

# PROAKTIV

Nyere moderne 3  
roms selveierleilighet

OPSUNDVEIEN 46C



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

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

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
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



## OPSUND

Nyere moderne 3 roms selveierleilighet med utebod - carport og elbillader- terrasse

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Opsundveien 46C, 1726 SARPSBORG

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 1, bnr. 3889, snr. 2

**Prisantydning:** 2.900.000,-

**Totalpris:** 2.986.490,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2020

**BRA:** 51 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 51 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Carport med el-bil lader som var ny i 2023.

**Tomt:** 606.5 m<sup>2</sup>

**Omkostninger:** 86.490,-

**Kommunale avgifter:** 18.638,-

**Rom/soverom:** 3/2

# INNHold

2	6	10	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Leder/megler
13	14	20	22
Kontorets side	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
26	88		
Vedlegg	Budskjema		



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

Lord Philip Chesterfield





# OPSUND

*Kommune: SARPSBORG / Område: Opsund*

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 rolig og etablert boligområde på populære Opsund. Opsund er en halvøy som ligger nord for Sarpsborg sentrum. Et meget barnevennlig boområde som er uten gjennomfartstrafikk. I nærheten finnes barnehage, idrettsanlegg og golfbane. Det er også kort vei til store rekreasjonsområder ved Glengshølen.

Gangavstand til Sarpsborg sentrum med alle byens fasiliteter, barnehage, barneskole og jernbanestasjon. Det er laget en ny gangbru med tilhørende sykkelsti fra Opsund og over til Hafslundsøy.

Kort avstand til nærmeste dagligvareforretning med bil. Det er ca. 10 minutter til påkjøring til E6 og derfra kort vei videre til Sentralsykehuset på Kalnes.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Krabbens brygge Linje 134	2 min 0.1 km
🚶 Sarpsborg stasjon Linje RE20	17 min 1.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 33 min

## DAGLIGVARE

Coop Extra Hafslundsøy Post i butikk, PostNord	17 min 1.4 km
Kiwi Kurland PostNord	19 min 1.7 km

## VARER/TJENESTER

🏠 Storbyen	5 min
🏪 Boots Apotek Hafslundsøy	17 min

## SPORT

⚽ Oppsundbanen Fotball	4 min 0.4 km
⚽ Glengsparken Ballspill	13 min 1.1 km
🏋 SKY Fitness Sarpsborg	4 min
🏋 Sports Club Sarpsborg	5 min

## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er bussforbindelse inn til Sarpsborg sentrum med stoppested nær eiendommen.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

#### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

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



#### SKOLER

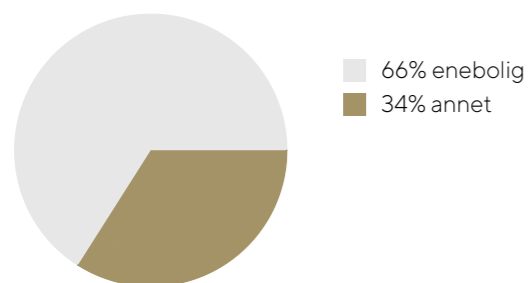
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	4 min 🚗 2.4 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	6 min 🚗 2.8 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	7 min 🚗 3 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	5 min 🚗 2.6 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	8 min 🚗 3.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	6 min 🚗 2.6 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	14 min 🚗 6.5 km

#### BARNEHAGER

Hafslundsøy barnehage (1-5 år) 100 barn	17 min 🚶 1.5 km
Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 68 barn	20 min 🚶 1.7 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 39 barn	20 min 🚶 1.7 km



#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL OPSUNDVEIEN 46C

Vi starter utendørs...

## Parkering

Carport med el-bil lader som var ny i 2023.

## Tomtestørrelse

606 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten er fellesareal og er eiet i fellesskap med leiligheten ved siden av. Eiet i et sameie.

## **TAKST OG TILSTAND**

### Bygningsakskyndig

Asbjørnsen Ketil Andre (befaringsdato: Onsdag, 4. februar 2026)

### **BYGGEMÅTE**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket består av lett undertak, sløyfer, lekter og betong stein.

Takrenner av plastbelagt stål.

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår.

Kledd utvendig med stående malt tre panel.

Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Normal vedlikehold må påregnes.

Yttertak av type saltak.

Bygget har takkonstruksjon i tre med langsgående bukker.

Det er montert luke til loftet.

Vinduer med 3 lags isolerglass og fabrikk malte ramme og karm.

Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.

Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Ytterdør med malt dørbblad og karm av nyere dato.

Veranda skyvedør med malt dørbblad og karm samt 3 lags isolerglass.

Det er bygget uteplass/platting lagt direkte på terreng ved inngangs partiet og ut fra stuen.

De er bygget i impregnert treverk og er på 9 og 5 kvm.

Normal vedlikehold må påregnes.

Carport med bod:

Bygget er med carport og bod i bakkant, nabo disponerer den ene plassen.

Bygningen er oppført med støpt gulv o boden og søyler til betongfundament.

Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning.

Pult tak tekket med papp.

El bil lader og tett malt bod dør.

Oppgraderinger de senere år:

- Ny el bl lader 2023.

- Opplegg av flere stikk kontakter. spott skinne i stue, lampe på soverom, bytte 2 stk lysbryter til dimmer i 2022.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Terrengforhold: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Vannet som kommer over fjellet og ned mot boligen må dreneres bort for å hindre undergraving av masser under grunnmuren.

TG 2:

- Takkonstruksjon/loft: Det mangler plastfolie i himling på loftet.

- Grunnmur og fundamenter: Det ble registrert nedsenk av grunnmur i stuen, med en glippe på ca. 9 mm mellom fotlist og gulv.

- Sluk, membran og tettesjikt bad: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.

