

PROAKTIV

Tomannsbolig med
sentral beliggenhet

Fine solforhold - Sentralt!

NORDBERGVEIEN 33



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NORDBERG

Tomannsbolig med sentral beliggenhet - Fine solforhold - Sentralt!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nordbergveien 33, 1738
BORGENHAUGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 1048, bnr. 62, i Sarpsborg
kommune

Prisantydning: 2.400.000,-

Omkostninger: 61.090,-

Totalpris: 2.461.090,-

Kommunale avgifter: 39.672,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1922

Rom/soverom: 8/6

BRA: 244 m²

BRA-i: 232 m²

Garasje/Parkering:
Biloppstillingsmulighet på gårdsplass.

Tomt: 784.7 m²

INNHold

2 Nøkkelinformasjon	4 Leder/megler	5 Kontorets side	6 Nærområdet
10 Informasjon om boligen	18 Boligen i bilder	33 Plantegninger	38 Kjerneinformasjon
43 Vedlegg	110 Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



Geir Inge Rangøy Johannessen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
geir.johannessen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Geir Inge Rangøy Johannessen er godkjent megler fra Finanstilsynet og medlem av MNEF og har mange år bak seg i eiendomsbransjen og har over 2 000 boligsalg i Sarpsborg og omegn. Han har opparbeidet seg sterk lokalkunnskap og har bunnsolid kontroll på salgsprosessen. Dette har skapt gode resultater for kundene hans.

Geir jobber for at du skal få den beste oppfølgingen og en optimal pris for din bolig. I en salgsprosess er han god på å se løsninger for både kjøper og selger. Han vet hvordan han skal fremheve kvaliteter ved en bolig som treffer den riktige kjøpergruppen.

Samt å gi riktige råd til riktig tid for å skape verdi på kundens vegne.

Den ultimate godfølelsen er når Geir oppnår et resultat som selger er fornøyd med - samtidig som kjøper er begeistret over å ha kjøpt drømmeboligen. Å megle frem avtaler som beriker livet til alle involverte parter, er det som driver Geir i jobben som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



NORDBERG

Kommune: Sarpsborg / Område: Nordberg

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Borgenhaugen, et sted som kombinerer det praktiske hverdagslivet med nærhet til natur og rekreasjon. Her bor du i en skjermet gate med lite gjennomgangstrafikk, noe som gir en trygg og behagelig atmosfære særlig attraktivt for både barnefamilier og de som ønsker fredelige omgivelser.

Området har kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Dagligvarebutikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter finnes i nabolaget, og det er enkelt å komme seg til både Sarpsborg sentrum og øvrige handelsområder i regionen. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig i rimelig gangavstand, med gode forbindelser som gjør det enkelt å pendle.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Nordbergsvingen Linje 133, 143	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 🚗 3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 34 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Borgenhaugen PostNord	23 min 🚶 1.8 km
Rema 1000 Iseveien Søndagsåpent	5 min 🚗 2.5 km

VARER/TJENESTER

📦 Storbyen	8 min 🚗
🏪 Apotek 1 Iseveien	5 min 🚗

SPORT

🏆 Navestad idrettspark Ballspill, fotball	12 min 🚶 1 km
🏆 Hafslund barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	13 min 🚶 1.1 km
🏊 Family Sportsklubb Iseveien Senter	24 min 🚶
🏊 Sports Club Sarpsborg	6 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Hafslund Hovedgård & Konfera...	13 min 🚶
-----------------------------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For barnefamilier er beliggenheten svært gunstig, med skoler og barnehager innenfor komfortabel avstand. Nærområdet byr også på flere lekeplasser og grønne friområder, som gir gode muligheter for lek og sosialt samvær.

For den aktive er det fine tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Skogsområder og turstier ligger innen kort rekkevidde, og inviterer til alt fra rolige søndagsturer til mer aktive treningsøkter året rundt.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Om vinteren er det gode forhold for ski i nærliggende områder.

Nordbergveien 33 er med andre ord et godt utgangspunkt for en balansert hverdag, med nærhet til både natur, nødvendige servicetilbud og gode transportmuligheter. Her ligger alt til rette for å trives over tid.



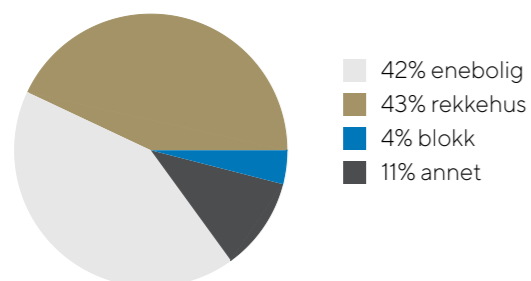
Adkomst

Fra Sarpsborg sentrum: Kjør over Sarpebrua og rett frem i første rundkjøring. Kjør forbi Hafslund Hovedgård som ligger på høyre side, og ta av første vei til høyre inn på Haugeveien. Ta deretter første vei til høyre inn i Nordbergveien. Følg veien ca. 450 meter og eiendommen er beliggende på høyre hånd.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

BOLIGMASSE



SKOLER

Hafslund barneskole (1-7 kl.) 339 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Navestad barneskole (1-4 kl.) 59 elever, 4 klasser	13 min 1.1 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	7 min 2.9 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	8 min 3.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 3.8 km

BARNEHAGER

Skogro barnehage (0-5 år) 114 barn	8 min 0.7 km
Baneveien barnehage (1-5 år) 79 barn	8 min 0.7 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 34 barn	15 min 1.2 km



VELKOMMEN TIL NORDBERGVEIEN 33

Vi starter utendørs...

Parkering

Biloppstillingsmulighet på gårdsplass.

Tomtestørrelse

784 m²

Beskrivelse av tomt

Flat tomt som er opparbeidet med gruset gårdsplass, heller, plutting, plen, hekk og diverse beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tomannsbolig fra 1922 over to etasjer med innredet kjeller. Bygningen er oppført i kjente konstruksjoner fra byggeperioden.

Grunnmuren er av betong. Dreneringen er av ukjent type og alder.

Veggkonstruksjonen består av isolert bindingsverk fra byggeåret, samt teglstein og betongblokker. Utvendig er veggene kledd med stående og liggende trepanel som er overflatebehandlet. Det er også noen pussede flater og stein på fasaden.

Takkonstruksjonen er et saltak med plassbygde takstoler og undertak av bordtak. Taket er tekket med stålplater, lagt etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Takrenner, beslag og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskiller mot grunn har en målt høydeforskjell.

Vinduer er av isolerglass i PVC-rammer. Ytterdøren er i tre, mens verandadøren er i PVC med isolerglass.

Fra stuen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjon. Det er også en utvendig trapp i betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Forsøgling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.

Vinduer er satt inn som egeninnsats. Ikke håndverksmessig utført.

Mangler noe utvendig belistning.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Noe fukt i konstruksjonen.

Basseng må ikke fylles med vann før det sikres med gjerde rundt.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Konstruksjonene har skjevheter.

Noe skjevheter / sprekker.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er påvist skader på overflater.

Overflater er ikke håndverksmessig utført alle steder. Mangler gulv/avslutning noen steder.

Mangler noe belistning enkelte steder. Riss i enkelte fliser.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er avvik:

Noe merker rundt pipe gjennomføring på loft.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Selv om det ikke ble avdekket høye fuktverdier i treverk ved hull tagging, er det indikasjoner på fukt i yttervegg. Det bemerkes at det er lagt utvendig knotteplast innvendig i bod. Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Noe knirk i tretrapp. Trapp til kjeller er bratt og lite egnet som trapp mellom boligrom.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvise merker.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

TG 2 settes med tanke på egeninnsats.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Riss i noen fliser. Noe løse fuger.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis også med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på egeninnsats.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Det mangler styrt tilluftsventilering.

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

Avvik: • Det er avvik:

TG 2 settes med tanke på egeninnsats.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

Avvik: • Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv.

Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent. Riss i servant.

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

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

TG 2 settes med tanke på egeninnsats.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Overflater Gulv

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

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

Noe svertesopp i fuger enkelte steder.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på egeninnsats.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Det mangler styrt tilluftsventilering.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

TG 2 settes med tanke på egeninnsats.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: • Det er avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv.
Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Ventilasjon
Avvik: • Det er avvik:
Noe mangelfull luftbehandling. Vifte må festes til vegg.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: • Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasje deteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Noe bruksslitasje. Kjøkkenen er montert som egeninnsats.

- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: • Det er avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasje deteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Det er bruksslitasje på kjøkkenen. Fukt / sopp merker i fuge mellom benkeplate og vegg.

- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken - Avtrekk
Avvik: • Det er avvik:
Tilstand med tanke på alder.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: • Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera. Rørkurser er ikke merket.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: • Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Fuksikring og drenering
Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv. Dette skyldes kapillært opptrekk fra grunnmur. Det er registrert fukt i kjelleryttervegg.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: • Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Tildstand med tanke på alder. Noe

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
Avvik: • Det er avvik:
Tildstand med tanke på egeninnsats.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takteking
Avvik: • Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er noe bulker / skader på tekking. Mangler noe vindski og er registrert noe råte i vindski.
Taktekking er ikke ferdig alle steder. Vinkel på tilbygg er for lav til denne type tekking.

- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler beslag, nedløp og takrenne enkelte steder. Mangler utvendig rist på ventilasjons luker.

- Utvendig - Veggkonstruksjon
Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Mangler fuger i stein flere steder. Noe sprekker enkelte steder. Arbeid som er utført er ikke håndverksmessig utført. Fasadeplater er ikke pusset ferdig over inngangsparti.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Undertaket er misfarget.
Noe fuktstjolder / fuktstader i undertak enkelte steder. Dampsperrer er ikke konstatert.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad - Ventilasjon
Avvik: • Avtrekksvifte er defekt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Tomannsbolig fra 1922 over to etasjer med innredet kjeller. Bygningen er oppført i kjente konstruksjoner fra byggeperioden.

Grunnmuren er av betong. Dreneringen er av ukjent type og alder.

Veggkonstruksjonen består av isolert bindingsverk fra byggeåret, samt teglstein og betongblokker. Utvendig er veggene kledd med stående og liggende trepanel som er overflatebehandlet. Det er også noen pussede flater og stein på fasaden.

Takkonstruksjonen er et saltak med plassbygde takstoler og undertak av bordtak. Taket er tekket med ståplater, lagt etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Takrenner, beslag og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillet mot grunn har en målt høydeforskjell.

Vinduer er av isolerglass i PVC-rammer. Ytterdøren er i tre, mens verandadøren er i PVC med isolerglass.

Fra stuen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjon. Det er også en utvendig trapp i betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer
Avvik: • Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Forsøgling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.
Vinduer er satt inn som egeninnsats. Ikke håndverkmessig utført.
Mangler noe utvendig belistning.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Noe fukt i konstruksjonen.
Baseng må ikke fylles med vann før det sikres med gjerde rundt.

- Utvendig - Utvendige trapper
Avvik: • Konstruksjonene har skjevheter.
Noe skjevheter / sprekker.

- Innvendig - Overflater
Avvik: • Det er påvist skader på overflater.
Overflater er ikke håndverkmessig utført alle steder. Mangler gulv / avslutning noen steder.
Mangler noe belistning enkelte steder. Riss i enkelte fliser.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik: • Det er avvik:
Noe merker rudt pipegjennomføring på loft.

- Innvendig - Rom Under Terreng
Avvik: • Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Selv om det ikke ble avdekket høye fuktverdier i treverk ved hulltagnings, er det indikasjoner på fukt i yttervegg. Det bemerkes at det er lagt utvendig knotteplas innvendig i bod. Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Noe knirk i tretrapp. Trapp til kjeller er bratt og lite egnet som trapp mellom boligrom.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvise merker.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

TG 2 settes med tanke på egeninnsats.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Riss i noen fliser. Noe løse fuger.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis også med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på egeninnsats.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Det mangler styrt tilluftsventilering.

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

Avvik: • Det er avvik:

TG 2 settes med tanke på egeninnsats.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

Avvik: • Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv.

Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent. Riss i servant.

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

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

TG 2 settes med tanke på egeninnsats.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Overflater Gulv

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

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

Noe svertesopp i fuger enkelte steder.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på egeninnsats.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Det mangler styrt tilluftsventilering.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

TG 2 settes med tanke på egeninnsats.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv.

Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent.

- Våtrom > Kjeller > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Det er avvik:

Noe mangelfull luftbehandling. Vifte må festes til vegg.

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

Avvik: • Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Noe bruksslitasje. Kjøkken er montert som egeninnsats.

- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

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

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er bruksslitasje på kjøkken. Fukt / sopp merker i fuge mellom benkeplate og vegg.

- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Tilstand med tanke på alder.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera. Rørkurser er ikke merket.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

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

- Tomteforhold - Fuksikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv. Dette skyldes kapillært opptrekk fra grunnmur. Det er registrert fukt i kjelleryttervegg.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Tildstand med tanke på alder. Noe

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: • Det er avvik:

Tildstand med tanke på egeninnsats.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er noe bulker / skader på tekking. Mangler noe vindski og er registrert noe råte i vindski. Taktekking er ikke ferdig alle steder. Vinkel på tilbygg er for lav til denne type tekking.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler beslag, nedløp og takrenne enkelte steder. Manglert utvendig rist på ventilasjonsluker.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Mangler fuger i stein flere steder. Noe sprekker enkelte steder. Arbeid som er utført er ikke håndverkmessig utført. Fasadeplater er ikke pusset ferdig over inngangsparti.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

• Undertaket er misfarget.

