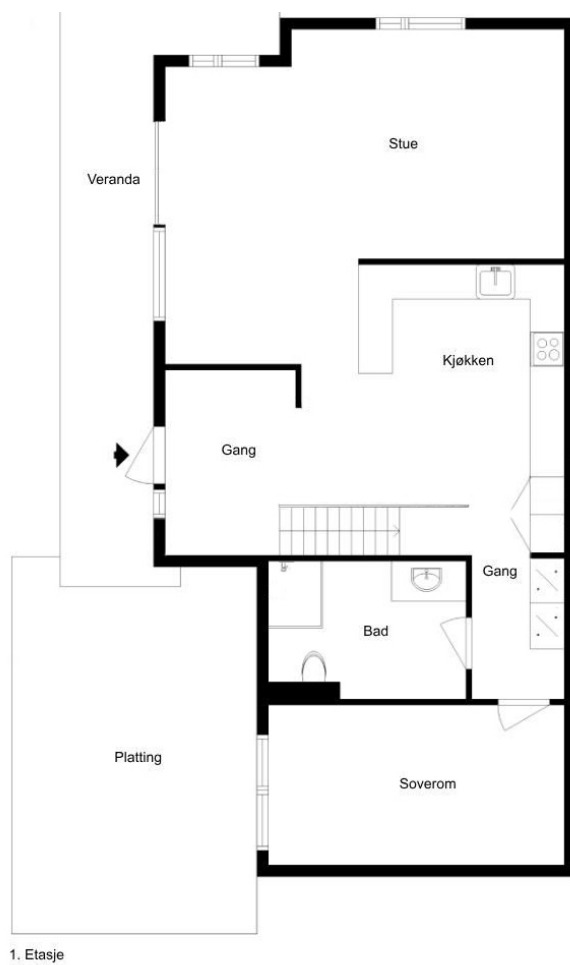


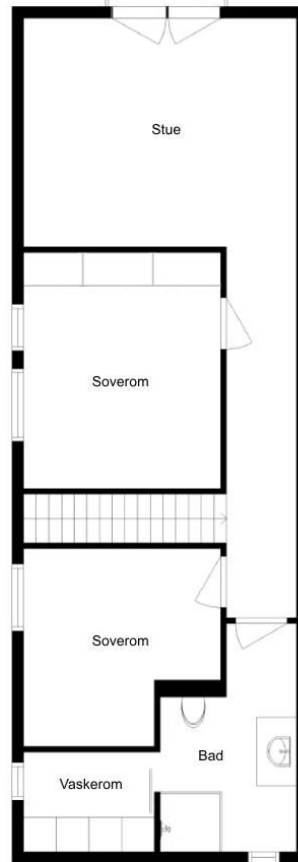




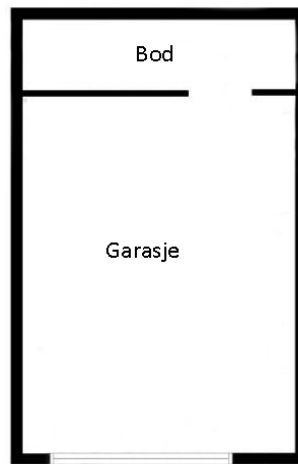








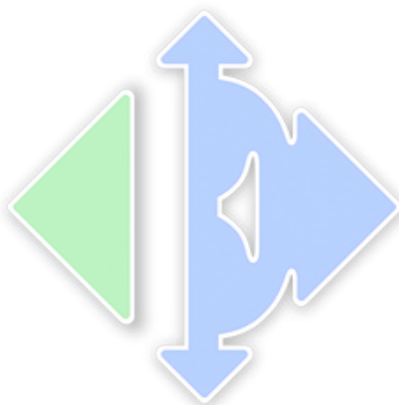
2. Etasje



Underetasje/Garasje + Bod

Vedlegg

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
Hans Nielsen Hauges gate 48 C
1723 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
11	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
 Takstmann
Jostein Mathisen
 Dato: 10/04/2025

Teglverket 13A
 Skjeberg 1747
 41443728
 jostein@takstmann-
 sarpsborg.no


 Takstmann Jostein Mathisen
 takstmann-sarpsborg.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr: 1, Bnr: 2490
Hjemmelshaver:	Martine Gundersen
Seksjonsnr:	2
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felles 549,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Offentl. avg. pr. år:	37 709,60 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2023

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.04.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Martine Gundersen
Tilstede under befaringen:	Martine Gundersen, Jostein Mathisen.
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med singel i gårds plass samt på gangsti fra gårds plass og mot inngang. Plenarealer og varierende beplantning for øvrig på tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen står på dels grunnmur av thermomur og dels ringmurselementer. Støpt gulv mot grunn i u.etasje. Dels støpt gulv mot grunn og dels trebjelkelag i 1.etasje. Etasjeskille konstruert i tre mellom 1.etasje og 2.etasje. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 20cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende weatherboards utvendig. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2022. Ytterdør og sidefelt med 2-lags glass fra 2022. Garasjeport med automatisk åpner. Valmtak konstruert i tre med lukkede konstruksjoner. taket er tekkt med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår hovedsakelig i funksjonell stand og med normal alders- og bruksslitasje. Det er påvist enkelte avvik fra tekniske krav ved byggeår samt enkelte ufagmessige detaljer og dette er ytterligere beskrevet for bygningsdeler og rom senere i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektrisk gulvvarme i hele 1.etg med unntak av soverom.
- Elektrisk gulvvarme bad/vaskerom 2.etg.
- Klargjort for tilkobling av ildsted.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarslere montert i begge etasjer.
- Brannslukningsapparat plassert på soverom i 1.etg.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Eier
Egenerklæring og spørreskjema utfyllt av eier
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1.etg:**

ENTRÉ/TRAPP/KJØKKEN/STUE: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser

2.etg:

TRAPP/GANG: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
STUE: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
2 SOVEROM: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
BAD/VASKEROM: fliser/malt platekledning, slett hvitmalt, fliser

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE ROM:**

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig i normal stand ut ifra alder.
- Punktvis knirk/fjæring i gulv.
- Enkelte gulvskjøter er ikke godt sammen og stedvis er det noen glipper mellom lister og gulv,
- Noen synlige sparkelskjøter/skruer i overflater på vegger og himlinger.

TRAPP:

- Trapp med lakkerte trinn, malte overflater og stålpiler.
- Forskriftsmessig utformet rekkverk.

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
- Laveste punkt er langs vegg mot gaten i stue.
- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
- Laveste punkt målt langs yttervegg mot inngangssiden.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:

2025:

-Montering av skorstein. Arbeid pågikk på befaringen.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.Etasje		30				30
1.Etasje	79			44	79	
2.Etasje	61				61	
SUM BYGNING	140	30		44	140	30
SUM BRA	170					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1.ETASJE: entré, kjøkken/stue/trapp, bad, soverom.

2.ETASJE: trapp/gang, stue, 2 soverom, bad/vaskerom.

BRA-e:

U.ETASJE: garasje, teknisk bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etg: 1,90-2,18 meter.

Takhøyde 1.etg: 2,67-2,70 meter.

Takhøyde 2.etg: 2,38-2,42 meter.

GARASJE / UTHUS:

Ingen eksterne bygninger. Garasje er beskrevet ved rom under terreng.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

10/04/2025



Jostein Mathisen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor.

Bygningen står på dels grunnmur av thermomur og dels ringmurselementer og støpt gulv mot grunnen.

-Synlige deler av ringmur/grunnmur fremstår stabilt.

-Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabil fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.

-Det ble ikke observert innvendige tegn til svikt i drenering og utvendig fuktsikring.

Merknader:

-Det ble målt planavvik i stue som indikerer nedbøyning på utdraget del av etasjeskillet, men dette virker ikke å være en konsekvens av svikt i fundamentering da det ikke er påvist sprekker eller setninger i øvrige nærliggende konstruksjoner.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger grus, rullestein, singel og gress inntil muren.

Merknader:

-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. Vann fra takenedløp som slippes ut på terreng bør også ledes bort.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 20cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende weatherboards utvendig.

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning.

-Kledning fremstår normalt vedlikeholdt.

Merknader:

-Enkelte spiker går dypere inn i bordene er anbefalt og dette kan gi behov for hyppigere vedlikehold for at forventet levetid skal opprettholdes.

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2022. Ytterdør og sidefelt med 2-lags glass fra 2022. Garasjeport med automatisk åpner.

-Fungerer normalt ved åpning/lukking

-Fremstår i normal stand i henhold til alder

Merknader:

-Normalt monteres det krabbelist som tetting mellom kledning og omramming på vinduer når vegger er kledd med weatherboards. Dette er ikke montert her og gir økt risiko for vanninntrenging til vindtett sjikt. Normal utførelse ved byggeår tilsier at vindtett sjikt skal være tett og skal lede vann ut i spalte mellom kledning og vindtett sjikt.