”

"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:  
**Kai Roger Hagen**



**Kai Roger Hagen**  
Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 906 47 394  
**E-post:**  
kai.roger.hagen@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF  
**Kai Roger Hagen**



«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.

# VELKOMMEN INN!

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

## Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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.

## Standard

Meget flott nyere selveierleilighet beliggende på attraktive Opsund, i rolige omgivelser. Det er gang og sykkelvei til Sarpsborg sentrum.

Boligen ble ferdigstilt i 2020 og er meget innbydende.

Beveger vi oss inn i boligen kommer vi først til vindfang/gang. Det er fliser på gulvet med varmekabler.

Delikat flislagt bad som har varmekabler i gulvet. Badet er installert med dusjhjørne som har innfellbare dusjvegger. Det er videre vegghengt toalett, servant med skuffer under, speil med innfelt lys og opplegg til vaskemaskin. Virkelig et flott bad.

Videre er det stue og kjøkken med åpne løsning. Det er varmekabel i gulvet i disse rommene også. Godt med vinduer i rommene som gir fint dagslys inn i leiligheten. Fra stuen er det utgang til terrasse på baksiden. Hyggelig uteplass for de gode sommerdagene.

Kjøkkenet har en gråtonet kjøkkeninnredning med slette fronter, og laminat benkeplate. Det er fliser over kokesonen. Videre er det integrert kjøl- og frysescap, oppvaskmaskin, koketopp og komfyr.

Kjøkkenventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut. Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.

Det er 2 soverom i boligen. Det største soverommet har en romslig walk-in-closet.

Gulvene er med en stavs parkett og fliser. På vegger er det malte slette overflater og fliser  
Himling med slett malte overflater.

Boligen har balansert ventilasjons anlegg. Anlegget er plassert på loftet.  
Varmtvannsbereider med 135 liters benke bereider.

Det medfølger en praktisk og romslig utebod og carport med elbil-lader.

Boligen fremstår svært så tiltalende.

## Innhold

Enebolig som inneholder:  
Entre, stue/kjøkken, bad/vaskerom, garderobe og 2 soverom.

Det medfølger også en carport med bod.

## Areal

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-i: 51 kvm  
Total BRA: 51 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.

## 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.

## Oppvarming

Boligen varmes opp med hjelp av elektrisk fyring.

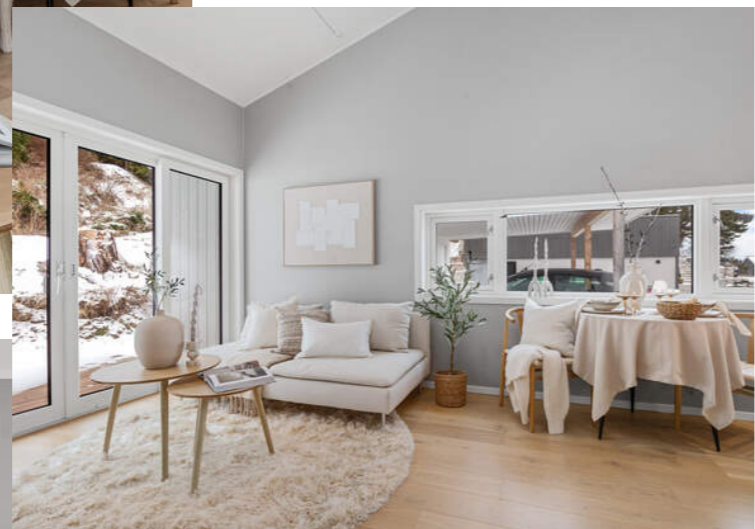
## Energimerke

Lys grønn C



## STUE

stue og kjøkken med åpne løsning. Godt med vinduer i rommene som gir fint dagslys inn i leiligheten. Fra stuen er det utgang til terrasse på baksiden. Hyggelig uteplass for de gode sommerdagene.



## KJØKKEN

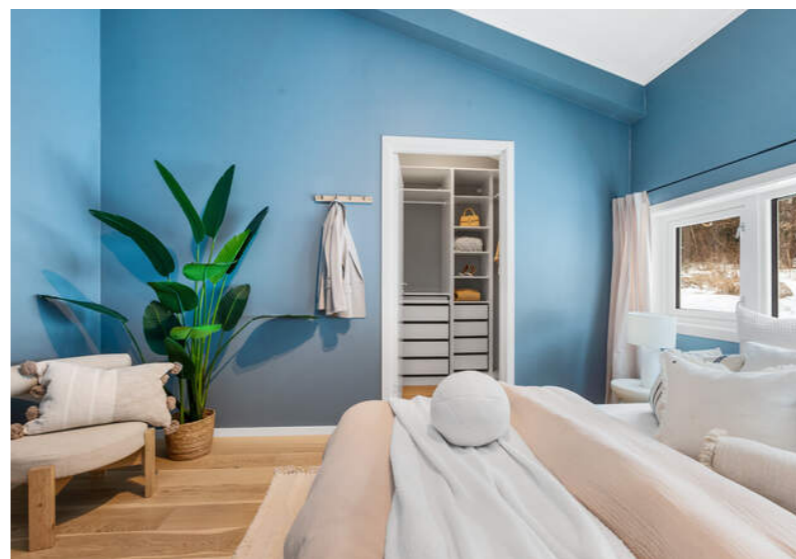
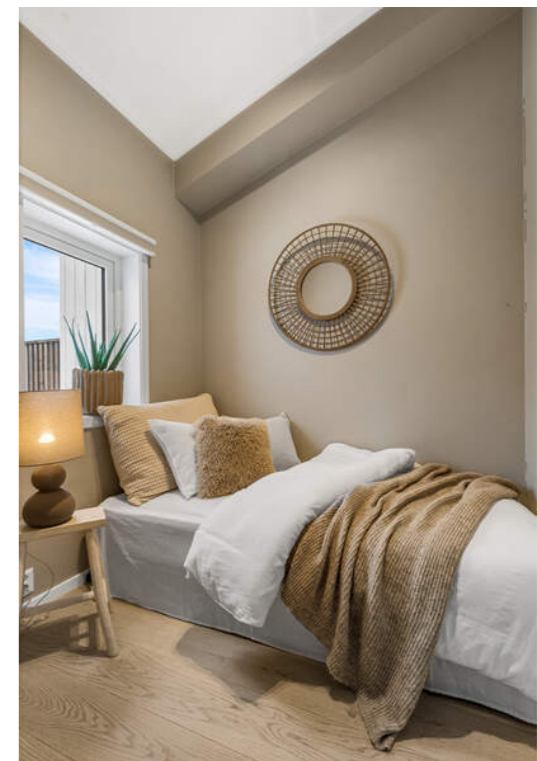
Kjøkkenet har en gråtonet kjøkkeninnredning med slette fronter, og laminat benkeplate. Det er fliser over kokesonen. Videre er det integrert kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin, koketopp og komfyr. Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.