Noe fuktskjolder / fuktskader i undertak enkelte steder.

Damsperre er ikke konstatert.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Avtrekksvifte er defekt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningssakskyndig

Sigurd Grydeland (befaringsdato: Torsdag, 5. februar 2026)



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



Innhold

Tomannsbolig som inneholder:

1. Etasje Entré, vaskerom, bad, kjøkken, stue og soverom.

2. Etasje Trapperom, 3 soverom, bad, kjøkken, stue og bod

Kjeller Trapperom, bod, bad og 2 soverom.

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 45 kvm

Total BRA: 45 kvm

1. etasje

BRA-i: 95 kvm

BRA-e: 12 kvm

Total BRA: 107 kvm

2. etasje

BRA-i: 92 kvm

Total BRA: 92 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 45 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Tomannsbolig

208

TBA konstruksjonen er større. Resterende areal vurderes som gangbane og tilhørende basseng.

Standard

Tomannsbolig over 2 etasjer med innredet kjeller. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boenhet i 2. etasje har egen inngang.

I 1. etasje kommer vi inn i entre som har inngang til vaskerom. Vaskerom er pusset opp som egeninnsats og er flislagt. Det er varmekabler i gulvet. Vaskerommet innehar benk og opplegg til vaskemaskin.

Videre kommer vi til gang som har inngang til badet. Badet er pusset opp som egeninnsats. Keramiske fliser på vegg og gulv, og det er varmekabler i gulvet. Badet er installert med badekar, vegghengt toalett, servant med skuffer under og speilskap. Det er downlights i himling.

Romslig kjøkken som har innredning med mørke slette fronter og laminat benkeplate. Belysning over benkeplaten. Det er integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator med avtrekk. Godt med skap- og benkeplass.

Stor stue som har utgang til terrasse. Det er downlights i himling.

Ett soverom i denne etasjen.

I 2. etasje har vi et romslig kjøkken som har innredning med lyse profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer. God plass til spisebord på kjøkken. Downlights i himling.

Lys stue med downlights i himling.

Videre er det 2 soverom og en bod.

Kjeller har trapperom, bod, bad og 2 soverom. Badet er flislagt med egeninnsats og inneholder servant med innredning, vegghengt toalett og dusjnise. Det er opplegg til vaskemaskin.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Boligen har vært under ombygning i eiers tid. Arbeid som er utført er ikke byggemeldt eller omsøkt. Det kan bla nevnes at det ikke er søkt om fasadeendring og det er oppført en bod. Bod må rives.

Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. 63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Det er registrert bygningsmessige arbeider som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent hos kommunen. Slike forhold kan medføre pålegg om søknad i ettertid, eventuelt krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent tilstand. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko

Oppvarming

Boligen varmes opp med panelovner og varmekabel.

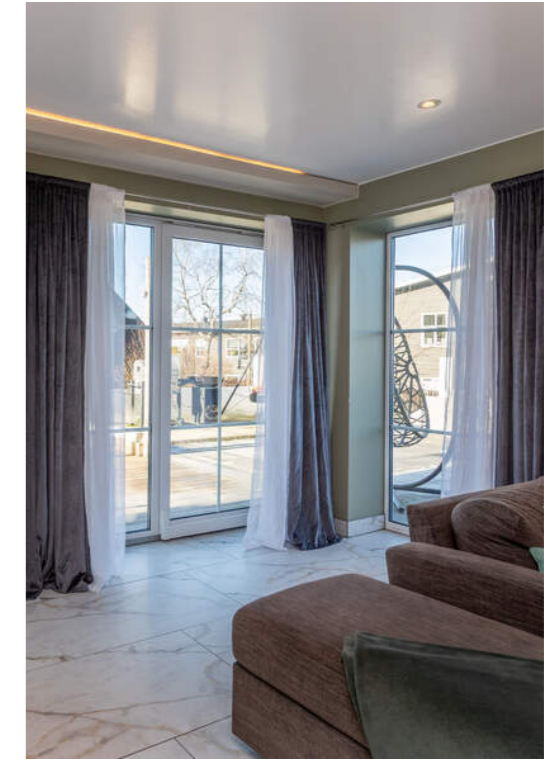
Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket, og kan risikere å få dårligste energiklasse som tilsvarer rød G. Interessenter gjøres oppmerksom på at de kan få laget energiattest innen ett år etter at kjøpsavtalen ble inngått, på selgers regning.



KJØKKEN 1. ETASJE

Romslig kjøkken som har innredning med mørke slette fronter og laminat benkeplate. Belysning over benkeplaten. Det er integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator med avtrekk. Godt med skap- og benkeplatt.



STUE 1. ETASJE

Stor stue som har utgang til terrasse. Det er downlights i himling.





BAD 1. ETASJE

Badet er pusset opp som egeninnsats. Keramiske fliser på vegg og gulv, og det er varmekabler i gulvet. Badet er installert med badekar, vegghengt toalett, servant med skuffer under og speilskap.



SOVEROM 1. ETASJE

Ett soverom i denne etasjen.





VASKEROM

Vaskerom er pusset opp som egeninnsats og er flislagt. Det er varmekabler i gulvet. Vaskerommet innehar benk og opplegg til vaskemaskin.





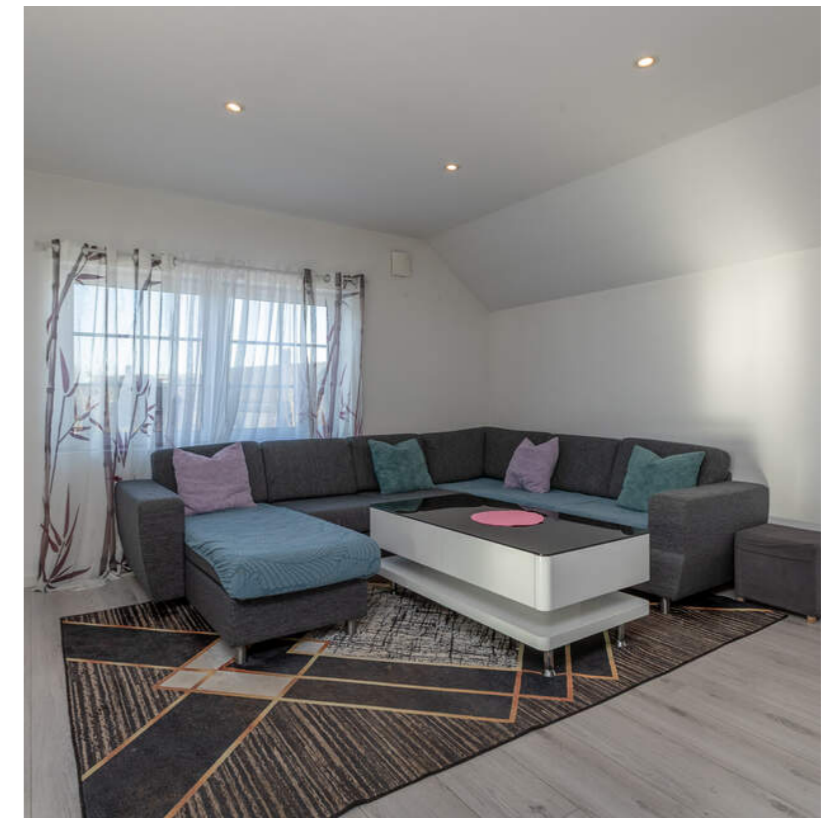
KJØKKEN 2. ETASJE

Romslig kjøkken som har innredning med lyse profilerte fronter og laminat benkeplate. Integreerte hvitevarer. God plass til spisebord på kjøkken. Downlights i himling.



STUE 2. ETASJE

Lys stue med downlights i himling.





BAD 2. ETASJE



SOVEROM 2. ETASJE

Det er to soverom i 2. etasje.





KJELLER

Kjeller har trapperom, bod, bad og 2 soverom



BAD KJELLER

Badet er flislagt med egeninnsats og inneholder servant med innredning, vegghengt toalett og dusjnisje. Det er opplegg til vaskemaskin.