4. Tak**TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Valmtak konstruert i tre med lukkede konstruksjoner. Begrenset mulighet for kontroll av oppbygning og funksjonalitet.

Merknader:

-Normalt benyttes det takrennerkroker med luftespalte bak når lufting av konstruksjonen er løst over undertak.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2023

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein, undertak av diffusjonsåpen duk, 30mm sløyfer og lekter. Kun inspisert fra vindu i 2.etg og gardintrapp på terrasse da øvrig inspeksjon ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig. Alder samt de observasjoner som kunne gjøres legges til grunn for valg av tilstandsgrad.

Merknader:

-Det observeres en sprukket takstein fra vindu i 2.etg. Anbefales utskifting av denne.

-Det er ikke montert snøfangere på som sikring med nedfall av snø og is på alle steder langs bygget der personer og husdyr kan oppholde seg på undersiden.

5. Loft**TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Ingen inspeksjonsmulighet for hulrom over himlinger.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

BALKONG/TERRASSE 44m²:

-Konstruert i impregnert trevirke og fremstår stabil.

-Spalter mellom gulvbord for avrenning.

-Forskriftsmessig utformet rekkverk.

Merknader:

-Enkelte gulvbord ligger tettere enn anbefalt for god avrenning. Dette varierer ofte med årstider.

-En søyle mot hjørne er noe skjev. Kan holdes ved tilsyn for eventuelle forandringer, men dette kan ha vært slik siden oppføring av balkongen.

7. Våtrom**7.1 Bad 1.etg****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Himling fremstår i ok stand.
- Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandeblender
- Speil og belysning over servant
- Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
- Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje mellom vegg og bunnen av toalettstål.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Fliser på gulvet. Sluk plassert i nedsenket dusjhjørne.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Topp slukrist ligger 35mm lavere enn gulv ved dør. Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

Merknader:

- Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.
- Gulv utenfor nedsenket dusjhjørne har fallforhold under 1:100 og for at krav om at bruksvann skal ledes til skal være oppfylt så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved dør. Dette er ikke oppfylt. Risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

- Membranen er fra 2023
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
- Våtrommet er fra 2023 og det ble utført uavhengig kontroll ved oppføring. Kriterier for å unnlate hullboring i tilstøtende konstruksjon er oppfylt. Kontroll utført av Wallentin AS.
- Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

7.2 Bad/vaskerom 2.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist sprekker i fuger.

Fliser og malt plateledning på vegger og slett hvitmalt tak.
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandeblender. Speil og belysning over servant
-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje mellom vegg og bunn av toalettskål.
-Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Opplegg og plass til vaskemaskin under benk.

Merknader:

-Mykfuge i dusjhjørne har sprukket og bør tettes slik at minst mulig vann renner inn bak fliser.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale og kan gi fuktskader over tid. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning.
-Malt vegg i våtsone ved kum på vaskeromdel er ikke utført med komplett vanntett sjikt og risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon til stede.
-Liten sprekk i overflatebehandling ved vindu på vaskeromdel. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fliser på gulvet. Sluk plassert i nedsenket dusjhjørne samt under vaskeromsinnredning.

Merknader:

-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.
-Det blir liggende vann på gulv ved spyling i nedsenket dusjhjørne. Krav om at bruksvann skal ledes til sluk er ikke ivarettatt. Vann som blir liggende gir økt slitasje på fliser og fuger samt økt risiko for å skli på gulvet.
-Gulv utenfor nedsenket dusjhjørne har fallforhold under 1:100 (tilnærmet flatt) og for at krav om at bruksvann skal ledes til skal være oppfylt så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved dør. Dette er ikke oppfylt. Risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede.
-Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør og dørterskel ligger på fliser. Det kan derfor ikke være 25mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dør.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

2 Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Våtrommet er fra 2023 og det ble utført uavhengig kontroll ved oppføring. Kriterier for å unnlåte hullboring i tilstøtende konstruksjon er oppfylt. Kontroll er utført av Wallentin AS.
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

-Malt vegg i våtsone ved kum på vaskeromdel er ikke utført med komplett vanntett sjikt og risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon til stede.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken**TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Omluft/kullfilter.

-Innredning med slette fronter og fronter med imitert trestruktur.

-Laminat benkeplate

-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri

-Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp

-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Kjøkkeninnredning fremstår hovedsakelig i funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Merknader:

-Ujevn gjæring på benkeplaten gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg da dette reduserer kvalitet på inneluften.

9. Rom under terreng**9.1 Garasje/teknisk rom****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Malte flater på vegger og i himlinger.

Merknader:

-Det mangler ventiler eller annen tilfredsstillende løsning for luftutveksling. Spesielt garasjen er et rom med tidvis høy fuktbelastning og bør ha god luftgjennomstrømning for optimal opptørking.

-Etasjeskille ved gjennomføringer i teknisk rom er ikke tett. Skiller mellom garasjer og oppholdsrom skal være tette nok til at gasser og eksos ikke trenger gjennom. Siden det er åpent mellom garasje og teknisk rom så er det risiko for dette i hele underetasjen.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunnen som ut i fra byggeår bør være isolert og fuktsikret. Det ble ikke observert tegn til fuktopptrekk fra grunnen.

Merknader:

-Normale ujevnheter og enkelte herdesprekker ble observert. Generelt anbefales det å overflatebehandle garasjergulv slik at fukt ikke trekker inn i betong samt at eventuelt overflatevann ledes ut eller til sluk.

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vegger opplyses å være oppført i thermomur-elementer (isopor med betongkjerne) som er kledd med gips. Det bores ikke hull i disse da det er vesentlig at gipsdekket er helt for å opprettholde veggens brannmotstand. Fuktmåling i slike materialer utføres ikke da det ikke finnes egnet utstyr og skaler for måling.

Ventilasjon er beskrevet under punkt 9.1.1

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vanntilførsel i rør-i-rør system og avløpsrør av plast.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

-Begge fordelingsskap for rør-i-rør har drenering til rom med sluk.

-Stoppekran fungerte ved test på befaring.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2023. Plassert i teknisk rom i u.etasje hvor det er sluk som lekkasjesikring.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjon med aggregat som er plassert i teknisk rom i u.etasje.

-Det trekkes ok ved test med papirark på avtrekksventiler.

-Det er spalter under innvendige dører som gir normal overstrømningsmulighet mellom rommene.

-Eier opplyser at filter har blitt skiftet jevnlig i henhold til anvisninger fra produsent av anlegget.

Merknader:

-Se punkt 8.1 kjøkken og punkt 9.1.1. rom under terreng for påviste avvik knyttet til ventilasjon.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ikke utført etter byggeår

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap, automatsikringer og hovedsakelig skjult anlegg fra byggeår. 22 kurser inkluder hovedsikring og overspenningsvarsler. Varmtvannsbereder er fast tilkoblet til anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:

-EL installasjon i halvpart av tomansbolig. TKS, og varmekabler forlagt i dekke er utført av Installatøren Fredrikstad AS. Datert 24.04.2023.

Det lokale el-tilsyn:

-Det opplyses at det ikke har vært utført kontroll av anlegget fra Det lokale el-tilsynet og dette er ikke uvanlig for relativt nye boliger.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.
Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSPPLYSNINGER:**LOVLIGHET/ENDRINGER:**

-Det er fremvist tegninger som samsvarer med slik boligen fremstår i dag. Det opplyses at disse blir sendt inn som as-built tegninger ved søknad om ferdigattest.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen, datert 10.02.2023.
-Søknad om ferdigattest er bekreftet mottatt av kommunen den 03.04.2025. Søknaden er ikke ferdigbehandlet.
-I henhold til søknad om ferdigattest så er FDV-dokumentasjon overlevert til eier. Dette er ikke fremvist på befaring, men er lovpålagt dokumentasjon som skal følge boligen og det er viktig at dette overleveres ved eierskifte av boligen.