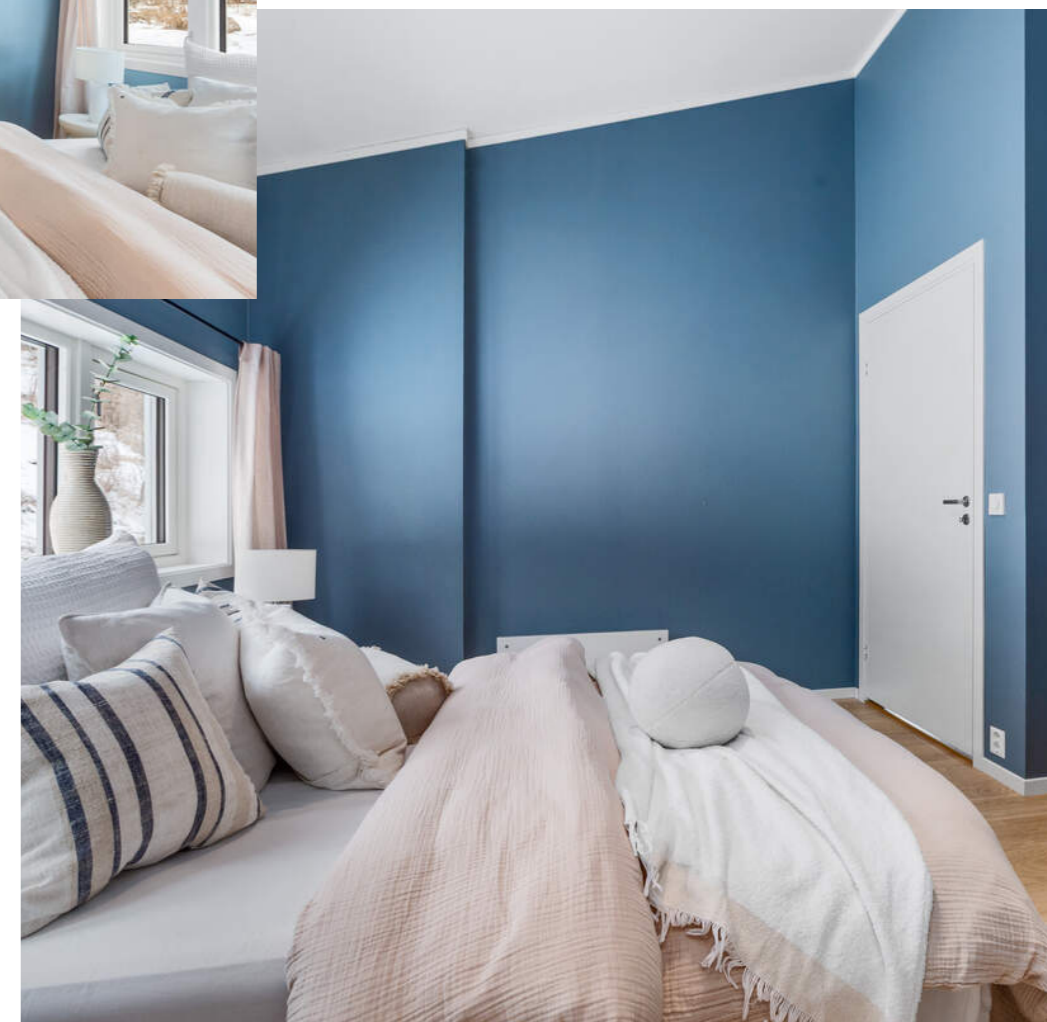
## BAD

Badet er installert med dusjhjørne som har innfellbare dusjvegger. Det er videre vegghengt toalett, servant med skuffer under, speil med innfelt lys og opplegg til vaskemaskin.