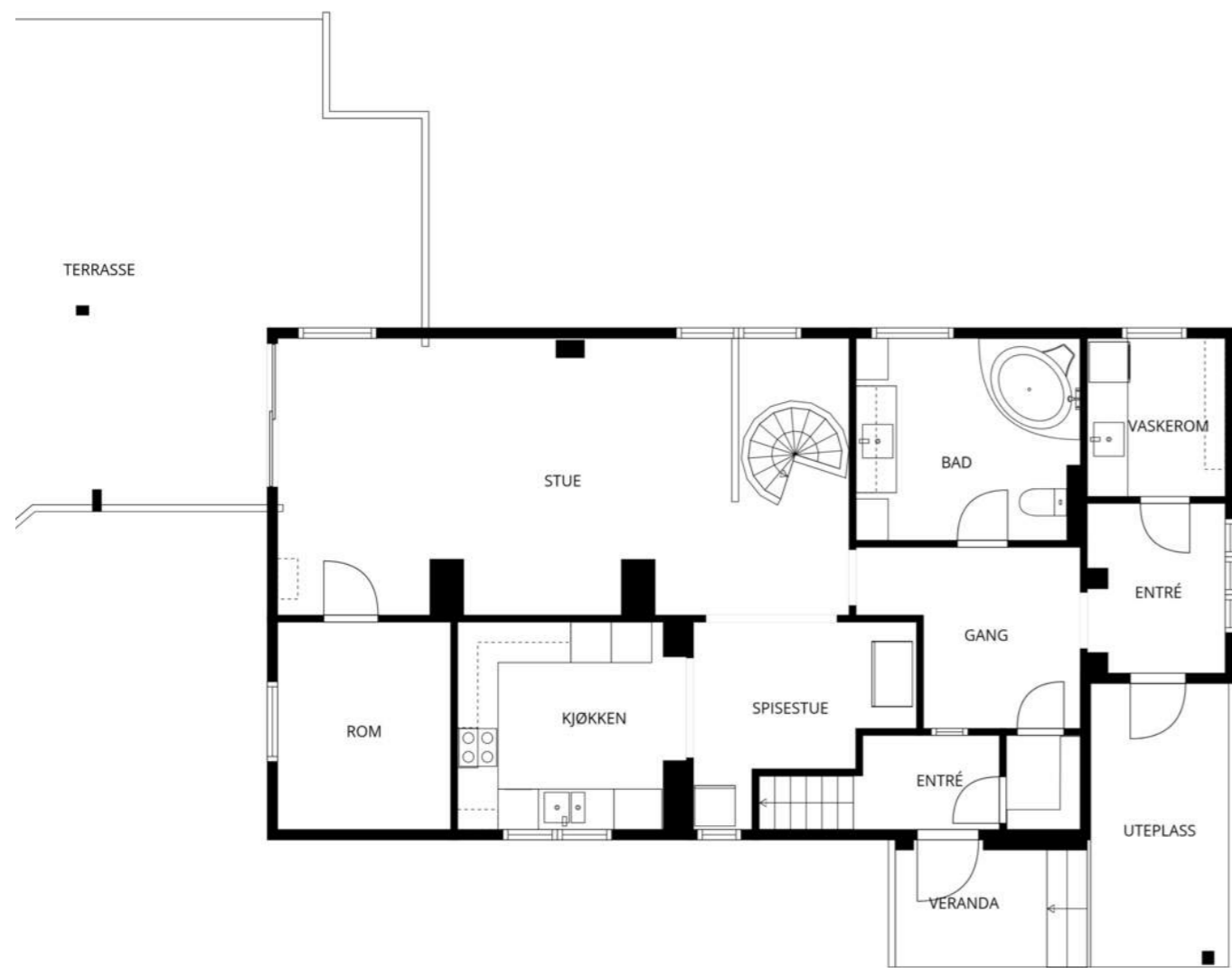


PLANTEGNINGER

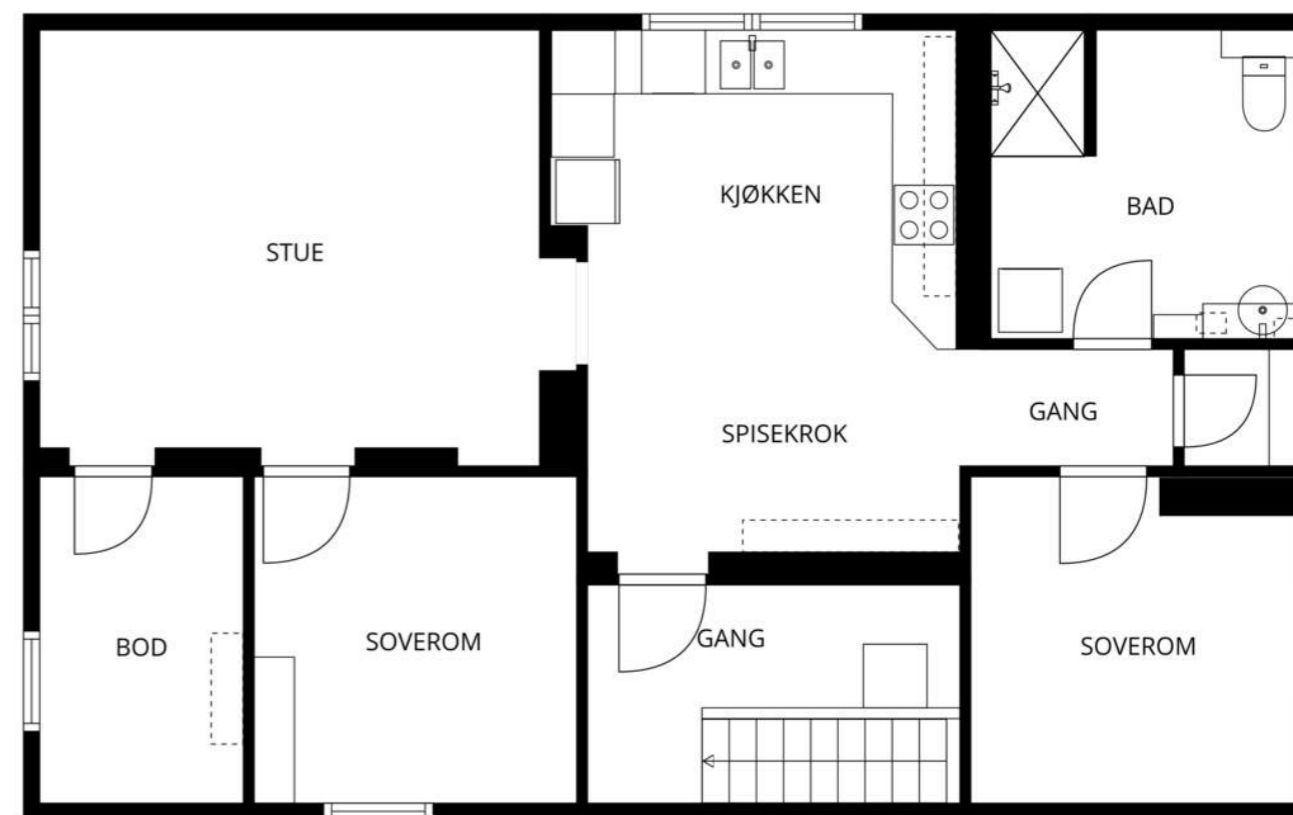


SOVEROM KJELLER

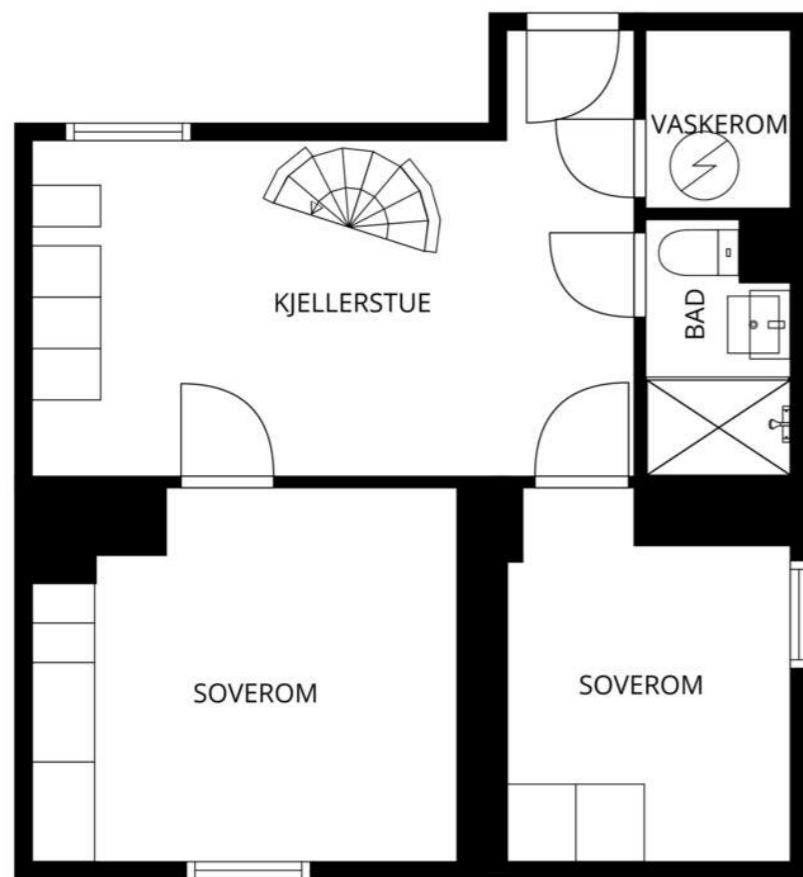
Det er 2 soverom i kjeller.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.061.404,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.245.616,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

39.672,- for 2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 6.667,- av de kommunale avgiftene.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter må man påregne utgifter til strøm, forsikring og tv/internett.

Diverse

Boligen har vært under ombygning i eiers tid. Arbeid som er utført er ikke byggemeldt eller omsøkt. Slike forhold kan medføre pålegg om søknad i ettertid, eventuelt krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent tilstand.

Det har tidligere vært en tilsynssak på eiendommen vedr ulovlige påbygg og innredning. Det foreligger innsendte tegninger til kommunen og det er gitt ferdigattest på tilbygg i 2025. Vi kan dog ikke se at utførte arbeider er iht til tegninger og den gitte ferdigattesten. Kjøper må derfor anta at det må utføres større arbeider med bla. evt riving av stor bod slik at fasader blir iht innsendte tegninger ved ferdigattest.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir alle feil og eventuelle mangler kjøpers ansvar og risiko.

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

Arbeid som er utført er egeninnsats. Egeninnsats på bolig – altså å utføre arbeid selv istedenfor å bruke håndverkere – kan ha flere konsekvenser, både positive og negative. Disse avhenger av arbeidet som gjøres, kvaliteten på utførelsen og om arbeidet er lovlig og forskriftsmessig. Hvis arbeidet ikke utføres korrekt, kan det føre til problemer som skader, dårlig funksjonalitet eller redusert levetid for det som er gjort. Det foreligger ingen garanti på utført arbeid.

Det foreligger varsel fra Sarpsborg kommune. Tilsynssaken ble opprettet med kommunens brev av 28.11.2018, med bakgrunn i informasjon om at det var oppført et svømmebasseng på eiendommen i Nordbergveien 33, som manglet kommunens tillatelse.

Kjelleretasje:
Kjelleren består av stue, soverom, oppholdsrom («lekerom» uten seng), bad (WC og dusj), samt teknisk rom. Stue, soverom og «lekerom», hadde ett vindu med åpningsmål ca. 0,81m x 0,52m, som dermed ikke oppfyller krav til rømning. Vindu på lekerom er plassert under nytt tilbygg, og det vanskeliggjør rømning, samt gir liten tilgang til dagslys.

Kjellerstuen har dør rett ut i det fri, og det var montert en spindeltrapp med direkte adkomst til 1. etasje. Eier opplyste kommunen om at døren var etablert der det tidligere var en kjellerlem.
Eiendommen ble opprinnelig godkjent som enebolig på en og en halv etasje, uten kjeller. Senere ble det godkjent påbygg i 2. etasje med soverom og bad, og nytt vindfang i 1. etasje. Det finnes ingen tegninger av kjeller på eiendommen, og kommunens flyfoto/skråfoto viser at det tidligere har vært kjellerlem ned i kjelleren. På kommunens skråfoto fra 2017, er kjellerlem erstattet med trapp ned til kjeller.

Ettersom det aldri har vært levert inn tegninger for kjelleren, verken med den opprinnelige søknaden ved nybygg, eller med senere søknader, konkluderer kommunen med at det aldri har vært boligrom i kjeller. Dette underbygges også med at det tidligere kun var adkomst til kjelleren via kjellerlemmen. Deler av kjelleren er angivelig fra nyere dato (80-årene), dette gjelder kjeller under tilbygg.

Eier ble veiledet om søknadsplikten ved befaringen, men var sterkt uenig i dette, ettersom han hadde kjøpt huset med innredet kjeller.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak etter § 20-1 bokstav d i plan- og bygningsloven, og underbygging er søknadspliktig ifølge § 20-1 bokstav a. Slike bruksendringer og underbygging kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og deretter blitt godkjent, jf. §§ 20-2 og 20-3. All bruk av boligrom uten nødvendig tillatelse anses å være i strid med plan- og bygningsloven § 20-10.

Tilbygg med svømmebasseng
Påbegynt tilbygg ble målt til å ha en BYA på 52m², som samsvarer også med eiers opplysninger. Tilbygget var ikke ferdigstilt ved befaringen, men mye tydet på en underdimensjonering av tak- og veggkonstruksjon. Det kan være aktuelt å pålegge uavhengig kontroll av prosjektering og utførelsen for konstruksjonssikkerhet dersom tilbygget skal bestå.

Kommunens skråfoto fra 2021, viser at tilbygget er ferdigstilt, til tross for at kommunen opplyste eier om at arbeidene var igangsatt ulovlig, og at tiltaket var søknadspliktig med ansvarlig foretak.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig datert 10.03.2025.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1048/62:
18.09.1912 - Dokumentnr: 900149 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:74

01.09.1915 - Dokumentnr: 900071 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:82

11.10.1950 - Dokumentnr: 302761 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

10.06.1908 - Dokumentnr: 900064 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:6

09.08.1912 - Dokumentnr: 900077 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:74

01.09.1915 - Dokumentnr: 900054 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:82

25.01.1917 - Dokumentnr: 900017 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:85

30.10.2013 - Dokumentnr: 932272 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:683

01.01.2020 - Dokumentnr: 1743175 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1048 Bnr:62

01.01.2024 - Dokumentnr: 221838 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1048 Bnr:62

11.10.1950 - Dokumentnr: 302761 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:6
Med flere bestemmelser

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor regulert område og omhandles av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan Bede-Navestad. Formål boliger. Denne planen er foreslått opphevet.

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036 med tilhørende bestemmelser.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 8. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

2 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

60 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

61 090,00 (Omkostninger totalt)

2 461 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Alle eiendomsmevlingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Det er begjært tvangssalg av eiendommen og gjennomføring reguleres således av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 kapittel 11.

Overtagelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen (3 måneder etter foreleggelse av bud overfor tingretten), såfremt:
- budet er stadfestet (behøver ikke være rettskraftig) og
- kjøpesummen er innbetalt i sin helhet og
- kommunens og sameieres forkjøpsrett er avklart.

Medhjelper vil om ønskelig delta ved overtagelsen av eiendommen.

Dersom selgeren og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse.

Kjøpekontrakt

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelse på at handel er kommet i stand.

Skjøtet/Hjemmeldok.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen.

Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Feil og mangler

Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven §11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas som hovedregel i den stand den befinner seg. Det bemerkes at lov om avhending av fast eigedom ikke får anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlattelisen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Rydding og rengjøring

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørg/bekoste dette. I tilfelle selger og kjøper avtaler at selger skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra selgers side normalt ikke berette kjøper til prisavslag / erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Nøkler

Overlevering kan skje med mangelfullt nøkkelsett. På generelt grunnlag anmodes kjøper til å skifte lås og eventuelt supplere med flere nøkler for egen regning.

Undersøkelse

Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtagelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørg nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Budgivning

For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lur på, før du legger inn et bud. For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Kjerneinformasjon

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Medhjelper godtgjøres iht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Dato salgsoppgave
15.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
 Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
 SARPSBORG kommune
 gnr. 1048, bnr. 62



Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 Rapportdato: 08.04.2026 Oppdragsnr.: 11411-2961 Eiendomsverdi ref nr: SU2001

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS Sertifisert Takstingenør: Sigurd Grydeland



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

Norsk takst

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



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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no
922 21 119



Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 2 av 26

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 3 av 26

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 4 av 26

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig på 2 etasjer med innredet kjeller beliggende i Nordbergveien 33. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med panelovner og varmekabel.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2-3.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG [Gå til side](#)

Tak er teknet med stålplater. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Isolert bindingsverk fra byggeår. Yttervegger også i tegelstein og betong blokker. Utvendig kledd med stående og liggende trepanel. Overflatebehandlet.

Noe pussede flater. Noe stein på fasade.

Saltak takkonstruksjon av plassbygde takstoler. Undertak av bordtak. Isolerglass i pvc ramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Ytterdør i tre. Verandadør i pvc med isolerglass.

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 45m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Det står et basseng i plast nedfeldt i konstruksjonen.

Utvendige trapp i betong.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Boligens rom er preget av fliser og laminat på gulv.

Vegger er med fliser, plater og panel.

Himling er med plater.

Lecapipe.

Det er utforede vegger i U.etg. Det er tatt hull i vegg fra

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammer Elektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Tretrapp med overflatebehandling til 2.etg.

Spiraltrapp fra 1.etg til kjeller.

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Det opplyses at bad er pusset opp som egeninnsats.

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc.

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammer Elektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Vaskerom

Vaskerom er pusset opp som egeninnsats.

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Opplegg for vaskemaskin og benk med fliser.