SIKKERHET:

-Det er ikke montert snøfangere på som sikring med nedfall av snø og is på alle steder langs bygget der personer og husdyr kan oppholde seg på undersiden.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. Vann fra takenedløp som slippes ut på terreng bør også ledes bort.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget. -Gulv utenfor nedsenket dusjhjørne har fallforhold under 1:100 og for at krav om at bruksvann skal ledes til skal være oppfylt så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved dør. Dette er ikke oppfylt. Risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede.
7.2.1	Bad/vaskerom 2.etg Overflate vegger og himling
	-Mykfuge i dusjhjørne har sprukket og bør tettes slik at minst mulig vann renner inn bak fliser. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale og kan gi fuktskader over tid. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning. -Malt vegg i våtsone ved kum på vaskeromdel er ikke utført med komplett vanntett sjikt og risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon til stede. -Liten sprekk i overflatebehandling ved vindu på vaskeromdel. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
7.2.2	Bad/vaskerom 2.etg Overflate gulv
	-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget. -Det blir liggende vann på gulv ved spyling i nedsenket dusjhjørne. Krav om at bruksvann skal ledes til sluk er ikke ivare tatt. Vann som blir liggende gir økt slitasje på fliser og fuger samt økt risiko for å skli på gulvet. -Gulv utenfor nedsenket dusjhjørne har fallforhold under 1:100 (tilnærmet flatt) og for at krav om at bruksvann skal ledes til skal være oppfylt så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved dør. Dette er ikke oppfylt. Risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede. -Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør og dørterkel ligger på fliser. Det kan derfor ikke være 25mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dør.
7.2.3	Bad/vaskerom 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Malt vegg i våtsone ved kum på vaskeromdel er ikke utført med komplett vanntett sjikt og risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon til stede.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Ujevn gjæring på benkeplaten gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. -Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg da dette reduserer kvalitet på inneluften.
9.1.1	Garasje/teknisk rom Veggene og himlingens overflater
	-Det mangler ventiler eller annen tilfredsstillende løsning for luftutveksling. Spesielt garasjen er et rom med tidvis høy fuktbelastning og bør ha god luftgjennomstrømning for optimal opptørking. -Etasjeskille ved gjennomføringer i teknisk rom er ikke tett. Skillen mellom garasjer og oppholdsrom skal være tette nok til at gasser og eksos ikke trenger gjennom. Siden det er åpent mellom garasje og teknisk rom så er det risiko for dette i hele underetasjen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250012	

Selger 1 navn
Martine Gundersen

Gateadresse	
Hans Nielsen Hauges gate 48C	

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1723

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1109250012

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Det er et skille i 1.etasje mellom betong på grunn og bjelkelag av tre. Her har bjelkelag sukket noe mer enn betongdekke.

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks for elbil i garasjen

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det skal søke som ferdigattest.

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: 1109250012

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1109250012

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Gundersen	cd787343f6a6d177ddfdebd 8911cf31502a4fbe0	24.03.2025 18:47:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

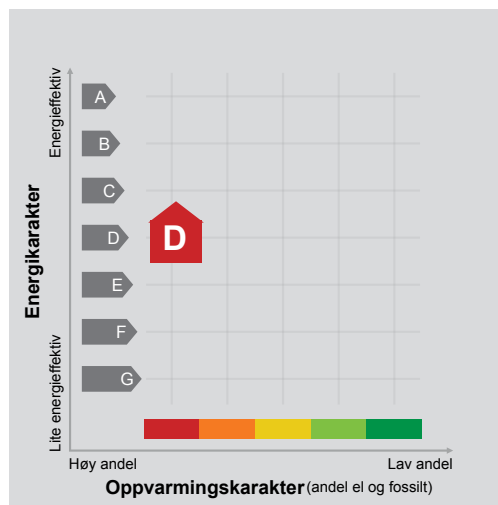
Document reference: 1109250012

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Hans Nielsen Hauges gate 48C
Postnummer	1723
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	2490
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301062088
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-104158
Dato	08.04.2025



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

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

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

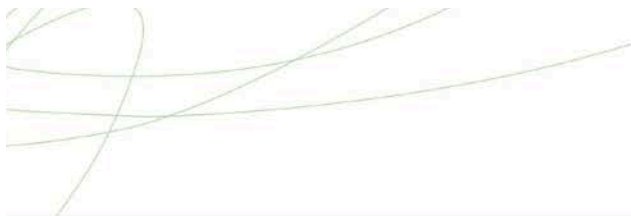
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 12 320 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 320 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Følg med på energibruken i boligen

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 2023
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 140
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

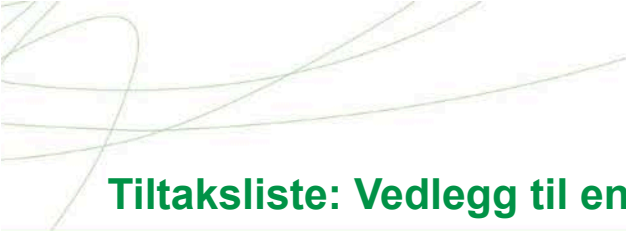
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs**Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Nabolagsprofil

Hans Nielsen Hauges gate 48C - Nabolaget Enenda/Turkerud - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Familier med barn**
- **Eldre**



Offentlig transport

Sangerhuset Linje 136	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	17 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 50 min

Skoler

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 437 elever, 35 klasser	9 min 0.7 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	20 min 1.4 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 ... 268 elever, 15 klasser	21 min 1.5 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 142 elever, 8 klasser	25 min 1.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	9 min 0.7 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	4 min 0.3 km

Ladepunkt for el-bil

Storbyen Senter, Sarpsborg	5 min
St. Olav Videregående Skole - Østfo...	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Naboskapet

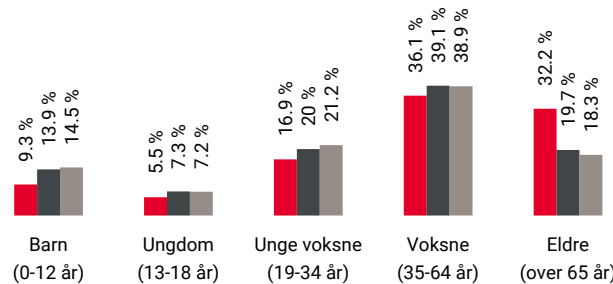
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Enenda/Turkerud	1 019	569
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 39 barn	13 min 0.9 km
Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 74 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Meny Sarpsborg	7 min
Coop Extra St. Marie Gate Post i butikk, PostNord	13 min 1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



Gateparkering

Lett 85/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 78/100

Sport

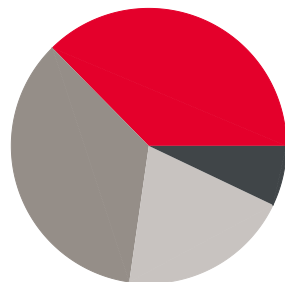
⚽ Sarpsborghallen - flerbrukshall 5 min 🚶
Aktivitetshall 0.4 km

⚽ Markveien balløkke 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

🏊 SATS Sarpsborg 6 min 🚶

🏊 SKY Fitness Sarpsborg 16 min 🚶

Boligmasse



■ 37% enebolig
■ 7% rekkehus
■ 35% blokk
■ 20% annet

«Sentralt, men rolig»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Storbyen

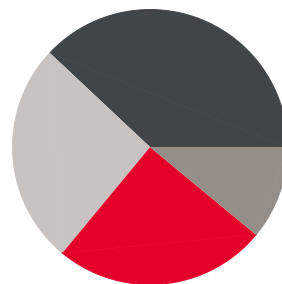
6 min 🚶



Apotek 1 Bjørnen

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 11% 13-15 år
■ 26% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