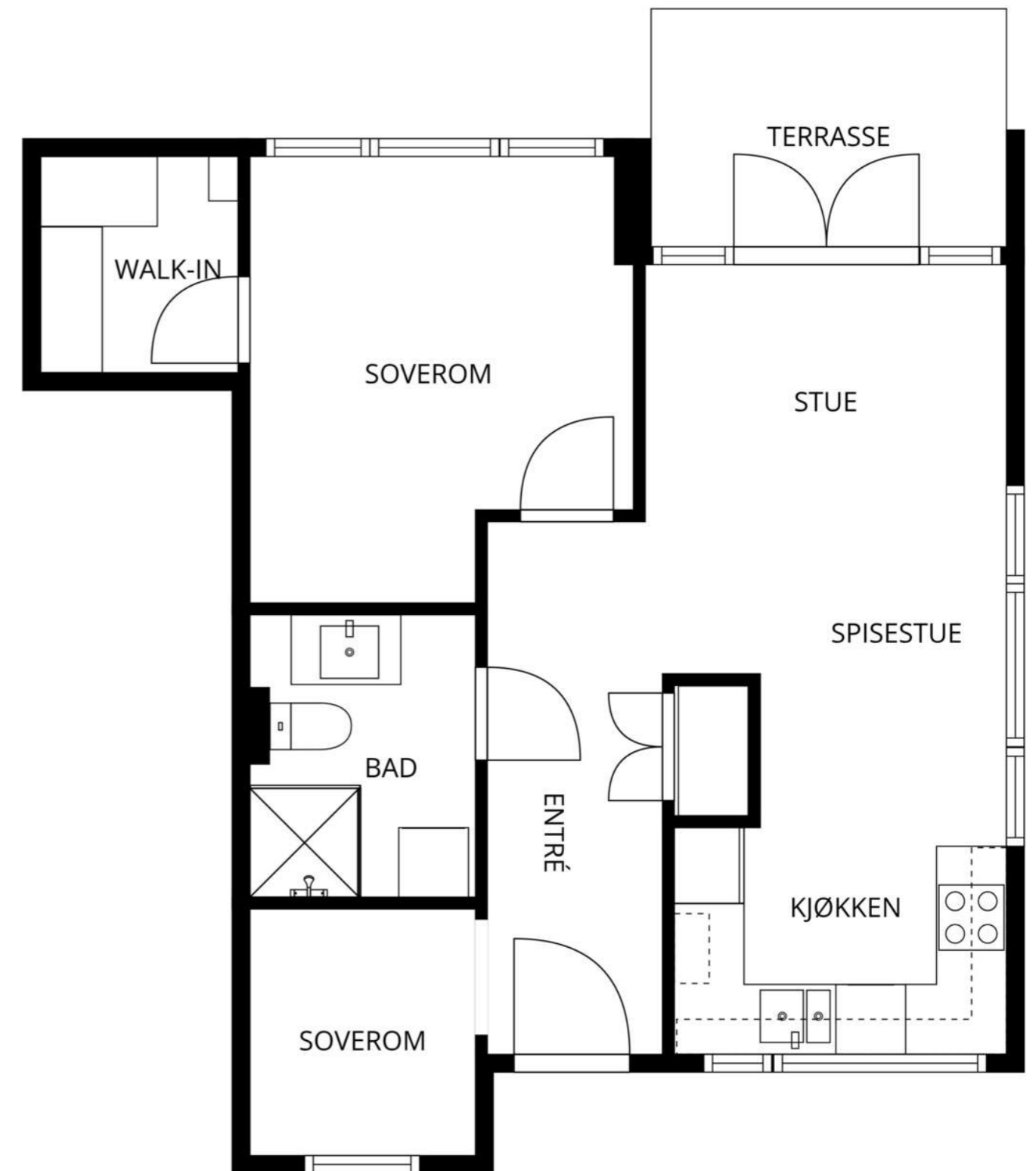


## SOVEROM

Det er 2 soverom i boligen. Det største soverommet har en romslig walk-in-closet.



# PLANTEGNINGER



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

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er gitt - Oppføring av bolig og garasje.

### Omk. kjøper beskrivelse

2 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
72 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

73 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
86 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 973 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
2 986 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

### Formuesverdi primær

804.446,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.217.785,- for 2024

### Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

18.638,- for 2025

### Eiendomsskatt

3.561,- for 2025

### Andre utgifter

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

### Diverse

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

Carport med bod:

- Det foreligger ikke tegninger.

Det foreligger tegninger på en garasje med saltak men det er bygget en carport med pult tak og bod.

### Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036 medtilhørende bestemmelser.

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

### 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.

### Verneklasse/SEFRAK

På eiendommen er det registrert freda kulturmiljø, verdensarv eller nasjonale interesser i by. På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte

visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold overfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir

forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

#### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

#### Eier

christoffer Høyaas

nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### 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 megler 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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

#### 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>

#### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

#### Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 86.775,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 3. august 2020

**Dato salgsoppgave**  
16.2.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

- Enebolig/del av sameie.
- Opsundveien 46 C, 1726 SARPSBORG
- SARPSBORG kommune
- # gnr. 1, bnr. 3889, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.02.2026    Rapportdato: 04.02.2026    Oppdragsnr.: 18492-1340    Referansenummer: QC1293  
Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS    Sertifisert Takstingenør: Ketil A. Asbjørnsen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

*Ketil A. Asbjørnsen*

Ketil A. Asbjørnsen  
Uavhengig Takstingeniør  
ketil@kaatakst.no  
905 46 437



Opsundveien 46 C, 1726 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 3889  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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
- bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 takstingeniører 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.

Opsundveien 46 C, 1726 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 3889  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
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 tilstandsrapport 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 strakstiltak 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.: 18492-1340

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 4 av 21

Opsundveien 46 C, 1726 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 3889  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig/del av sameie beliggende på Opsund i Sarpsborg kommune  
Boligen ble ferdigstilt i 2020, bygget etter teknisk forskrift 2017 forskriften.

Støpt plate på mark før yttervegger med bindingsverk.  
Yttervegger kledd utvendig med malt tre panel og saltat teknet med betongstein og takrenner i plastbelagt stål.  
Fabrikk malte tre lags isolerglass på vinduer og balkong dør, malt ytterdør.  
Boligen innehar en god standard.

Oppgraderinger de senere år:

- Ny el bl lader 2023  
- Opplegg av flere stikk kontakter. spott skinne i stue, lampe på soverom, bytte 2 stk lysbryter til dimmer i 2022

### Enebolig/del av sameie. - Byggeår: 2020

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Yttertaket består av lett undertak, sløyfer, lekter og betong stein.

Takrenner av plastbelagt stål.

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår.  
Kledd utvendig med stående malt tre panel.  
Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.  
Normal vedlikehold må påregnes.

Yttertak av type saltak.  
Bygget har takkonstruksjon i tre med langsgående bukker  
Det er montert luke til loftet.