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammer Elektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Bad

Bad er pusset opp som egeninnsats.

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammer Elektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

vektprosent

Bad

Bad er pusset opp som egeninnsats.

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc.

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammer Elektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum med et håndgrep blandedbatteri. Belysning over benkeplaten. Integrrert hvitevarer.

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum med et håndgrep blandedbatteri. Kjøkken er

mntert som egeninnsats.

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Synlige røropplegg bestående av kobber, rustfritt og rør i rør.

Samlestokk i kjeller.

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vegg.

Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.

Vvb på ca 200l.

63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Ukjent drenering.

Grunnmur av betong.

Forstøtningsmur i betongstein.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	244 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	244 m²
Totalpris	2 400 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Boligen har vært under ombygning i eiers tid. Arbeid som er utført er ikke byggemeldt eller omsøkt.

Det kan bli nevnes at det ikke er søkt om fasadeendring og det er oppført en bod. Bod må rives.

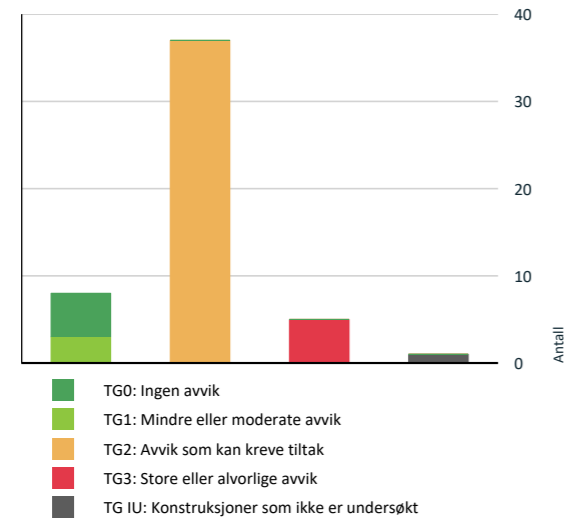
Det er registrert bygningsmessige arbeider som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent hos kommunen. Slike forhold kan medføre pålegg om søknad i ettertid, eventuelt krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent tilstand. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

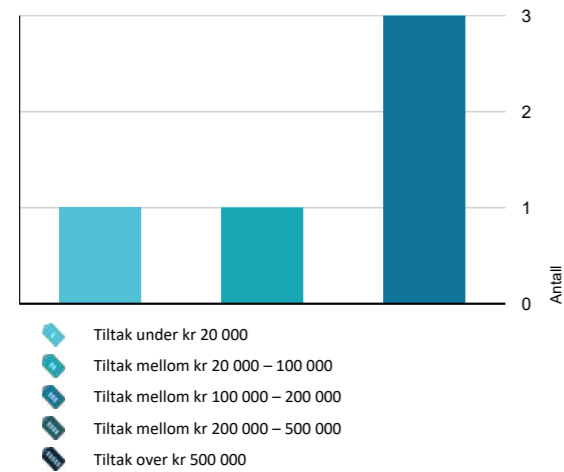
Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen. Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere informasjon. Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Taktekkning	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 7 av 26

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 8 av 26

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk taket

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1922

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen trenger vedlikehold, oppgradering og utbedring.

UTVENDIG

TO 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med stålplater. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er noe bulker / skader på tekking. Mangler noe vindski og er registrert noe råte i vindski. Takteking er ikke ferdig alle steder. Vinkel på tilbygg er for lav til denne type tekking.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

En konsekvens av dette er følgeskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TO 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler beslag, nedløp og takrenne enkelte steder. Manglert utvendig rist på ventilasjonsluker.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Arbeidene må ferdigstilles. En konsekvens av dette er følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TO 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Isolert bindingsverk fra byggeår. Yttervegger også i tegelstein og betong blokker. Utvendig kledd med stående og liggende trepanel. Overflatebehandlet. Noe pussede flater. Noe stein på fasade.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Mangler fuger i stein flere steder. Noe sprekker enkelte steder. Arbeid som er utført er ikke håndverkmessig utført. Fasadeplater er ikke pusset ferdig over inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader. En konsekvens av mangelfull utlufting bak panel / fasade er at konstruksjonen kan ha en kortere levetid og at det kan forekomme følgeskader i vegg.

En konsekvens av og ikke ferdigstille arbeidet er følgeskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av plassbygde takstoler. Undertak av bordtak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Noe fuktsgjelder / fuktsgader i undertak enkelte steder. Damsperre er ikke konstatert.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 9 av 26

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk taket

Tilstandsrapport

En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader. Fuktsgjelder er som regel et tegn på at det har vært fukt / er fukt i konstruksjonen, enten fra en lekkasje, kondens eller høy luftfuktighet. Det betyr ikke nødvendigvis at det er store problemer, men det er lurt å følge med. Iverksett tiltak etter funn slik at dette ikke utvikler seg til større fuktsgader. Konsekvens av og ikke ha damsperre er at man kan risikere at varm, fuktig inneluft trenger inn i isolasjonen, møter kulde og kondenserer, slik at du kan få muggsopp og mulig råte i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Isoleringsglass i pvc ramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.

Vinduer er satt inn som egeninnsats. Ikke håndverkmessig utført. Mangler noe utvendig belistning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

TO 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Verandadør i pvc med isolerglass.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 45m2 oppsatt i trekonstruksjoner. Det står et basseng i plast nedfelt i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Noe fukt i konstruksjonen. Baseng må ikke fylles med vann før det sikres med gjerde rundt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Noe skjevheter / sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstand.

INNSENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens rom er preget av fliser og laminat på gulv. Vegger er med fliser, plater og panel. Himling er med plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Overflater er ikke håndverkmessig utført alle steder. Mangler gulv / avslutning noen steder. Mangler noe belistning enkelte steder. Riss i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette anbefales utbedret. Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet. Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk. Tiltak må påregnes.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Lecapipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe merker rudd pipegjennomføring på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 10 av 26

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk taket

Tilstandsrapport

Det er utforede vegger i U.etg. Det er tatt hull i vegg fra

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Selv om det ikke ble dekket høye fuktverdier i treverk ved hulltagning, er det indikasjoner på fukt i yttervegg. Det bemerkes at det er lagt utvendig knotteplase innvendig i bod.

Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstand og hold underetasjen godt ventilert.

1 TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med overflatebehandling til 2.etg. Spiraltrapp fra 1.etg til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Noe knirk i tretrapp. Trapp til kjeller er bratt og lite egnet som trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak anbefales.

1 TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe brukslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gamle innerdører kan ha flere konsekvenser, både estetisk, praktisk og funksjonelt:

Gamle dører kan ha dårlig lydisolasjon, noe som gir mer støy mellom rommene.

Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap.

Over tid kan dører vri seg eller sige, slik at de ikke lukkes skikkelig.

Gamle hengsler og låsemekanismer kan være slitte og mindre sikre.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskesrom er pusset opp som egeninnsats.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes med tanke på egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Riss i noen fliser. Noe løse fuger.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter. Fuger anbefales utbedret.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis også med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer. Overvåk tilstand.

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 11 av 26

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk taket

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og benk med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftespalte anbefales.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det opplyses at bad er pusset opp som egeninnsats.

1.ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes med tanke på egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

1.ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

1.ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent. Riss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer. Overvåk tilstand.

1.ETASJE > BAD

1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning består av dusjnise, servant med underskap, wc.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1.ETASJE > BAD

1 TO 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 12 av 26

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk taket

Tilstandsrapport

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerlektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er pusset opp som egeninnsats.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes med tanke på egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tildstand.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Noe svertesopp i fuger enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning består av dusjnise, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tildstand.

2.ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftespalte anbefales.

2.ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerlektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er pusset opp som egeninnsats.

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 13 av 26

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk taket

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes med tanke på egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tildstand.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer. Overvåk tildstand.

KJELLER > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning består av dusjnise, servant med underskap, wc.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mangelfull luftbehandling. Vifte må festes til vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftbehandling anbefales utbedret.

KJELLER > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerlektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrrert hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Noe bruksslitasje. Kjøkkenet er montert som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

2.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 14 av 26

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekkum med et håndgrep blandebatteri. Kjøkkenet er mntert som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
 - Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er brukslitasje på kjøkken. Fukt / sopp merker i fuge mellom benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Et gammelt og brukt kjøkken kan ha flere konsekvenser, avhengig av tilstanden og hvordan det påvirker funksjonaliteten, utseendet og standard.

Skuffer, skap, hengsler og mekanismer kan være slitt, noe som kan føre til dårlig funksjon eller at de ikke lukker/åpner seg som de skal. Kjøkkenbenker, skap og overflater kan ha skader som sprekker, fliser eller misfarging. Gamle overflater kan være vanskeligere å rengjøre, og sprekkdannelse kan samle smuss, matrester og bakterier.

Hvor alvorlige konsekvensene er avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet og hvor godt det er vedlikeholdt.

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstand med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- En gammel kjøkkenventilator kan ha flere konsekvenser, både når det gjelder funksjon, helse og sikkerhet:

En gammel ventilator kan ha redusert sugeevne, noe som gjør at matlukt, damp og fettpartikler ikke fjernes effektivt. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet i boligen. Eldre ventilatorer kan være mer støyende, noe som kan være forstyrrende og mindre behagelig under matlaging.

En gammel kjøkkenventilator kan påvirke både funksjonaliteten og sikkerheten i kjøkkenet, og det kan være verdt å vurdere oppgradering dersom den ikke lenger fungerer optimalt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige røropplegg bestående av kobber, rustfritt og rør i rør. Samlestokk i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera. Rørkurser er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

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

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer iht. avvik som avdekkes. Gamle rørledninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Konsekvens/tiltak

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

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer iht. avvik som avdekkes. Gamle avløpsrør kan medføre større risiko for lekkasjer, tette rør og uønsket lukt, og det kan på sikt føre til behov for utskifting eller reparasjon.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftbehandlingen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom i henhold til bruksbelastning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vvb på ca 200l.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder og tilstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg. Det er foretatt arbeid på anlegget som egeninnsats.

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 16 av 26

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fukt sikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fukt sikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv.

Det skyldes kapillært opptrekk fra grunnmur. Det er registrert fukt i kjelleryttervegg.

Konsekvens/tiltak

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

Bruk avfukter ved behov.

Eldre drenering rundt et hus kan med tiden gi problemer, den kan miste noe av effekten sin. Det betyr at vann kanskje ikke ledes like godt bort fra grunnmuren som det burde, spesielt ved mye nedbør eller snøsmelting.

I noen tilfeller kan det føre til at fukt trekker inn i kjellervegger eller gulv, noe som over tid kan gi lukt, litt fuktmerker eller mugg. Dette kan igjen påvirke innneklimaet, særlig i kjelleren. For de fleste hus med eldre drenering er det ikke akutte problemer, men det kan være lurt å være litt oppmerksom – særlig hvis man oppdager fukt, misfarging på vegger eller at kjelleren føles unormalt rå.

Forventet levetid drenering:

Plast/rør med fiberduk (moderne systemer):

ca. 30–60 år

Eldre drenering (uten fiberduk eller med tegl/rør i pukk):

ofte 20–40 år

Leirholdig jord gir raskere slitasje enn sand eller grus.

Flatt terreng eller dårlig fall kan føre til vannansamling.

Dårlig utført drenering har kortere levetid.

Årvåk drenering og iversett tiltak etter funn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tilstand med tanke på alder. Noe

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstand.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand med tanke på egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

TG 0 Terrengforhold

TG B Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p>Hovedbyggets BRA/BRA-i 244 m²/232 m²</p> <p><i>Tomannsbolig:</i> Entré, Vaskerom, 3 Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 6 Soverom, 3 Bod, 2 Trapperom</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi Kr 2 400 000</p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 750 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi 2 400 000</p> <p>Konklusjon markedsverdi 2 400 000</p>

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning

Sammenlignbare salg

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 19 av 26

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Tomannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 110 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	1 550 000
Sum teknisk verdi bygninger		
	Kr.	1 550 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedsstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi		
	Kr.	1 200 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 20 av 26

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

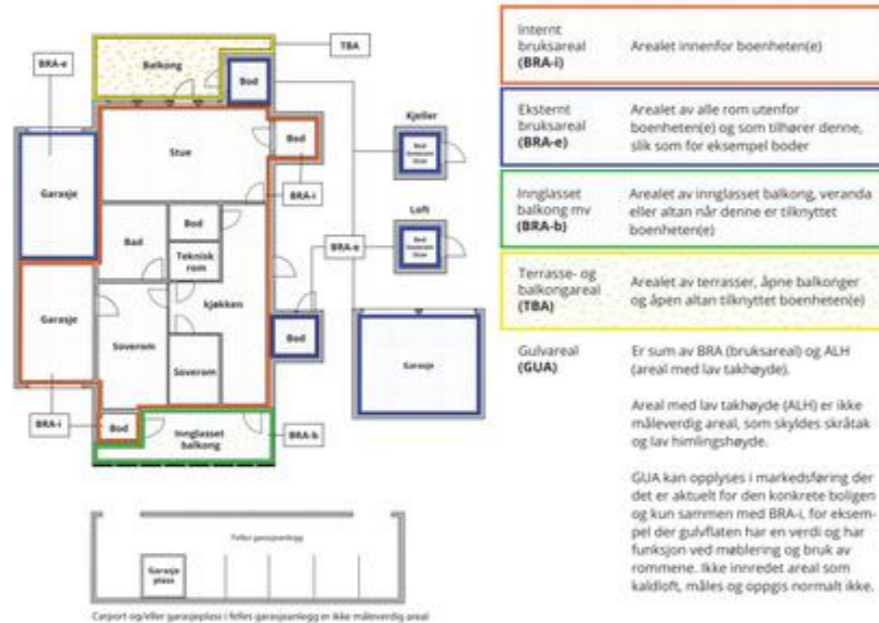
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 21 av 26

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	95	12		107	45
2.Etasje	92			92	
Kjeller	45			45	
SUM	232	12			
SUM BRA	244				45

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, vaskerom, bad, kjøkken, stue, soverom	Bod	
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue, bod		
Kjeller	Trapperom, bod, bad, soverom, soverom 2		

Kommentar

208

TBA konstruksjonen er større. Resterende areal vurderes som gangbane og tilhørende basseng.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Boligen har vært under ombygning i eiers tid. Arbeid som er utført er ikke byggemeldt eller omsøkt. Det kan bla nevnes at det ikke er søkt om fasadeendring og det er oppført en bod. Bod må rives.