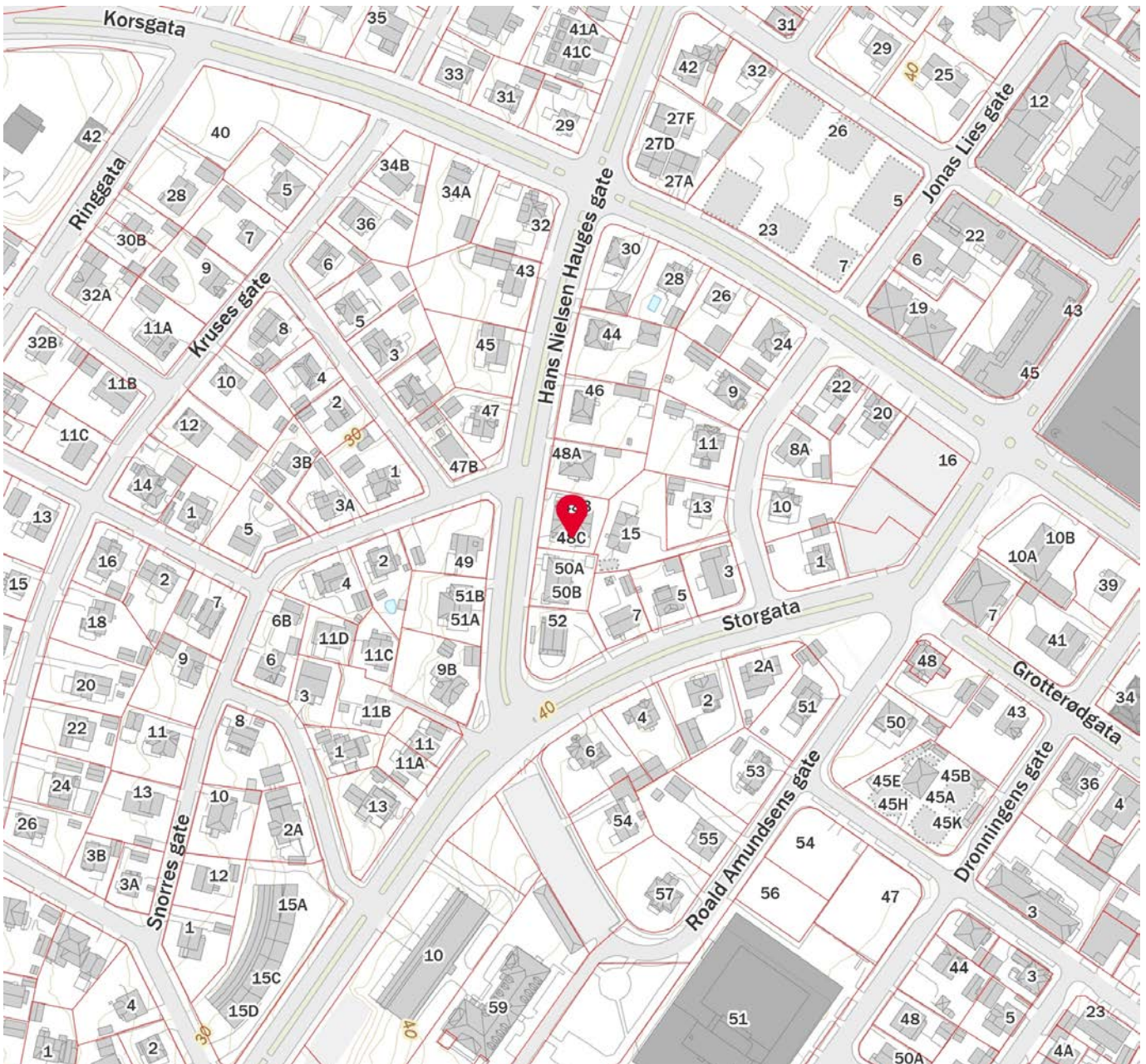
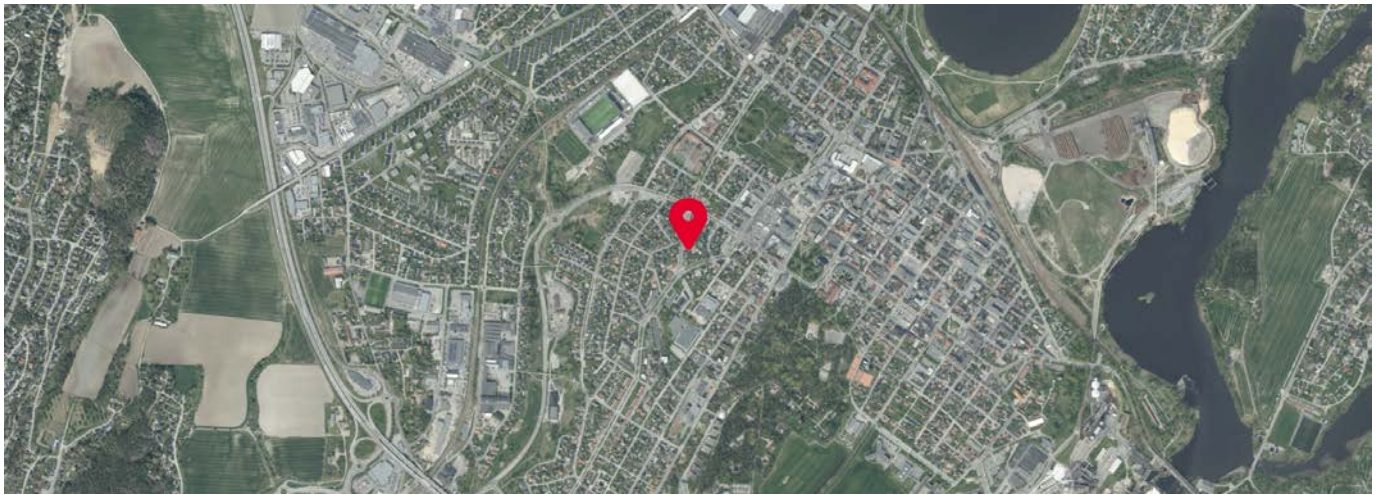
0%

53%

■ Enenda/Turkerud
■ Fredrikstad/Sarpsborg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 21. mars 2025 13:46
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109250012 (gjelder saksnummer 5457090)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Martine Gundersen
Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 48C, 1723 SARPSBORG
Målnummer: 7359992927993225

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 20.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2490	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Hans Nielsen Hauges gate 48C, 1723 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	1 049,92 kr
Eiendomsskatt	11 998,00 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	1 339,72 kr
Sum	18 057,64 kr

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 415,00 kr	1/1	0 %	2 415,00 kr	603,75 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	1 stk	1 255,00 kr	1/1	0 %	1 255,00 kr	313,75 kr
Papirbeholder130-140 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	135 m3	26,94 kr	1/1	0 %	3 636,56 kr	3 636,56 kr
Forbruk avløp i fjor	135 m3	41,70 kr	1/1	0 %	5 629,50 kr	5 629,50 kr
Eiendomsskatt Bolig	3333000 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	11 999,00 kr	2 999,50 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	490,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 950,00 kr	1/1	0 %	2 950,00 kr	737,50 kr
Antatt forbruk vann i år	134 m3	26,94 kr	1/1	0 %	3 609,63 kr	902,40 kr
Antatt forbruk avløp i år	134 m3	44,92 kr	1/1	0 %	6 019,95 kr	1 504,99 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-33 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-888,94 kr	-888,95 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-33 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-1 376,10 kr	-1 376,10 kr
				Sum	37 709,60 kr	14 677,90 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 20.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2490	Festenr.		Seksjonsnr.	2
------------	------	----------	---	----------	------	----------	--	-------------	---

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIE Hans Nielsens Hauges gate 48 b+c

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Hans Nielsens Hauges gate 48. . Sameiet ble opprettet ved tinglysning av kommunens seksjoneringsvedtak den _____ .

2. EIENDOMMEN

Sameiet er etablert på eiendommen gnr. 1 -bnr. 2490 i Sarpsborg kommune og består av 2 boligseksjoner i en vertikaldelt tomannsbolig.

Sameiebrøken er 50/50 slik den fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

3. RETTSLIG RÅDIGHET

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder utleie og pantsettelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHET OG FELLESAREALER

Sameiet skal brukes til boligformål. Bruksenheten og fellesareal kan bare brukes i samsvar med formålet.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Utearealene skal holdes ryddig og ikke være lagringsplass.

Fellesarealet og hver bruksenhet skal benyttes på en slik måte at bruken ikke er til urimelig og unødvendig skade eller ulempe for den andre sameieren.

Snømåking og gressklipping fordeles på en måte som faller naturlig i hht. bruken.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG OMKOSTNINGER

Ingen felleskostnader ut over felles forsikring av eiendommen.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sameiebrøken.

6. VEDLIKEHOLD – DEN ENKELTE BRUKSENHET

Det pålegger hver sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenheten og alminnelig vedlikehold av andre arealer som sameieren har enerett til bruk av jfr. pkt. 3 og 4 i disse vedtekter. Seksjonene skal holdes i samme utvendige farge, også på detaljer som vinduer, dører etc. Endring av farge krever vedtak i sameiermøtet. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet til bruksenheten og sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

7. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når en seksjonseier finner det nødvendig og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 dagers varsel. Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen.

7.2 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet har hver seksjon 1 stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Når ikke loven eller disse vedtekter setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer, dvs. ved enstemmighet eller en seksjon stemmer for vedtak mens den andre avstår.

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med enstemmighet mellom sameierne.

7.4 Styret

Hver seksjon skal være representert i styret med minst 1 person. Styrets leder velges for 1 år av gangen.

8. VERDIFORSIKRING AV EIENDOMMEN

Sameiet skal tegne fullverdiforsikring av tomannsboligen. Den enkelte sameier svarer for forsikring av eget innbo.

9. OVERDRAGELSE / VEDTEKTER / REGISTRERING

Ved fremtidig salg/ overdragelse av en eierseksjon, forplikter selger seg til aktivt å medvirke til at de nye eiere gjøres kjent med og aksepterer disse vedtekter og eventuelle andre avtaler som måtte være inngått mellom sameierne.

Sameiet og disse vedtekter skal, dersom en av sameierne krever det, registreres i Foretaksregisteret.

10. EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig gjelder lov av 1 januar 2018 om eierseksjoner.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613689352
Vedlegg: Ja

irent av tinglysing

isjonsnr	Navn	Adresse
1363	SARPSBORG KOMMUNE	Postboks 237, 1702 SARPSBORG

irent(er) av forretning

elsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
6	LISLERUD GLENN ANDRE		Jonas Lies gate 15, 1723 SARPSBORG
8	GUNDERSEN MARTINE	H0103	Rabekkgata 1A, 1523 MOSS
6	STORSVEEN GJERMUND NYLUND	H0503	Operagata 77A, 0194 OSLO

ikkelenhet(er) som er seksjonert

Gnr	Bnr
1	2490

seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1	2490	0	1	50 / 100	Boligseksjon	Nei	Nei
1	2490	0	2	50 / 100	Boligseksjon	Nei	Nei

ing til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Wallentin AS	916 072 600	post@wallentin.no
Adresse	Postnummer	Poststed
Bredmyra 4, 2 etg.	1739	Borgenhaugen
		Telefonnummer
		92458555

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3003	Sarpsborg	1	2490	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
100186	Glenn Lislerud	1/4
181286	Gjermund Storsveen	1/4
150398	Martine Gundersen	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal		
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)	
1	B	50		13		25		37	
2	B	50		14		26		38	
3				15		27		39	
4				16		28		40	
5				17		29		41	
6				18		30		42	
7				19		31		43	
8				20		32		44	
9				21		33		45	
10				22		34		46	
11				23		35		47	
12				24		36		48	
Sum tellere: 100			Nevner = 100						

Dato	Innsenderens underskrift
30.09.2022	Joachim Wallentin

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Dato
30.09.2022

Innsenderens underskrift
Joachim Wallentin

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

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

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
SARPSBORG 5/10-22	FOR EIGEN UTLEIE Jorunn Waltherin	JOACIM WALCERIN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
SARPSBORG 5/10-22	FOR EGETHEDS STØRREDEL Jorunn Waltherin	JOACIM WALCERIN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
SARPSBORG 5/10-22	FOR MARTINE SUNDBY Jorunn Waltherin	JOACIM WALCERIN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

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

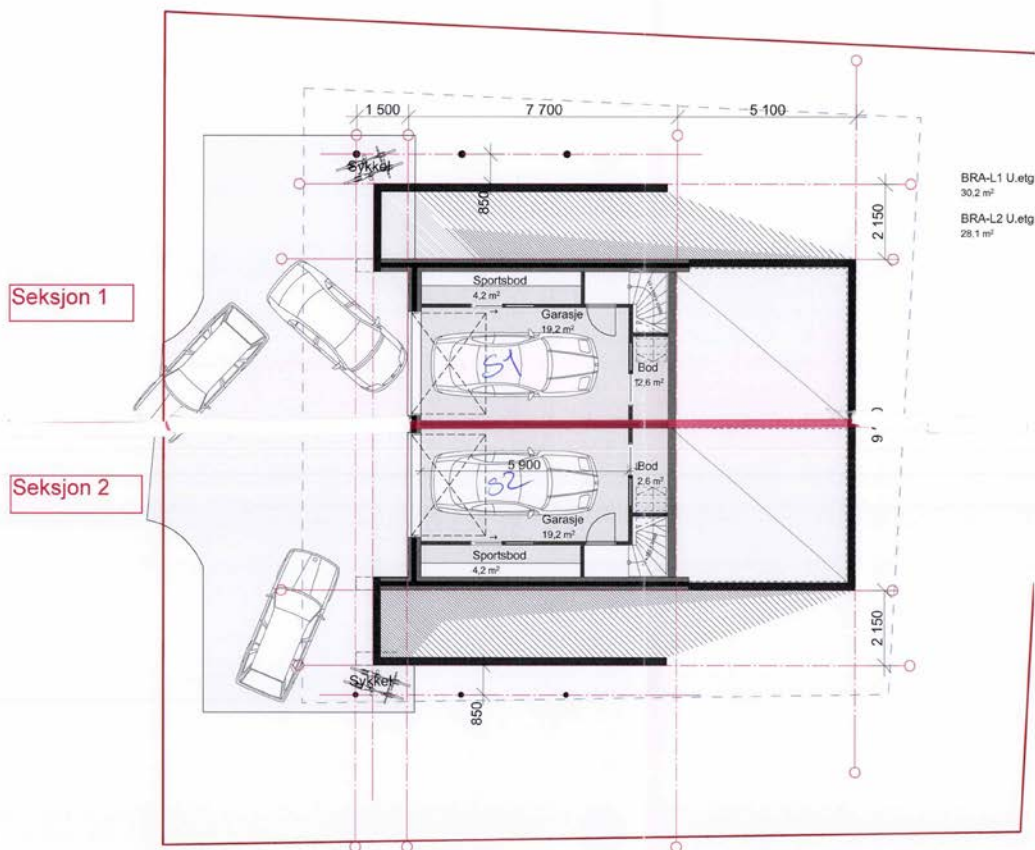
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3003	Sarpsborg	1	2490	
Dato	Underskrift	Stempel		
29/11-22	Cathrine Elton	Sarpsborg kommune Virksomhet byggesak, landbruk og kart Postboks 237, Sarpsborg 1702 Org.nr.: 938 801 363		

Dato	Innsenderens underskrift
30/9-22	Jorunn Waltherin

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

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMÅL UTEN SAMTYKKE FRA AB ARKITEKTER AS





BRA-L1 U.etg
30,2 m²

BRA-L2 U.etg
28,1 m²

HANS NILSEN HAUGESGT 48 A

Ný Tomansbolig

søknad

GNR/BNR: ggg/bbb

DATA: #Project Custom

PROJEKT NR.: 2021-027

AB ARKITEKTER AS

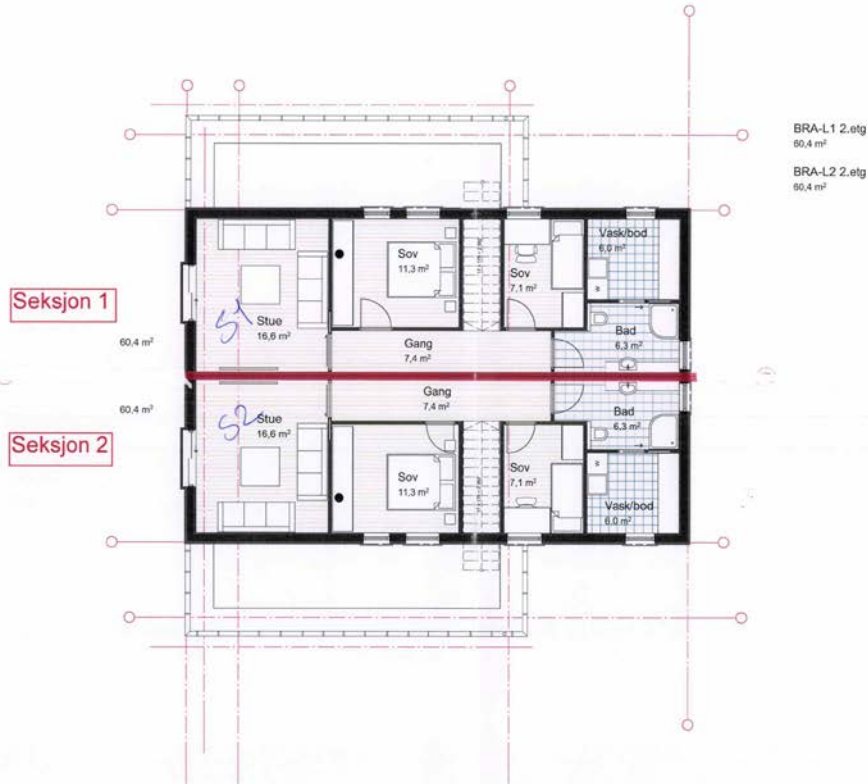
TEGN.: AS	KONTR.: GS
-----------	------------

MALESTOKK: (A)
1:100

TEGNING:
Planer 1:100
Plan U. Etasje

REV.: 28.03.2022

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTAL. FORMAL UTEN SAMTYKKE FRA AB ARKITEKTER AS



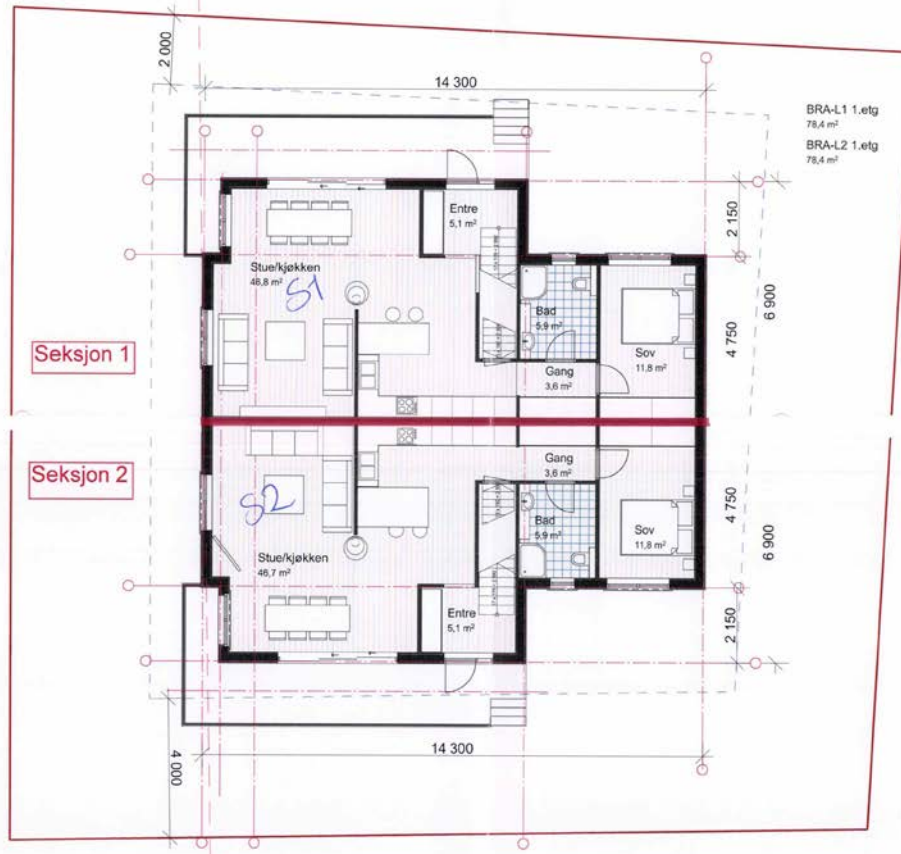
HANS NILSEN HAUGESGT 48 A

Ny Tomansbolig

søknad

GNR/BNR:	ggg/bbb
DATO:	#Project Custom
PROJEKT NR.:	2021-027
AB ARKITEKTER AS	
TEGN.:	KONTR.:
AS	GS
MÅLESTOKK:	(A)
	1:100
TEGNING:	
Planer 1:100	
Plan 2. Etasje	
REV.:	28.03.2022

DERNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMAL UTEN SAMTYKKE FRA AB ARKITEKTER AS



HANS NILSEN HAUGESGT 48 A

Ny Tomansbolig

søknad

GNR/BNR:	ggg/bbb
DATO:	#Project Custom
PROJEKT NR.:	2021-027
AB ARKITEKTER AS	
TEGN.:	KONTR.:
AS	GS
MÅLESTOKK:	(A)
	1:100
TEGNING:	
Planer 1:100	
Plan 1, Etasje	
REV.:	28.03.2022



Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

Innsenders navn (rekvirent): Wallentin AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Bredmyra 4 , 2 etg.	
Postnummer: 1739 Poststed: Borgenhaugen	
Fødselsnr./Org.nr. 916 072 600 Ref.nr.	

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom.

Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (samelebrøk) samsvarer med den/de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen.

Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte. Se Rundskriv for Tinglysingen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3.

Dette skjemaet sendes inn som vedlegg til seksjoneringsøknaden.

1. Eiendom i sameie

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
3003	Sarpsborg	1	2490	

2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne

[illegible]



Adresse

Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00

E-post: postmottak@sarpsborg.com

Org.nr: 938 801 363

www.sarpsborg.com

Melding om administrativt vedtak

WALLENTIN AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-25/00445-5

Dato
05.05.2025

**Ferdigattest er gitt - oppføring av tomannsbolig - gnr/bnr/fnr/snr -
1/2490/0/1 og 2 - Hans Nielsen Hauges gate 48 B og C**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 1 / 2490 / 0 / 2
Ansvarlig søker: WALLENTIN AS
Tiltakshaver: Glenn Andre Lislerud

Vedtak

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for oppføring av tomannsbolig som vi mottok 02.04.2025/ komplett 10.04.2025. Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Gjennomføringsplan datert 02.04.2025 med versjonsnummer 6 (dokument BYGG-25/00445-1) legges til grunn.

Som bygget-tegninger

Det er utført mindre endringer av tiltaket som er vist på innsendte tegninger «som bygget». Endringen består i at vindu på bad i 1. etasje er fjernet, trapp fra garasje og til 1. etasje er fjernet, rekkverk er byttet fra glass til smijern. Endringene gjelder for begge seksjoner.

Det forutsettes at tegningene er utført av ansvarlig prosjekterende som har påsett at endringene er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Oppdaterte tegninger blir arkivert sammen med tidligere godkjente tegninger. Tegningene er ikke behandlet av bygningsmyndigheten, men registrert som gjeldene tegninger "som bygget" i vårt arkiv og som grunnlag for utstedelse av ferdigattest.

Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av bygningsmyndighetene før de gjennomføres.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.



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 Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 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.

Henvelender kan gjøres til saksbehandler Britt Alexandersen Kivedal som kan treffes på telefon 400 22 316 eller på epost britt-alexandersen.kivedal@sarpsborg.com. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-25/00445 ved alle henvelender.

Med hilsen

Britt Alexandersen Kivedal
Fagrådgiver
Team byggesak
Telefon: 400 22 316
Epost: britt-alexandersen.kivedal@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Glenn Andre Lislrud

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	22.12.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	50/100	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/2490, 1/2490/0/1, 1/2490/0/2
Seksjonering Seksjonering	29.11.2022 29.11.2022	22/24767	Tinglyst 24.12.2022	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GUNDERSEN MARTINE F150398*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Hans Nielsen Hauges gate 48C 1723 1723 SARPSBORG	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hans Nielsen Hauges gate 48C	H0101	1/2490/0/2	166	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Hans Nielsen Hauges gate 48 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	109 Turkerud	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301062088		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	10.02.2023

1: Bygning 301062088: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Midlertidig brukstillatelse 10.02.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	166
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	166
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	196
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	196
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	88
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.05.2022	24.05.2022
Igangsettingstillatelse	23.05.2022	24.05.2022
Endre bygningsdata	29.11.2022	29.11.2022
Midlertidig brukstillatelse	10.02.2023	10.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hans Nielsen Hauges gate 48C	H0101	1/2490/0/2	166	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	60	0	60	73	0	73
H01	1	78	0	78	88	0	88
K01	0	28	0	28	35	0	35

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1/2490

Bruksnavn		Beregnet areal	549.4
Etablert dato	17.03.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
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:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573407.85	619832.51		Ja	549.4	

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-1/2490/0/2, Hans Nielsen Hauges gate 48C, 1723 SARPSBORG



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	10.03.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	10.03.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

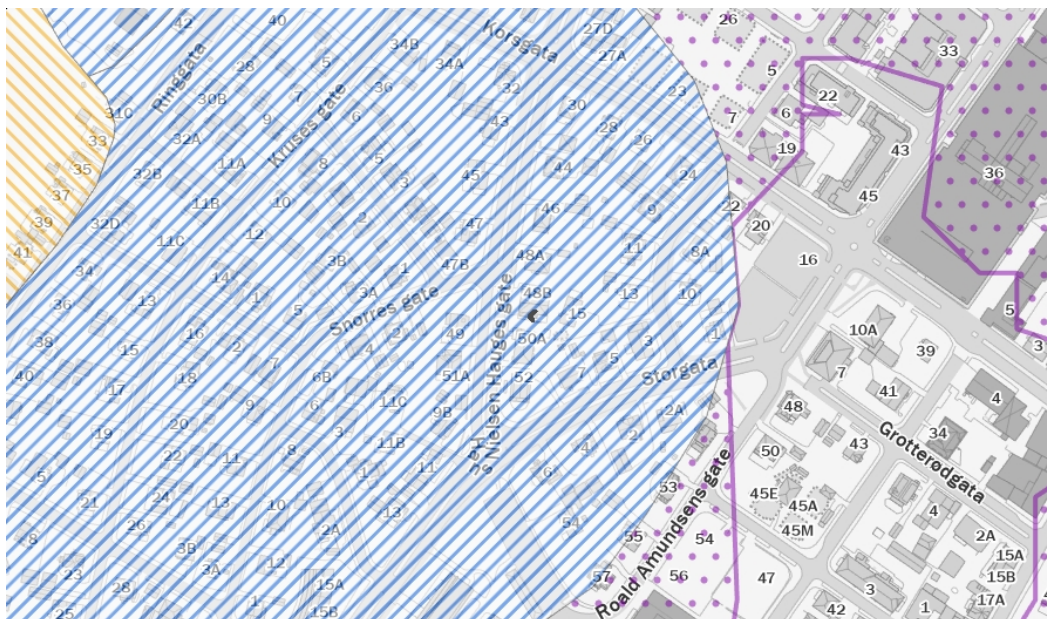
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.4 km
Flomfaresoner	13.03.2025	Ikke funnet	0.26 km
Forurenset grunn	03.03.2025	Ikke funnet	0.23 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.03.2025	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	10.03.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	10.03.2025	Ikke funnet	109.7 km
Stormflo	07.03.2025	Ikke funnet	1.2 km
Støysoner	10.03.2025	Ikke funnet	0.37 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket:	10.03.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