Vinduer med 3 lags isolerglass og fabrikk malte ramme og karm.  
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.  
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Ytterdør med malt dørblad og karm av nyere dato.  
Veranda skyvedør med malt dørblad og karm samt 3 lags isolerglass.

Det er bygget uteplass/platting lagt direkte på terreng ved inngangs partiet og ut fra stuen.  
De er bygget i impregnert treverk og er på 9 og 5 kvm.  
Normal vedlikehold må påregnes.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er med en stavs parkett og fliser.  
Vegger med malte slette overflater og fliser  
Himling med slett malte overflater.

Den enkelte må selv vurdere behovet for oppussing da det kun er av kosmetisk art.

Støpt plate på mark er en lukket konstruksjon, og oppbyggingen er derfor ikke kontrollert.  
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjelheter i etasje skiller eller plate på mark.  
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjelheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.

Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjelheter i gulv konstruksjonene i boligen.  
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjelheter påregnes.  
Det ble foretatt målinger på :  
Stue/kjøkken med ca 10 mm avvik gjennom rommet.  
Master bedroom med 0-5 mm avvik gjennom hele rommet.  
Avvik er innfor kravene i rapporten.

Innvendige dører med malt dørblad og karm.  
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle dører er funksjons testet.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Flislagt baderom med gulvvarme.  
Badet er innredet med baderomsinnredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speil med lys over, dusjnis med glassvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.  
Det foreligger ferdigattest på boligen, og det skal derfor også foreligge dokumentasjon på baderommet. Denne dokumentasjonen ble ikke fremvist ved befaringen.  
Flislagte vegger og slett malt himling med innfelte spotter.  
Det er målt ca 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.  
Kravet på bygge tidspunktet er 25 mm.  
Plast sluk med en type smøre membran fra byggeår.  
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.  
Rommet ventileres med balansert ventilasjonsanlegg.  
Det ble boret hull i soveroms vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp og kjøøl/fryseskap.  
Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.  
Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.  
Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør inspisert i vann skap.  
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.  
Stoppekran på hoved inntaket i kjøkkenskapet.

Oppdragsnr.: 18492-1340

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 5 av 21

Opsundveien 46 C, 1726 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 3889  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.  
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligen har balansert ventilasjons anlegg.  
Anlegget er plassert på loftet.  
Det er påkrevet jevnlig utskifting av filter på anlegget.

Boligen varmes opp med hjelp av elektrisk fyring.

Varmtvannsbereider med 135 liters benke bereder.

Tilstands graden 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 elektroinstallatør.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.  
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.  
Det er et området som er avsatt med fare for marin leire i kommuneplan.

Boligen står på støpt plate på mark.

Fjell skråning på baksiden av boligen med vanntrykk mot bolig.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Enebolig/del av sameie.

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

#### Carport med bod.

- Det foreligger ikke tegninger

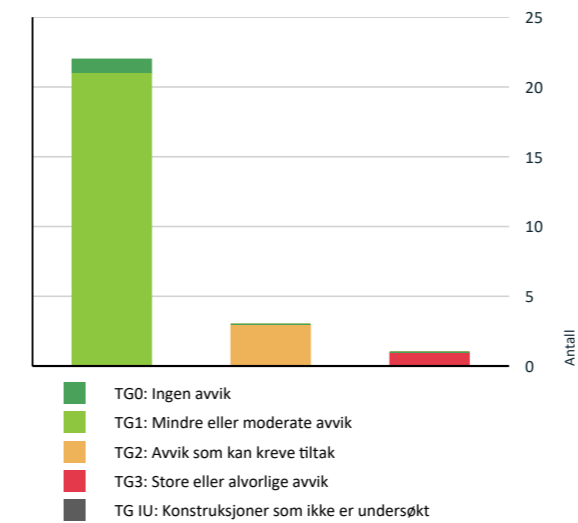
Det foreligger tegninger på en garasje med saltak men det er bygget en carport med pult tak og bod.

Opsundveien 46 C, 1726 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 3889  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

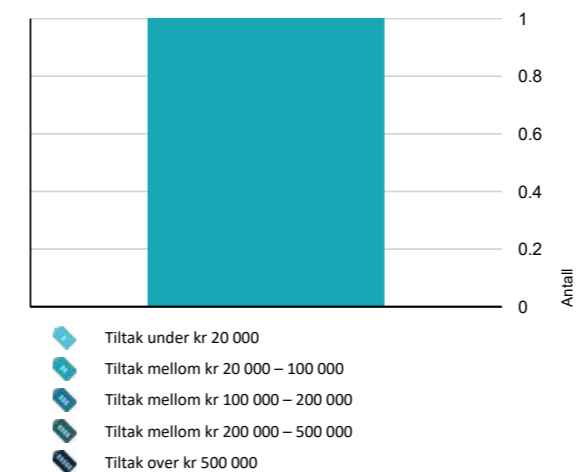
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig/del av sameie.

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Opsundveien 46 C, 1726 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 3889  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG/DEL AV SAMEIE.



**Byggeår**  
2020

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket består av lett undertak, sløyfer, lekter og betong stein.



#### Nedløp og beslag

Takrenner av plastbelagt stål.



#### Veggkonstruksjon

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. Kledd utvendig med stående malt tre panel. Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert. Normal vedlikehold må påregnes.

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Yttertak av type saltak. Bygget har takkonstruksjon i tre med langsgående bukker. Det er montert luke til loftet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det mangler plastfolie i himling på loftet.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør monteres plastfolie i himlingen på loftet for å sikre tilstrekkelig fuktsperre. Manglende plastfolie kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert energieffektivitet i konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 18492-1340

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 8 av 21

Opsundveien 46 C, 1726 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 3889  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD



## Tilstandsrapport



#### Vinduer

Vinduer med 3 lags isolerglass og fabrikk malte ramme og karm. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.