Det er registrert bygningsmessige arbeider som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent hos kommunen. Slike forhold kan medføre pålegg om søknad i ettertid, eventuelt krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent tilstand. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Arbeid som er utført er egeninnsats. Egeninnsats på bolig – altså å utføre arbeid selv istedenfor å bruke håndverkere – kan ha flere konsekvenser, både positive og negative. Disse avhenger av arbeidet som gjøres, kvaliteten på utførelsen og om arbeidet er lovlig og forskriftsmessig. Hvis arbeidet ikke utføres korrekt, kan det føre til problemer som skader, dårlig funksjonalitet eller redusert levetid for det som er gjort. Det foreligger ingen garanti på utført arbeid.

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 22 av 26

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1048	62		0	784.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordbergveien 33

Hjemmelshaver

Mujkanovic Aziz, Mujkanovic Ermina

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjeggkre under befaring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 23 av 26

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	08.04.2026	
3	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 24 av 26

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 25 av 26

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 62
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 11411-2961

Befaringsdato: 02.03.2026

Side: 26 av 26

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SU2001>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Sarpborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 16.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1048	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	15 756,73 kr
Eiendomsskatt	6 677,04 kr
Renovasjon	7 050,00 kr
Vann	10 188,88 kr
Sum	39 672,65 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	2 stk	2680.00	1/1	0 %	5 360,00 kr	893,32 kr
Restavfallsbeholder 240 liter	25%	1 stk	2460.00	1/1	0 %	2 460,00 kr	410,00 kr
Papirbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1854900 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 678,00 kr	1 112,84 kr
Fastgebyr vann	15%	2 stk	1770.00	1/1	0 %	3 540,00 kr	590,00 kr
Fastgebyr avløp	15%	2 stk	3060.00	1/1	0 %	6 120,00 kr	1 020,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	83,33 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	264 m3	24.32	1/1	0 %	6 421,14 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Antatt forbruk avløp i år	15%	264 m3	46.66	1/1	0 %	12 317,05 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	15%	274 m3	24.78	1/1	0 %	6 790,40 kr	0,00 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	274 m3	41.33	1/1	0 %	11 324,69 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-287.01 m3	24.78	1/1	0 %	-7 112,83 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-287.01 m3	41.33	1/1	0 %	-11 862,41 kr	0,00 kr
					Sum	42 536,04 kr	4 109,49 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 16.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1048	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23618022	1245	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	274

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1048/62		
Utskriftsdato	16.02.2026	Antall datasett	17

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

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

4 Berørte datasett

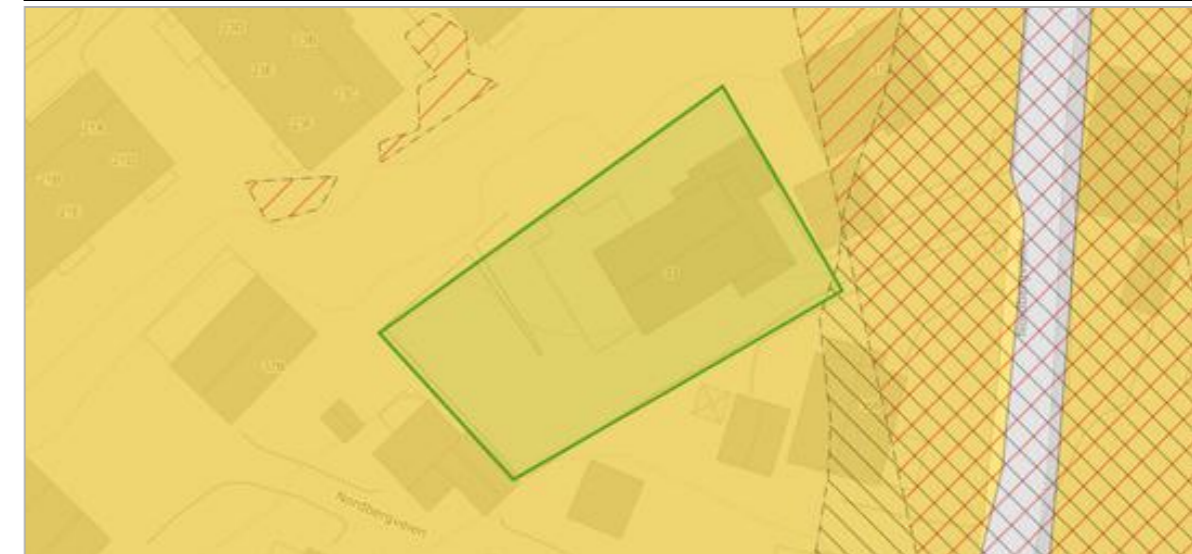
- 1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- 1 Oppheving av reguleringsplaner
- 1 MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- 1 REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 1 100-METERSSONE SJØ
- 1 Gul liste
- 1 Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- 1 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 1 Kulturminner - Fredete bygninger
- 1 KVIKKLEIRE
- 1 VERNEVERDIVURDERING
- 1 FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- 1 Kommunedelplan
- 1 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 1 Kulturminner - SEFRAK
- 1 KVIKKLEIRE
- 1 REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde	Bebyggelse og anlegg
KpArealformålOmråde	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde	Samferdsel og teknisk infrastruktur
KpFareSone	Veg - Nåværende
KpFareSone	Rastfare
KpFareSone	Flomfare
KpStaySone	Gul sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresones grense
KpStayGrense	Staysonegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

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

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Oppheving av reguleringsplaner

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



Om datasettet

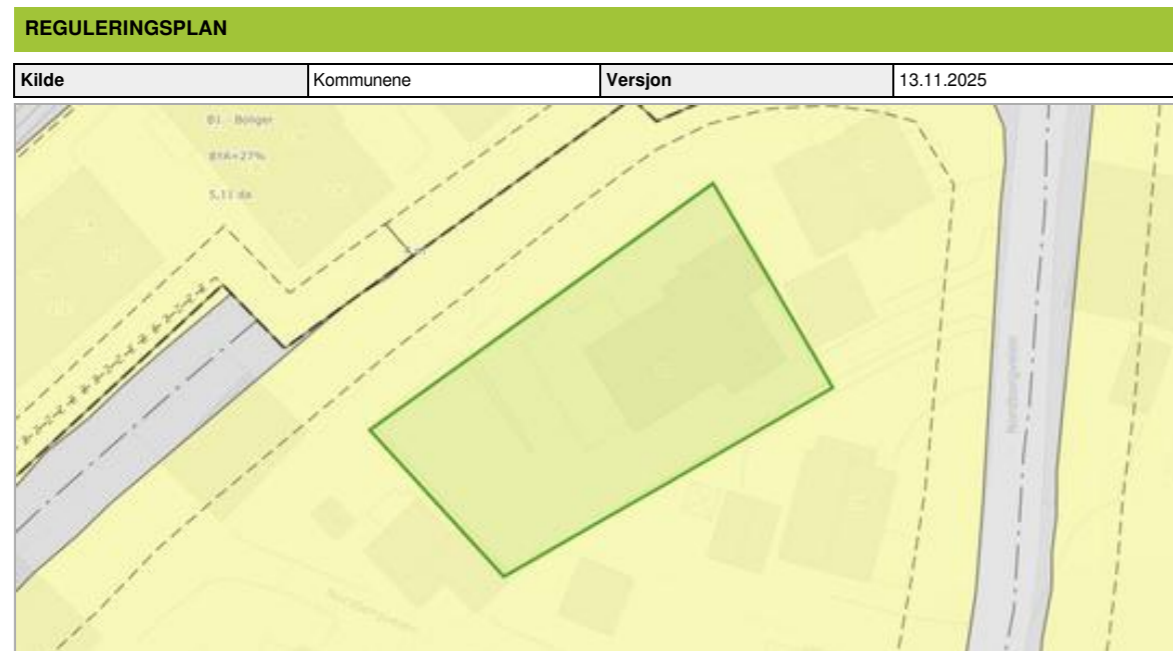
Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen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

Tegnforklaring



Objekter

Planid	Plannavn
28003	Bede /Navestad

**Om datasettet**

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles parkeringsplass
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
RpGrense	Planens begrensning
RpGrense	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Eiendomsgrænse opphevet
RpJuridiskLinje	Byggegrense
RpJuridiskLinje	Regulert senterlinje
RpJuridiskLinje	Målelinje avstandslinje
RpJuridiskLinje	Målelinje avstandslinje symbol
RpHåskrift	Udefinert

Planområde

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

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Boliger	(110) Boliger	-

**Sarpsborg kommune**

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1048	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse		Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN							

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

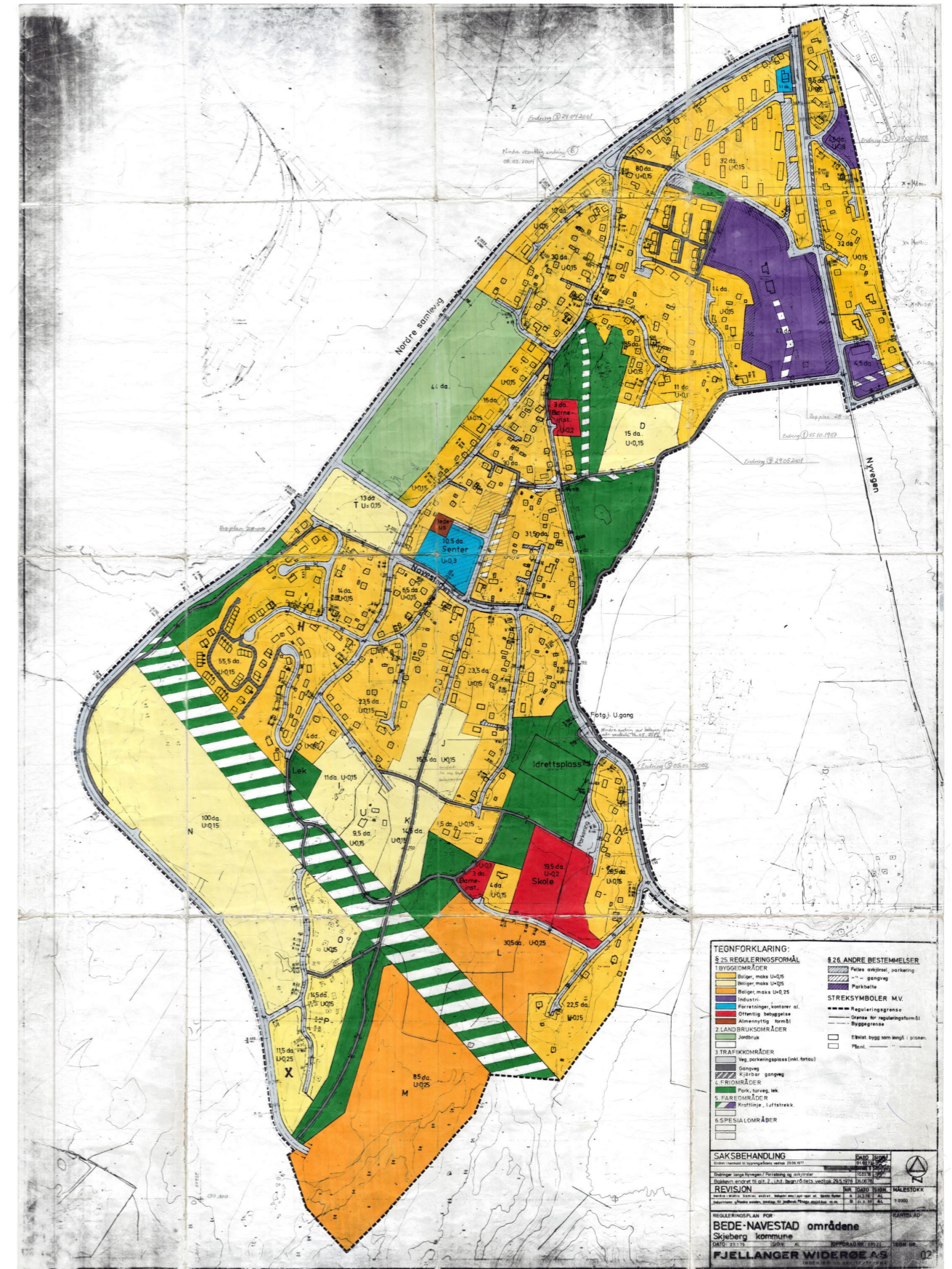
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	<p>Delareal 785 m²</p> <p>Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <hr/> <p>Delareal 2 m²</p> <p>KPHensynsonenavn H220_Veg</p> <p>KPStøy Gul sone iht. T-1442</p> <hr/> <p>Delareal 785 m²</p> <p>BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting</p> <p>KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	28003
Navn	Bede - Navestad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.02.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1927/2803.pdf
Delarealer	<p>Delareal 785 m²</p> <p>Formål Boliger</p> <p>Feltnavn Boliger</p>





SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

BEDE / NAVESTAD

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

Planområdet reguleres med følgende formål:

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

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold 13.02.1979

Reguleringsbestemmelsene er datert:

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

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

§2. Områder for boligbebyggelse.