10.03.2025

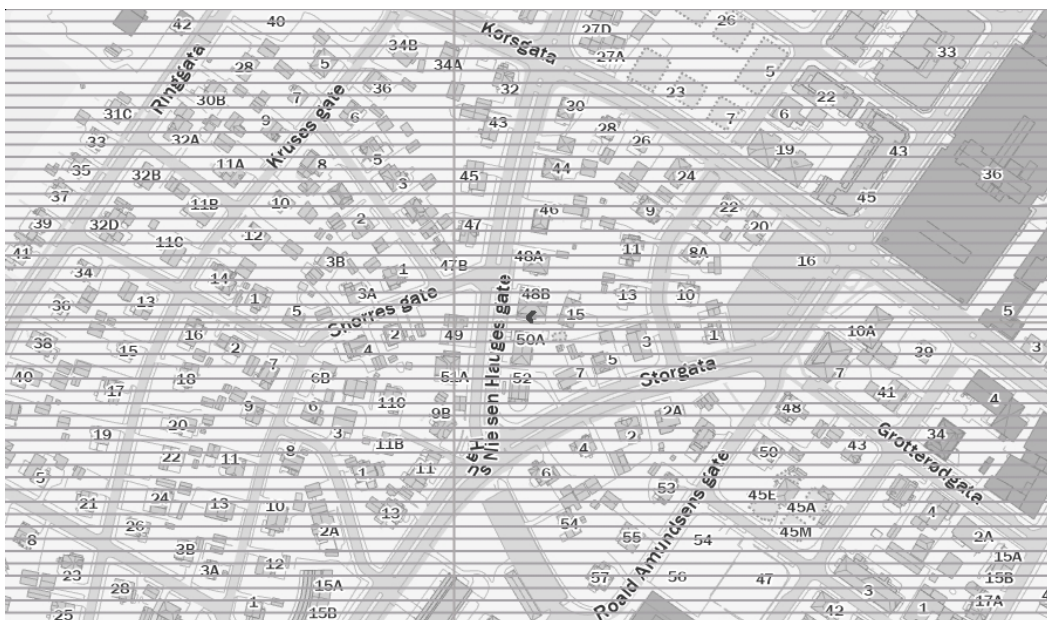
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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)

Eiendom	3105 1/2490		
Utskriftsdato	20.03.2025	Antall datasett	19

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

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

4 Berørte datasett

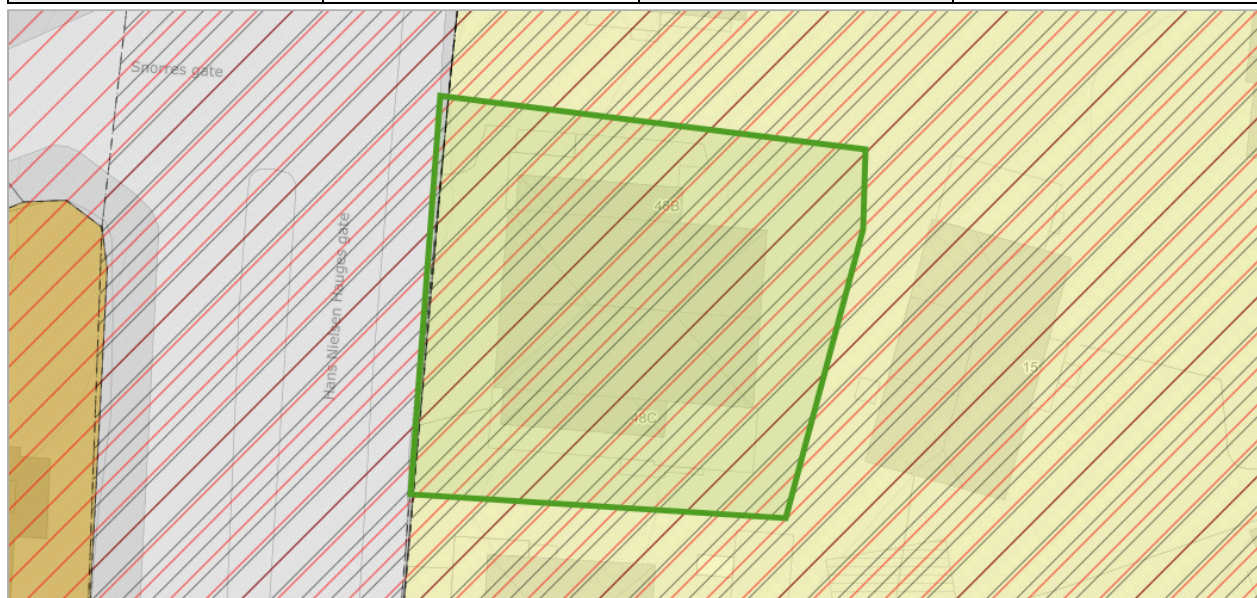
- ❗ Kommunedelplan
- ❗ KVIKKLEIRE
- ❗ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSONE SJØ
- ✔ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✔ Kommunedelplan hensetting - Fredrikstad Sarpsborg
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Kommunedelplan

Kilde	Kommunene	Versjon	24.02.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hoveddrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	
KpArealformålOmråde - Boligbebyggelse - Nåværende	
KpArealformålOmråde - Sentrumsformål - Nåværende	
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	
KpArealformålOmråde - Veg - Nåværende	
KpFareSone	Rasfare
KpAngittHensynSone	Bevaring kulturmiljø
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpAngittHensynGrense	KpAngittHensynGrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201501)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(2010) Veg
(1) Nåværende	(1110) Boligbebyggelse

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	H570_5
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	H570_11
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Lav bebyggelse

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_05
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_11

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	18.03.2025
-------	----------------	---------	------------



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

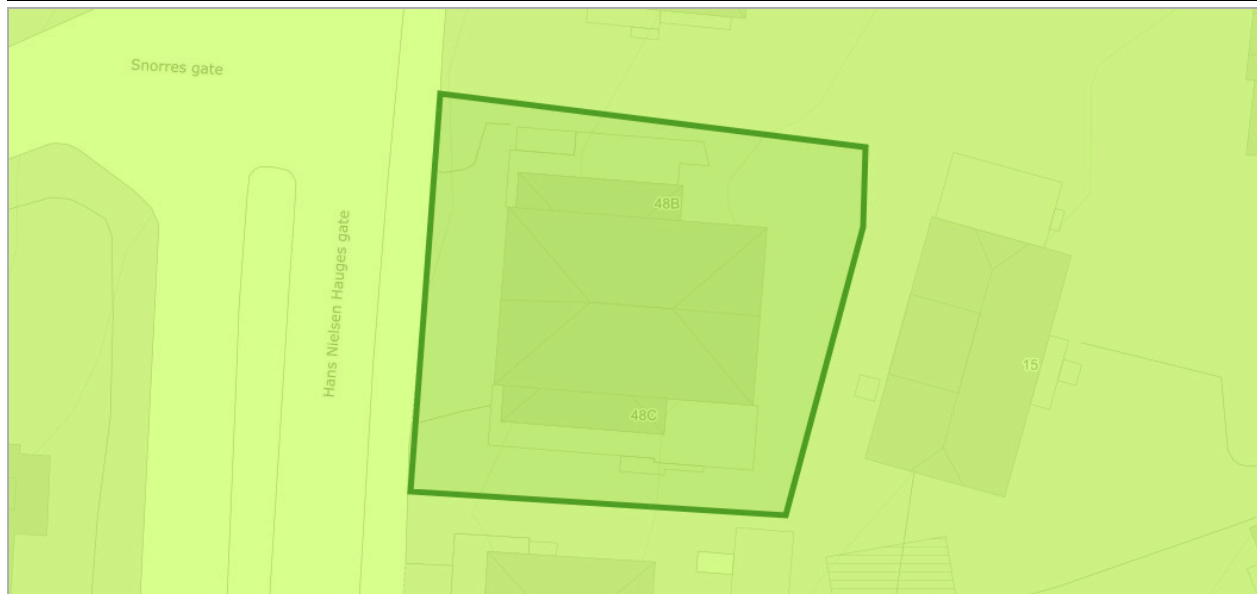
Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Hans Nielsen Hauges gate	3105	304100-0	E-TEK	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304100)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Hans Nielsen Hauges gate	3105	304100-0	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304100)

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	18.03.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktohmetsområde) for større kvikkleireskred.

Tegnforklaring

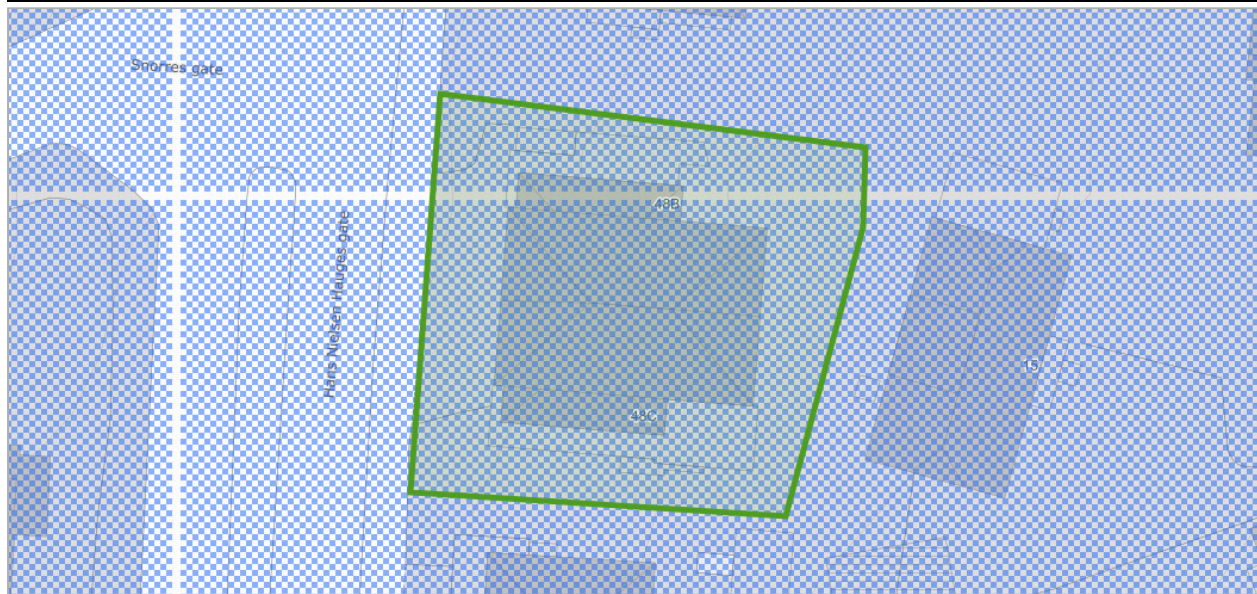
Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
■ Kvikkleiresone
■ Lav kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad
Korsgata-Storgata	Lav