#### Dører

Ytterdør med malt dørblad og karm av nyere dato. Veranda skyvedør med malt dørblad og karm samt 3 lags isolerglass.



#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygget uteplass/platting lagt direkte på terreng ved inngangspartiet og ut fra stuen. De er bygget i impregneret treverk og er på 9 og 5 kvm. Normal vedlikehold må påregnes.

### INNVENDIG

#### Overflater

Gulvene er med en stavs parkett og fliser. Vegger med malte slette overflater og fliser. Himling med slett malte overflater.

Den enkelte må selv vurdere behovet for oppussing da det kun er av kosmetisk art.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Oppdragsnr.: 18492-1340

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 9 av 21

Opsundveien 46 C, 1726 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 3889  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Støpt plate på mark er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.  
Det er foretatt stikkprøve med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.

Stikkprøve er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene. Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.

På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

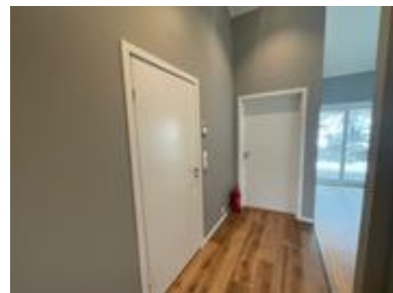
Det ble foretatt målinger på :  
Stue/kjøkken med ca 10 mm avvik gjennom rommet.  
Master bedroom med 0-5 mm avvik gjennom hele rommet.  
Avvik er innfor kravene i rapporten.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med malt dørblad og karm.  
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle dører er funksjons testet.



Skyvedør



### VÅTROM

#### ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

Flislagt baderom med gulvvarme.  
Badet er innredet med baderomsinnredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speil med lys over, dusjnise med glassvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det foreligger ferdigattest på boligen, og det skal derfor også foreligge dokumentasjon på baderommet. Denne dokumentasjonen ble ikke fremvist ved befaringen.



#### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og slett malt himling med innfelte spotter.

#### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.  
Kravet på bygge tidspunktet er 25 mm.

#### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med en type smøre membran fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Opsundveien 46 C, 1726 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 3889  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Sluket i dusjnisen har en type smøremembran, og det er smurt over klemringen. Det er derfor ikke mulig å kontrollere om membranen er korrekt ført under klemringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om membranen er korrekt montert under klemringen.

Mangelfull utførelse kan medføre økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon, dersom membranen ikke er tett eller riktig montert.



### KJØKKEN

#### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp og kjølfrysenskap.

Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.

#### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut. Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Rør i rør inspisert i vann skap.  
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.  
Stoppekran på hoved inntaket i kjøkkenskapet.



#### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

#### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres med balansert ventilasjonsanlegg.



#### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i soveroms vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. Ingen feil registrert.

## Tilstandsrapport


**TG 1 Avløpsrør**

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

**TG 1 Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjons anlegg. Anlegget er plassert på loftet. Det er påkrevet jevnlig utskifting av filter på anlegget.


**TG 1 Varmesentral**

Boligen varmes opp med hjelp av elektrisk fyring.

**TG 1 Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder med 135 liters benke bereder.


**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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

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

## Tilstandsrapport

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2020**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

**Generelt om anlegget**

8. 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

**Inntak og sikringskap**

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. 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 Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)**

**Generell kommentar**

Kurs fortegnelsen bør oppgraderes og alle arbeider bør dokumenteres med samsvarserklæring.


**TOMTEFORHOLD**
**Byggegrunn**

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Det er et område som er avsatt med fare for marin leire i kommuneplan.

**TG 2 Grunnmur og fundamenter**

Boligen står på støpt plate på mark.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:  
Det ble registrert nedsenk av grunnmur i stuen, med en glippe på ca. 9 mm mellom fotlist og gulv.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:  
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser også bak plattning der grunnmur ikke er synlig, for å avklare årsaken til nedsenkingen av grunnmuren.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre videre setningsskader og påvirke byggets stabilitet og verdi.

Opsundveien 46 C, 1726 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 3889  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



Glippe mellom gulv og fotlist/foring på dør.



Målt ca 9 mm på det meste

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### 1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.



Ingen sprekk i grunnmur på utsiden.

### 1 TG 3 Terrengeforhold

Fjell skråning på baksiden av boligen med vanntrykk mot bolig.

#### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Vannet som kommer over fjellet og ned mot boligen må dreneres bort for å hindre undergraving av masser under grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tiltak for å lede vannet bort fra boligen, for eksempel ved å forbedre dreneringen eller etablere avskjæringsrenner.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for undergraving av masser under grunnmuren, noe som kan føre til setningskader og fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Oppdragsnr.: 18492-1340

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 14 av 21

Opsundveien 46 C, 1726 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 3889  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

## Bygninger på eiendommen

### Carport med bod.



#### Anvendelse

Oppstillingsplass til bil og bod.

#### Byggeår

2020

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Bygninge er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Bygget er med carport og bod i bakkant, nabo disponerer den ene plassen.

Bygningen er oppført med støpt gulv o boden og søyler til betongfundament.

Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning.

Pult tak teknet med papp.

El bil lader og tett malt bod dør.