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

§3. Område for offentlig boligbebyggelse.

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

§4. Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg.

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

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

§5. Friområder.

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

§6. Område for industri.

- a). Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.
- b). Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk.
- c). Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.
- d). Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer.
- e). Den tillatte utnyttelsesgrad er 0,8. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nytt til lagring uten bygningsrådets samtykke.
- f). I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.
- g). Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbelte mot veg kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.
- h). Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m² gulvflate for industri og pr. 200 m² gulvflate for lager.

§7. Fellesbestemmelser.

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

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

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

Gjelder endring godkjent 15.10.1987 - tillegg til bestemmelser:

§8. Område for allmennyttig formål.

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

§9. Område for blandet utnyttelse.

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

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

FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

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

1. BYGGEOMRÅDE; bolig

1.1 I område B1 kan det oppføres bolig i maks 2 etasjer med maksimal gesimshøyde på 5,5 meter og maksimal mønehøyde på 8,0 meter. Ny bebyggelse skal fortrinnsvis ha saltak, med takvinkel mellom 22 og 42 grader.

1.2 Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygd areal (inkl. garasjer) delt på netto tomteareal (inkl. fellesareal). Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.

1.3 Garasje/carport oppføres i 1 etasje, og skal være tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.

1.4 Boligbebyggelsen skal ha adkomst fra Johan Paulsens vei.

1.5 I regulert boligområde skal anlegges parkeringsplass/biloppstillingsplass på egen grunn som følger:

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

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

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER; annen veggrunn

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

6. SPESIALOMRÅDER; frisiktsone vei

6.1 Frisiktsone er regulert ved felles avkjørsel til Johan Paulsens vei i en sektor på 4x50 meter.

6.2 I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles lekeplass

7.1.1 Fellesområde FE1 skal nyttes til felles lekeplass for beboerne i B1. Det skal ikke oppføres bygninger i fellesområdet. Unntak kan gjøres for mindre bygninger som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

7.1.2 Felles lekeplass skal være forsynt med gjerde mot vei.

7.2 Felles avkjørsel

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

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

BYGGEOMRÅDER (PBL. pgf. 25.1)

§1 Fellesbestemmelser

1. Som en del av rammesøknaden skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som blant annet skal vise:

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

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

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

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

Arealer skal beregnes etter Norsk Standard NS 3940.

§2 B1 - Boliger med tilhørende anlegg

1. I feltet for bolig kan det oppføres rekkehus.
2. For boligfeltet er maksimal BYA 27 % av netto tomteareal.
3. Maksimale mønehøyder settes til 9 meter og gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.
4. Boligene skal bygges innenfor byggegrensen som er angitt på planen.
5. Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på veggen og 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med veggen.
6. Carport/garasje kan bygges inntil 1 meter fra tomtegrense med unntak av punkt 5
7. Avfallsboder og andre boder kan bygges inntil 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel.
8. Uteoppholdsareal/lekeplasser
I B1 skal det settes av areal og opparbeides felles lekeplass tilsvarende minimum 25 m² pr. bolig som fordeles på de forskjellige typer lekeplasser. Minimum 5 m² av lekeplassareal pr. bolig skal settes av til lekeplass ved inngang. Gangavstanden til inngangs- lekeplassen skal være maksimum 50 m fra de boligene den skal betjene. Plassen skal inneholde minimum en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling.

§3 B2 - Boliger med tilhørende anlegg

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

§4 B3 - Boliger med tilhørende anlegg

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

FELLESAREALER (PBL.pgf. 25.7)

§5 Felles adkomst

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

§6 Felles parkering

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

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

§ 1 Planens avgrensning

Det regulerte området er på planens arealdel vist med reguleringsgrense.

§2 Reguleringsformål

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

§ 25, 1. ledd nr. 1 Byggeområder:

- Konsentrert småhusbebyggelse

§ 25, 1. ledd nr. 3 Trafikkområder

- Offentlig kjørevei

§ 25, 1. ledd nr. 6 Spesialområde

- Frisiktsone ved vei

§ 25, 1. ledd nr. 7 Fellesområder

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

BYGGEOMRÅDER

§3 Fellesbestemmelser

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

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

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

Støy fra tekniske installasjoner må ikke overskride de til enhver tid gjeldende grenseverdier. Bestemmelser i kommuneplan gjelder generelt. Ny bebyggelse med tilhørende uteareal skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt enhetlig preg.

§4 B1 – B3 Konsentrert boligbebyggelse

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

- senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med vegen.
Carport/garasje kan plasseres i formålsgrense mot lekeplass. (*§4, punkt 5 er endret i administrativt vedtak 16.05.2012*)
6. Avfallsboder og andre boder kan bygges inntil 4,25 meter fra senterlinje kjørevei.

TRAFIKKOMRÅDER

§5 Offentlig kjørevei

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

SPECIALOMRÅDER

§6 Frisiktsone ved vei

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

FELLESAREALER

§7 Felles avkjørsel

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

§8 Felles gangareal

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

§9 Felles lekeareal

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

ANNET

§ 10 Kulturminner

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

Bede / Navestad

28-03

§ 11 Universell utforming

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

§ 12 Rekkefølge

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



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

Aziz Mujkanovic

Deres ref.	Dokumentnummer	Dato
	BYGG-24/01507-13	10.03.2025

Ferdigattest er gitt - Tilbygg til bolig - Nordbergveien 33

Eiendom (gnr./bnr./fnr./snr.): 1048 / 62 / 0 / 0
 Ansvarlig søker: TEGNESPESIALISTEN AS
 Tiltakshaver: AZIZ MUJKANOVIC

Vedtak

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for tilbygg til bolig som vi mottok 28.2.25. Tilbygget er godkjent i vedtak av 7.2.25. Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

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

[2025] – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
D.4.2	Ferdigattest	kr. 1100
	Totalt gebyr	kr. 1100

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Klageadgang

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

Sarpsborg kommune	Saksnummer BYGG-24/01507	Dato 07.03.2025	Side 2
-------------------	-----------------------------	--------------------	--------

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

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

Med hilsen

Julia Larion
Fagrådgiver
Team byggesak
Telefon: 96948584
Epost: julia.larion@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



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

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Dokumentnummer ULOV-23/00759-1	Dato 11.06.2024
------------	-----------------------------------	--------------------

Varsel om pålegg om opphør av bruk, om retting ved tilbakeføring og ileggelse av tvangsmulkt - Nordbergveien 33 - Ulovlig tilbygg med svømmebasseng og ikke godkjent bruksendring

Eiendom (gnr./bnr./fnr./snr.): 1048 / 62 / 0 / 0

Vi viser til kommunens tilsynssak med opprinnelig saksnr. 18/09174, nytt saksnr. ULOV-23/00759, som ble opprettet med kommunens brev av 28.11.2018.

Dette er et varsel om at vi vurderer å pålegge deg å rette opp i de ulovlige forholdene. Vi varsler samtidig om at du kan få tvangsmulkt som du må betale, dersom forholdene ikke blir rettet opp.

Vi ber deg om å lese brevet grundig før du eventuelt tar kontakt med kommunen i forbindelse med tilsynssaken.

Beskrivelse av det ulovlige forholdet

Tilsynssaken ble opprettet med kommunens brev av 28.11.2018, med bakgrunn i informasjon om at det var oppført et svømmebasseng på eiendommen i Nordbergveien 33, som manglet kommunens tillatelse.

En befaring avholdt 10.01.2019, avdekket følgende:

Kjelleretasje

Kjelleren består av stue, soverom, oppholdsrom («lekerom» uten seng), bad (WC og dusj), samt teknisk rom.

Stue, soverom og «lekerom», hadde ett vindu med åpningsmål ca. 0,81m x 0,52m, som dermed ikke oppfyller krav til rømning. Vindu på lekerom er plassert under nytt tilbygg, og det vanskeliggjør rømning, samt gir liten tilgang til dagslys.

Sarpsborg kommune Saksnummer Dato Side 2
 ULOV-23/00759 11.06.2024

Kjellerstuen har dør rett ut i det fri, og det var montert en spindeltrapp med direkte adkomst til 1. etasje. Eier opplyste kommunen om at døren var etablert der det tidligere var en kjellerlem. Eiendommen ble opprinnelig godkjent som enebolig på en og en halv etasje, uten kjeller. Senere ble det godkjent påbygg i 2. etasje med soverom og bad, og nytt vindfang i 1. etasje. Det finnes ingen tegninger av kjeller på eiendommen, og kommunens flyfoto/skråfoto viser at det tidligere har vært kjellerlem ned i kjelleren. På kommunens skråfoto fra 2017, er kjellerlem erstattet med trapp ned til kjeller.

Ettersom det aldri har vært levert inn tegninger for kjelleren, verken med den opprinnelige søknaden ved nybygg, eller med senere søknader, konkluderer kommunen med at det aldri har vært boligrom i kjeller. Dette underbygges også med at det tidligere kun var adkomst til kjelleren via kjellerlemmen. Deler av kjelleren er angivelig fra nyere dato (80-årene), dette gjelder kjeller under tilbygg.

Eier ble veiledet om søknadsplikten ved befaringen, men var sterkt uenig i dette, ettersom han hadde kjøpt huset med innredet kjeller.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak etter § 20-1 bokstav d i plan- og bygningsloven, og underbygging er søknadspliktig ifølge § 20-1 bokstav a.

Slike bruksendringer og underbygging kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og deretter blitt godkjent, jf. §§ 20-2 og 20-3. All bruk av boligrom uten nødvendig tillatelse anses å være i strid med plan- og bygningsloven § 20-10.

Tilbygg med svømmebasseng

Påbegynt tilbygg ble målt til å ha en BYA på 52m², som samsvarer også med eiers opplysninger. Tilbygget var ikke ferdigstilt ved befaringen, men mye tydet på en underdimensjonering av tak- og veggkonstruksjon.

Det kan være aktuelt å pålegge uavhengig kontroll av prosjektering og utførelsen for konstruksjonssikkerhet dersom tilbygget skal bestå.

Kommunens skråfoto fra 2021, viser at tilbygget er ferdigstilt, til tross for at kommunen opplyste eier om at arbeidene var igangsatt ulovlig, og at tiltaket var søknadspliktig med ansvarlig foretak.

Sarpsborg kommune Saksnummer Dato Side 3
 ULOV-23/00759 11.06.2024



Oppføring av tilbygg over 15m², er uansett et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a. Tilbygg over 50m², utløser krav til ansvarlige foretak.

Oppføring av slike tilbygg kan ikke utføres, uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og deretter blitt godkjent, jf. §§ 20-2 og 20-3. All bruk av boligrom uten nødvendig tillatelse, anses å være i strid med plan- og bygningsloven § 20-10.

Vi gjør samtidig oppmerksom på at basseng kan være søknadspliktig tiltak og kreve sikring. Kommunen er ikke kjent med størrelsen på bassenget eller hvor omfattende prosjektet er, og minner om eiers ansvar til å påse at eiendommen er i tråd med regelverket og gitte byggetillatelser.

Mindre tilbygg

Ved gjennomgang av kommunens skrå- og flyfoto av eiendommen, ser det ut til å være oppført nytt tilbygg over tomtegrensen til naboen i Nordbergveien 31.

Sarpsborg kommune

Saksnummer
ULOV-23/00759Dato
11.06.2024

Side 4



For at et tilbygg skal være unntatt søknadsplikt, må det være oppført minimum 4m fra nabogrense og skal ikke være større enn 15m². Tilbygg oppført i, ved eller over nabogrensen, er søknadspliktig tiltak etter § 20-1 bokstav a i plan- og bygningsloven, og krever særskilt nabosamtykke fra Nordbergveien 31.

Sarpsborg kommune

Saksnummer
ULOV-23/00759Dato
11.06.2024

Side 5

Oppføring av slike tilbygg kan ikke utføres, uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og deretter blitt godkjent, jf. §§ 20-2 og 20-3. All bruk av boligrom uten nødvendig tillatelse, anses å være i strid med plan- og bygningsloven § 20-10.