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 20.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2490	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Hans Nielsen Hauges gate 48C, 1723 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	Delareal 7 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 542 m ² BestemmelseOmrådenavn H570_5 KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 5 m ² BestemmelseOmrådenavn H570_11 KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal	542 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_05
Delareal	542 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Lav bebyggelse
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	549 m ²
KPHensynsonenavn	H310_01
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	542 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal	5 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_11



Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/2490/0/2
Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 48C
Utskriftsdato: 20.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Tegnförklaring	



Tegnforklaring

	Område for planforslag
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i>	
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 3)</i>	
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 4)</i>	
	Grense for restriksjonsområde
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 5)</i>	
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Tjenesteyting
	Lekeplass
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Parkeringsplasser med bestemmelser
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</i>	
	Vegetasjonsskjerm
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 13)</i>	
	Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og anlegg
	Bestemmelseområde
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Støysonegrense
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anlegg
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 20.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2490	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Hans Nielsen Hauges gate 48C, 1723 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23866756	174	13.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	135

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

RETT KOPPI BEKREFTES
Sarpsborg kommune15/3-22 Ruben Karlstad
SIGN21/16510-39
SARPSBORG KOMMUNE
AVDELING
INFORMASJONSFORVALTNING

03 FEB 2022

ERKLÆRING

OM FELLES PRIVAT VANN- OG AVLØPSLEDNING



Undertegnede eiere til eiendommene:

Doknr: 301314 Tinglyst: 17.03.2022
STATENS KARTVERKGnr./bnr. 1/1171, Jonas Liesgate 15 og
Gnr./bnr. 1/2490, Hans Nielsens Hauges gate ...i Sarpsborg kommune, erklærer følgende varige rettigheter som bindende
for seg, senere eiere og eventuelle leietagere:

1. Vann- og avløpsledninger til hver av disse eiendommene er tilknyttet privat felles vann- og avløpsledninger som krysser eiendommen gnr. 1 bnr. 2490, som vist på vedlagte situasjonsplan, datert
2. Undertegnede gir de opplistede eiendommer rett til å ha liggende så vel de felles vann- og avløpsledninger, som den enkelte eiendoms ledning på sin eiendom, og gir tillatelse til all nødvendig ettersyn, vedlikehold og reparasjon/utskifting av ledningene.

Denne erklæring skal tinglyses på begge eiendommene.

For øvrig gjelder

1. Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av fellesledningene.
2. Eier av gnr/ bnr 1/2490, som får stikkledninger/fellesledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.
3. Kostnadsfordeling ved evt. fremtidige reparasjonsarbeider på ledningene fordeles slik:
 - Eier av 1/1171 bekoster reparasjonsarbeider fra avgreningspunkt og inn til boligen.
 - Eier av 1/2490 bekoster reparasjonsarbeider fra påkoblingspunkt i vei, og inn til boligen.Se også vedlagte kart datert

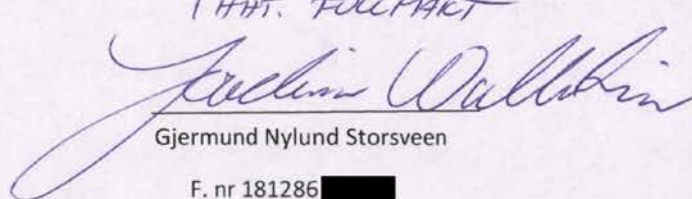
Sarpsborg 31.01.2022

I HHT. FULLMAKT

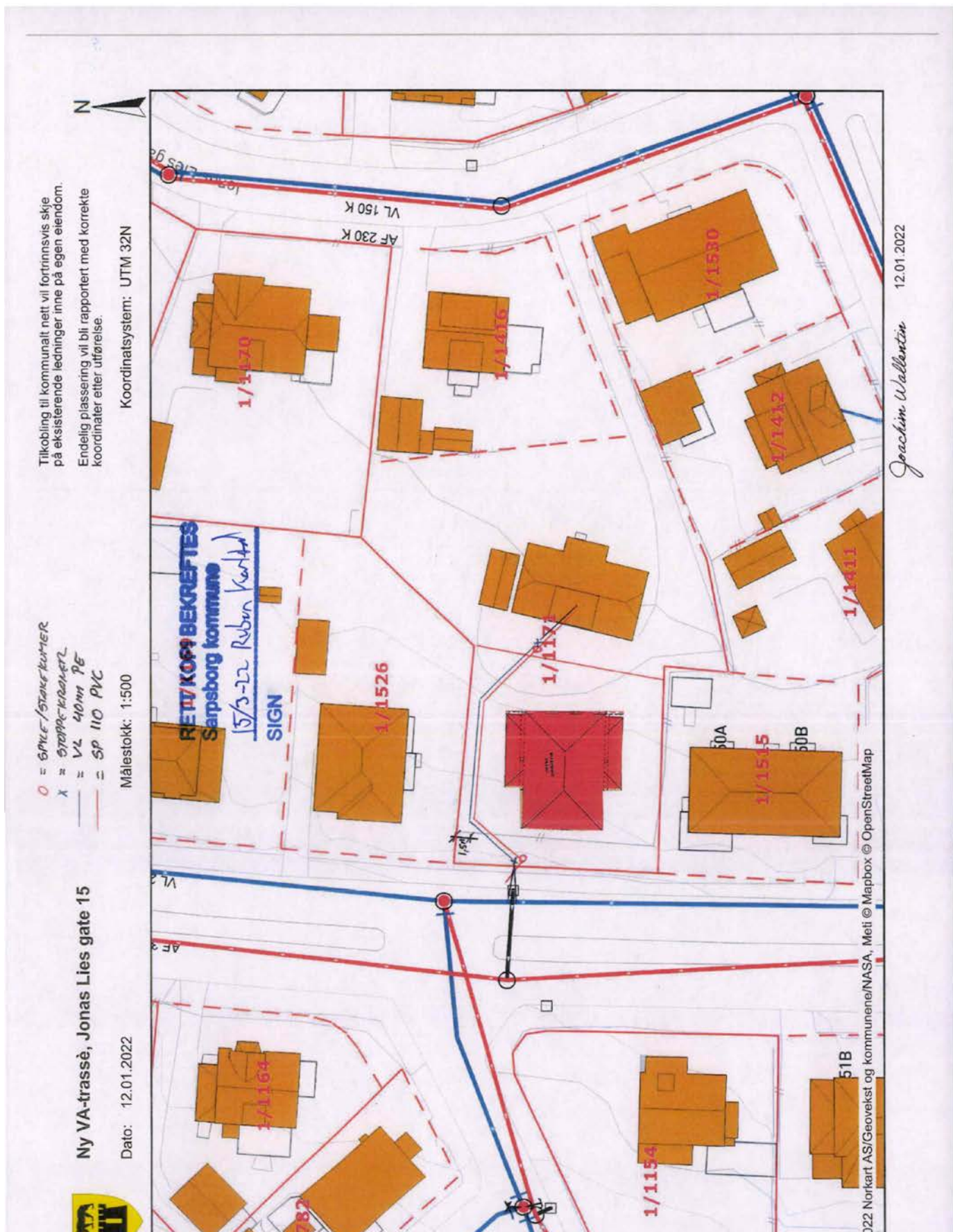

Glenn Andre Lislørud

F. nr 100186

I HHT. FULLMAKT


Gjermund Nylund Storsveen

F. nr 181286





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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.



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**

For eiendommen:

Adresse:
Hans Nielsen Hauges gate 48C, 1723 Sarpsborg
gnr. 1, bnr. 2490, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Sarpsborg kommune

Oppdragsnummer:
1109250012

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Saksbehandler: Ine M. Bredholt

Telefon: 911 55 707

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 budforhøvelser, 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, budgiver 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.

aktiv.
Tar deg videre