Enebolig omgjort til tomannsbolig

Eiendommen er oppført som horisontaldelt tomannsbolig i kommunens eiendomsregister, men vi kan ikke se at det er søkt om eller gitt en tillatelse til omgjøring av eneboligen til tomannsbolig. Endringen ble først registrert rundt kommunens masseregistrering av boenheter i 2007, som ble foretatt i forbindelse med ny taksering av eiendomsskatt. Eiendommen ble da registrert som tomannsbolig med kjeller.

Med kommunens vedtak av 20.07.1990, godkjente kommunen påbygg med soverom og bad. Det fremgår ikke av byggesaken at eiendommen er endret til tomannsbolig.

Ifølge kommunens tegninger, består 1. etasje av kjøkken, stue, spisestue, gang og trappeoppgang, og opprinnelig bestod 2. etasje av 3 soverom og kott. Etter godkjent endring i 1990, skal 2. etasje bestå av 4 soverom, kott og bad.

Kommunen har ikke foretatt en befaring av selve hovedboligen, utenom kjelleretasjen. Vi er derfor ikke kjent med om det fortsatt er intern forbindelse mellom bruksenhetene, eller om de er fysisk adskilt.

Har enhetene blitt fysisk adskilt, og bygningen fremstår som tomannsbolig uten intern forbindelse, er omgjøringen søknadspliktig etter § 20-1 bokstav g, jf. byggesaksforskriften § 2-2. Ved oppdeling av enebolig til tomannsbolig, kan det være krav i byggteknisk forskrift som må oppfylles, f.eks. brannskille og lydisolasjon mellom leilighetene, MUA (uteoppholdsareal), parkering, osv.

Veranda

Vi ser også på kommunens skrå- og flyfoto, at det i perioden mellom 2017 og 2021 er oppført en større veranda i 1. etasje. Vi kan ikke se at den er omsøkt og godkjent av kommunen.

Veranda er å regne som tilbygg, dersom den er høyere enn 1 meter fra eksisterende terreng, og dersom den stikker lenger ut enn 4m ut fra bygningens fasadeliv. Ved måling i kommunens kart, ser det ut til at verandaen stikker en del lenger ut fra fasaden enn 4m, og at den muligens kan være høyere enn 1m fra terrenget.

Kommunen konkluderer dermed med at verandaen er søknadspliktig etter § 20-1 bokstav a i plan- og bygningsloven.

Sarpsborg kommune Saksnummer Dato
 ULOV-23/00759 11.06.2024



Oppsummerte forhold

Etter kommunens befaring som ble avholdt i januar 2019, mottok kommunen den 20.05.2019 søknad om ettergodkjenning for tilbygg og basseng, jf. kommunens byggesak med saksnr. 19/04368. Søknaden ble avvist med kommunens vedtak av 11.01.2021, da eier og tiltakshaver ikke fulgte opp søknaden ved å levere inn etterspurt dokumentasjon.

I etterkant av denne byggesaken, sendte kommunen ut brev om varsel om pålegg, datert 06.08.2021. Fristen i varselet til å etterkomme kommunens krav, ble satt til 01.10.2021. I september 2021 ble kommunen kontaktet av et firma som skulle utarbeide søknad, og tilsynssaken ble utsatt til 01.11.2021, i påvente av ny søknad om ettergodkjenning.

Ny søknad ble mottatt 01.12.2021, se saksnr. 21/33720. Søknaden gjaldt tilbygg større enn 50m², og bruksendring av kjeller til hoveddel. Denne byggesaken ble avvist den 05.06.2024, også grunnet manglende oppfølging fra huseier og tiltakshaver.

De to byggesøknadene omhandlet ikke veranda, mindre tilbygg i tomtegrense, eller omgjøring av enebolig til tomannsbolig.

Kommunen konkluderer med at alle overnevnte tiltak er søknadspliktige, og utført uten kommunens tillatelse i strid med plan- og bygningsloven.

Du kan uttale deg innen tre uker

Dersom du har opplysninger du mener vi ikke har tatt hensyn til, kan du sende oss en redegjørelse der du forklarer saken. Legg gjerne ved dokumentasjon som kan underbygge forklaringen, for eksempel en beskrivelse, foto og/eller tegninger.

Du må sende oss dokumentasjonen innen tre uker fra mottakelse av dette brevet.

Vi ber om at eventuell dokumentasjon og skriftlig uttalelse merkes med saksnr. ULOV-23/00759. Dersom dokumentasjonen sendes på e-post, ber vi om at følgende e-post adresse benyttes: postmottak@sarpsborg.com.

Hvordan kan du unngå pålegg og tvangsmulkt?

Retter du opp det ulovlige forholdet, unngår du pålegg og tvangsmulkt:

- Du kan rette opp forholdet ved å avvikle bruken umiddelbart av kjelleretasjen, ekstra boenhet i 2. etasje og begge tilbyggene.

Sarpsborg kommune Saksnummer Dato
 ULOV-23/00759 11.06.2024

- Videre kan du tilbakeføre kjelleren til godkjent stand som tilleggsdel, tilbakeføre boligen fra tomannsbolig til enebolig, fjerne tilbygg med basseng, tilbygg i nabogrense, og fjerne veranda ved riving.
- Du kan levere inn komplett søknad om ettergodkjenning av kjeller og oppdeling av eneboligen til tomannsbolig, men det forutsetter at søknaden blir godkjent av kommunen. Før kjelleren og boenhet nr. 2 eventuelt tas i bruk, skal kommunen også godkjenne enten søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det vil si at selv om du leverer inn søknad nå om godkjenning, skal den ulovlige bruken avvikles inntil eventuelle nødvendige tillatelser foreligger.
- Du kan levere inn komplett søknad om ettergodkjenning av begge tilbygg og veranda.

Dersom kommunen avslår søknaden, vil tilsynssaken følges opp med krav om umiddelbar tilbakeføring til godkjent stand.

Du er selv ansvarlig for å gi beskjed til kommunen når forholdene er rettet. Det må påregnes at tilsynsmyndigheten tar flere befaringer for å påse at de ulovlige forholdene er rettet i tråd med regelverket og gitte byggetillatelser.

Hva skjer hvis du ikke retter opp forholdet?

Dersom du ikke etterkommer dette varselet, vil vi pålegge deg å rette opp forholdet innen en bestemt frist. I samme vedtak vil det fastsettes tvangsmulkt som du må betale dersom forholdet er ikke rettet innen fristen. Vi varsler også om at vi kan ilegge forelegg som gjør at pålegget kan få virkning som rettskraftig dom. I tillegg kan vi politianmelde forholdet.

Kommunen viser til plan- og bygningslovens § 32-3 om kommunens adgang til å gi pålegg om retting og stans. Bestemmelsen lyder som følger:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.»

I. Varsel om pålegg om opphør av bruk og om retting

I medhold av plan- og bygningsloven § 32-2, jf. forvaltningsloven § 16, varsles det herved om at kommunen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3, vurderer å gi pålegg om opphør av bruk og om retting.

All videre bruk av kjelleretasjen, begge tilbygg, ekstra boenhet og veranda, må opphøre umiddelbart - og **senest innen 01.08.2024**.

Retting innebærer at kjelleren tilbakeføres til tilleggsdel, og skal ikke fremstå som oppholdsrom. Begge tilbygg og veranda fjernes ved riving, og en eventuell ekstra boenhet tilbakeføres slik at eiendommen igjen fremstår som en enebolig.

Den korte fristen er satt med tanke på at det allerede er innlevert to byggesøknader siden saken ble opprettet i 2018, og ingen av dem ble fulgt opp. Dette har trenert saken i 5 år, og den eneste

Sarpsborg kommune

Saksnummer
ULOV-23/00759Dato
11.06.2024

Side 8

fremdriften har vært i byggearbeidene på eiendommen. Byggearbeidene ble ikke stanset i påvente av en tillatelse fra kommunen, til tross for at eier var gjort oppmerksom på at dette var søknadspliktig. Det ble også utført flere søknadspliktige arbeider på eiendommen uten tillatelse i samme tidsperiode - tilbygg nr. 2 og veranda. Dette viser manglende respekt for regelverket og liten vilje til å rette på de ulovlig utførte tiltakene.

II. Varsel om tvangsmulkt

Det underrettes om i henhold til plan- og bygningslovens § 32-2, jf. forvaltningsloven § 16, at kommunen, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 32-5, vil fatte vedtak om ileggelse av tvangsmulkt samtidig med pålegg om opphør av bruk og retting, dersom dette varselet ikke etterkommes.

Kommunen vurderer å ilegge engangsmulkt pålydende kr. 30.000,- og løpende dagmulkt pålydende kr. 1 250,- per dag, dersom dette varselet ikke etterkommes. Tvangsmulkten vil løpe inntil det ulovlige forholdet er rettet.

En eventuell ny søknad om ettergodkjenning for tiltakene må være komplett. Det innebærer at dersom det leveres inn søknad som ikke er komplett/tilstrekkelig, vil kommunen fortsatt følge opp tilsynssaken med pålegg om retting og vedtak om ileggelse av tvangsmulkt.

Eventuelle spørsmål angående tilsynssaken skal rettes til undertegnede saksbehandler, Linda Wiium, e-post linda.wiium@sarpsborg.com. Dersom du ønsker et møte med kommunen, ber vi om at det avtales på forhånd med saksbehandler. Husk å oppgi saksnummer ULOV-23/00759 når du tar kontakt med kommunen.

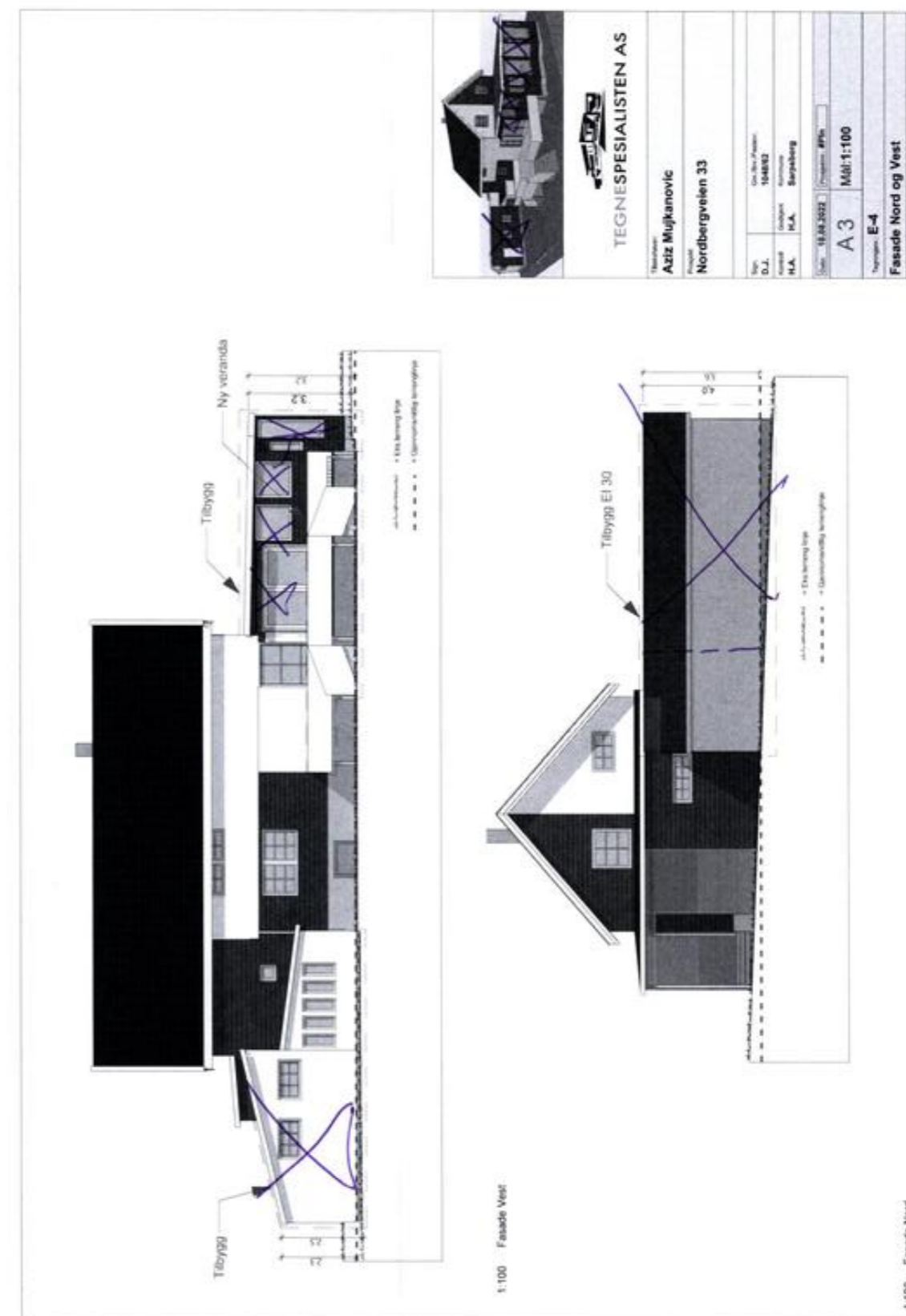
På grunn av stor pågang med henvendelser for tiden, oppfordres det til at eventuelle spørsmål og henvendelser sendes skriftlig til saksbehandler. Alle henvendelser vil bli besvart så fort vi har kapasitet.

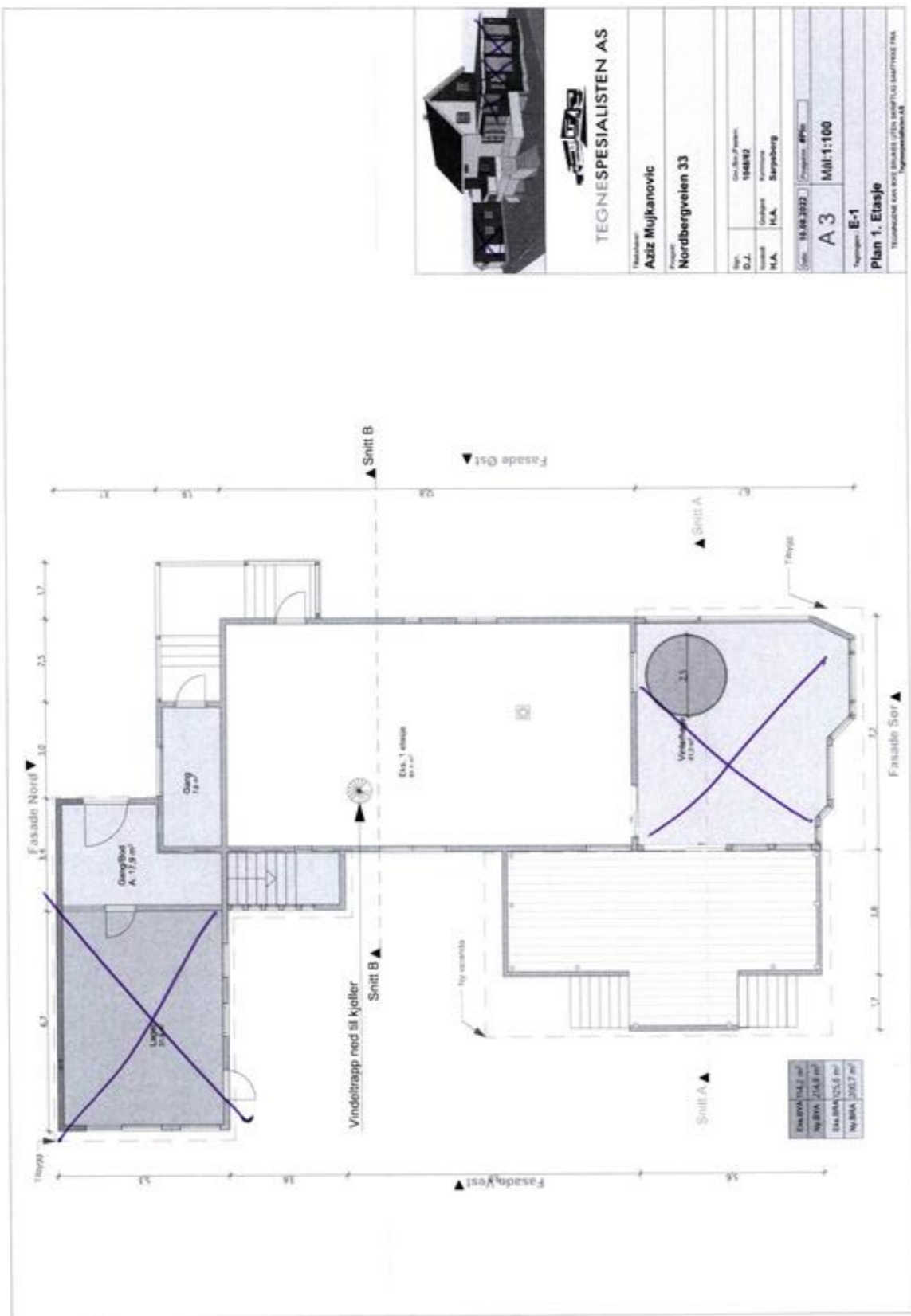
Med hilsen

Linda Wiium
Tilsynsjurist
Team tilsyn og ulovlighetsoppfølging
Epost: linda.wiium@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
AZIZ MUJKANOVIC
ERMINA MUJKANOVIC



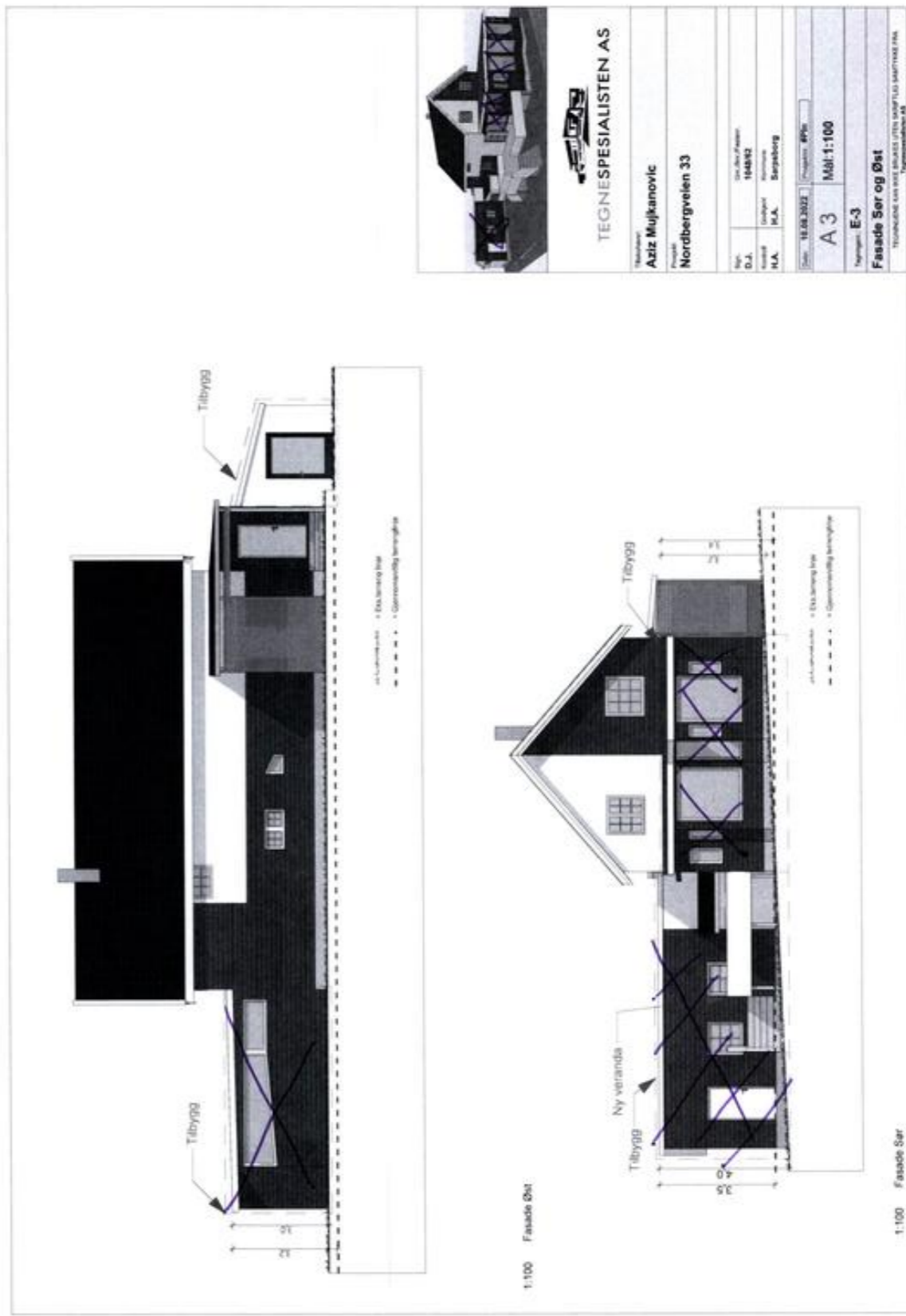



TEGNESPECIALISTEN AS

Arkitekt: **Aziz Mujkanovic**
 Prosjekt: **Nordbergveien 33**

Byggh. D.J.	194882
Byggh. N.A.	Sarpsborg
Dato: 16.08.2022	Prosjekt: #P16
A3	MÅL: 1:100
Prosjekt: E-1	
Plan 1. Etasje	

TEGNINGEN ER BILAGET TIL EN AVTALE OM TILBUD OG OPPDRAGSBEHANDLING. Tegningsnr. 01

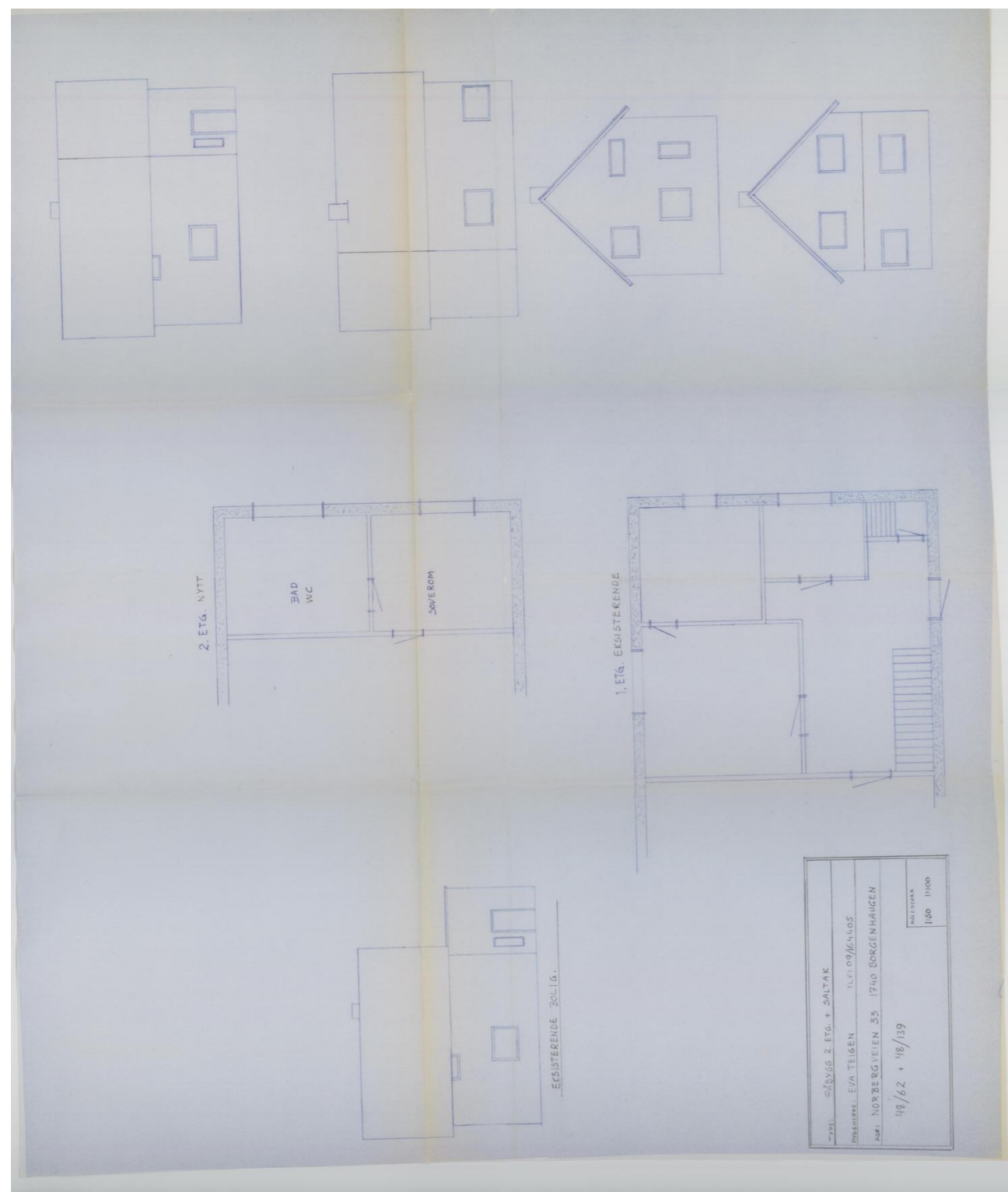



TEGNESPECIALISTEN AS

Arkitekt: **Aziz Mujkanovic**
 Prosjekt: **Nordbergveien 33**

Byggh. D.J.	194882
Byggh. N.A.	Sarpsborg
Dato: 16.08.2022	Prosjekt: #P16
A3	MÅL: 1:100
Prosjekt: E-3	
Faasade Sør og Øst	

TEGNINGEN ER BILAGET TIL EN AVTALE OM TILBUD OG OPPDRAGSBEHANDLING. Tegningsnr. 01



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nordbergveien 33, 1738 BORGENHAUGEN. Gnr. 1048, bnr. 62, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1700260090
Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen, mobil: 90299797, e-post: geir.johannessen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIIDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

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 budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy
Johannessen**

Eiendomsmegler
902 99 797

geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no