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



Oppdragsnr.: 18492-1340

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 15 av 21

Opsundveien 46 C, 1726 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 3889  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

## 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.



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Oppdragsnr.: 18492-1340

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 16 av 21

Opsundveien 46 C, 1726 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 3889  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD  
Norsk takst

### Enebolig/del av sameie.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	51			51	14
<b>SUM</b>	<b>51</b>				<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, bad/vaskerom, soverom, garderobe, stue/kjøkken		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Carport med bod.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger tegninger på en garasje med saltak men det er bygget en carport med pult tak og bod.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m <sup>2</sup> )	S-ROM (m <sup>2</sup> )
Enebolig/del av sameie.	48	3
Carport med bod.	0	4

Oppdragsnr.: 18492-1340

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 17 av 21

Opsundveien 46 C, 1726 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 3889  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	3889		2	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Opsundveien 46 C

#### Hjemmelshaver

Høyaas Christoffer

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige og etablerte omgivelser på populære Opsund. Opsund er en halvøy som strekker seg nordover i Glomma nord for Sarpsborg sentrum. Området er meget barnevennlig og uten gjennomfartstrafikk. I nærområdet finnes idrettsanlegg, Borregaard Golfklubb og store rekreasjonsområder ved Glengshølen. Det er gangavstand til blant annet Sarpsborg sentrum med alle byens fasiliteter, barnehage, barneskole og jernbanestasjon, men en nybygget gangbru - med tilhørende sykkelsti - er laget fra Opsund og over til Hafslundsøy, og trekker Opsund også nærmere denne delen av byen. Det er også bussforbindelse til sentrum med holdeplass nær eiendommen.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Det er også beskrevet i planen om:

Kulturminner - Kulturmiljøer

Mulighet for marin leire

Verneverdi vurdering

#### Om tomten

Felles tomt på ca 607 kvm med gruset adkomst og plass til bil i carport.

Tomten er eiet i fellesskap med leiligheten ved siden av i et sameie.

#### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Opsundveien 46 C, 1726 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 3889  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD



### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		4 500

#### Kommentar

Summen er antatt av takstmann

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.01.2026	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Opsundveien 46 C, 1726 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 3889  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD



## 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 bruk 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperrer 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 elektrofaglig 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.: 18492-1340

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 20 av 21

Opsundveien 46 C, 1726 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 3889  
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS  
Bryggeriveien 40  
1605 FREDRIKSTAD



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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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.: 18492-1340

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 21 av 21

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/QC1293>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Egenerklæring

Opsundveien 46C, 1726 Sarpsborg

25 Jan 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Opsundveien 46C	Opsundveien 46C	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2022

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

 Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.  
 Hele perioden

Har du kjennskap til feil/t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75, 7042809

### Informasjon om selger

Selger

Høyaas, Christoffer

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

Side 2



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Montering av ladestasjon for elbil.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Storm Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**  
 2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Opplegg av strøm til panelovn, samt montering. Henge opp spottskinne i stue, henge opp lampe på soverom, bytte 2 stk lysbryter til dimmer.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Storm Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

#### Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Side 3



- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65194464

## Egenerklæringskjema

Name: Høyaas,Christoffer Date: 2026-01-25

Identification

 Høyaas,Christoffer



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

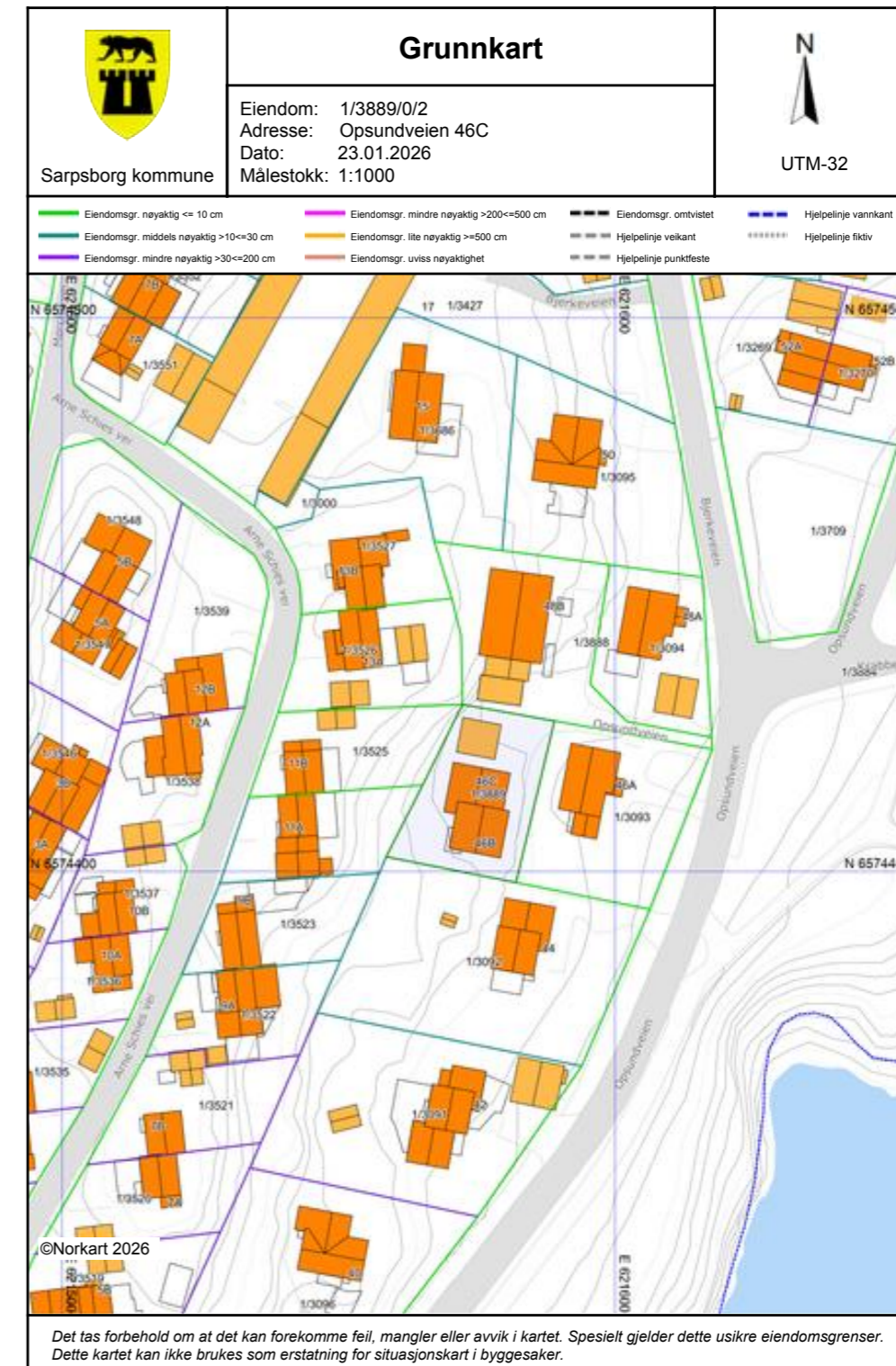
Egenerklærings skjema

Signed by:

Høyaas, Christoffer

25/01-2026  
20:01:38

BANKID





## Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 23.01.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	3889	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Opsundveien 46C, 1726 SARPSBORG								

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
10052696	199	04.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	70

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



## Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 23.01.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	3889	Festenr.		Seksjonsnr.	2
------------	------	----------	---	----------	------	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	6277755513	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300740318	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Opsundveien 46C, 1726 SARPSBORG

## Situasjon

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

## Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

## Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6277755513

BruksenhetId	6372975862	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300740320	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse
Ingen informasjon funnet for bruksenhetid 6372975862.		

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



BYGGMESTER TH BREDHOLT AS  
Baneveien 10  
1738 BORGENHAUGEN

**Melding om administrativt vedtak.**

Deres ref.:

Vår ref.:  
18/09485-21

Dato:  
03.08.2020

### Ferdigattest er gitt - Oppføring av bolig og garasje - gnr 1 bnr 3889 - Opsundveien - Pluss Utvikling AS

Vi viser til søknad om ferdigattest vedrørende enebolig med sekundærleilighet og garasje. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for nevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 15.07.2020. Gjennomføringsplan datert 13.07.2020 med versjonsnummer C (dokument 18/09485-20) legges til grunn.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent av*

Lilian Olsson  
virksomhet byggesak, landbruk og kart

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

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

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



Saksbehandler: Lilian Synnøve Olsson, Virksomhet byggesak landbruk og kart  
Epost: [lsol@sarpsborg.com](mailto:lsol@sarpsborg.com) tlf. 404 32 085

PLUSS UTVIKLING AS

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post	Epost
BYGGMESTER TH BREDHOLT AS		Baneveien 10	1738 BORGENHAUGEN	tbreas@online.no

## Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1/3889		
Utskriftsdato	23.01.2026	Antall datasett	17

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

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

## 5 Berørte datasett

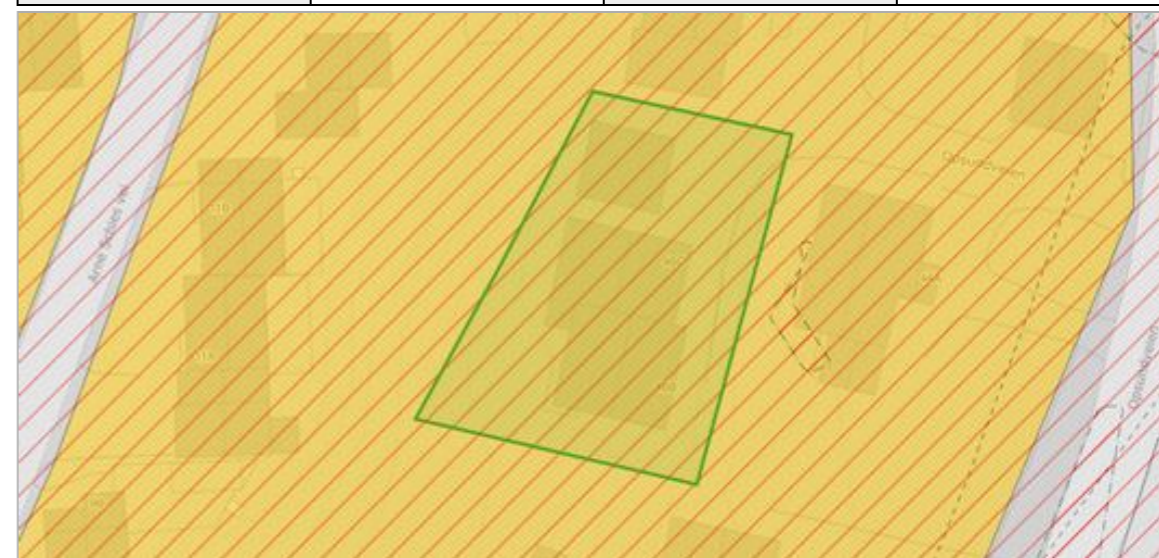
- 1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- 1 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 1 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 1 MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- 1 VERNEVERDIVURDERING

## 12 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 1 100-METERSSONE SJØ
- 1 Gul liste
- 1 Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- 1 Kulturminner - Fredete bygninger
- 1 KVIKKLEIRE
- 1 REGULERINGSPLAN
- 1 FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- 1 Kommunedelplan
- 1 Kulturminner - SEFRAK
- 1 KVIKKLEIRE
- 1 Oppheving av reguleringsplaner
- 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
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

## Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	<a href="https://www.arenalplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=201701">Planregister (https://www.arenalplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=201701)</a>

## Formålsområde

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

## Bestemmelseområde

Bestemmelsehjemmel	Navn
(5) byggegrensar, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	BS_Kulturmiljø_01

## Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire

**Kulturminner - Kulturmiljøer**

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	22.01.2026
-------	----------------	---------	------------



**Om datasettet**

På eiendommen er det registrert freda kulturmiljø, verdensarv eller nasjonale interesser i by. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

**Tegnforklaring**



**Objekter**

Navn	Vernetype	Kategori
Sarpsborg Opsund	-	M-KULA

**Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner**

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	22.01.2026
-------	----------------	---------	------------



**Om datasettet**

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

**Tegnforklaring**



**Enkeltminner**

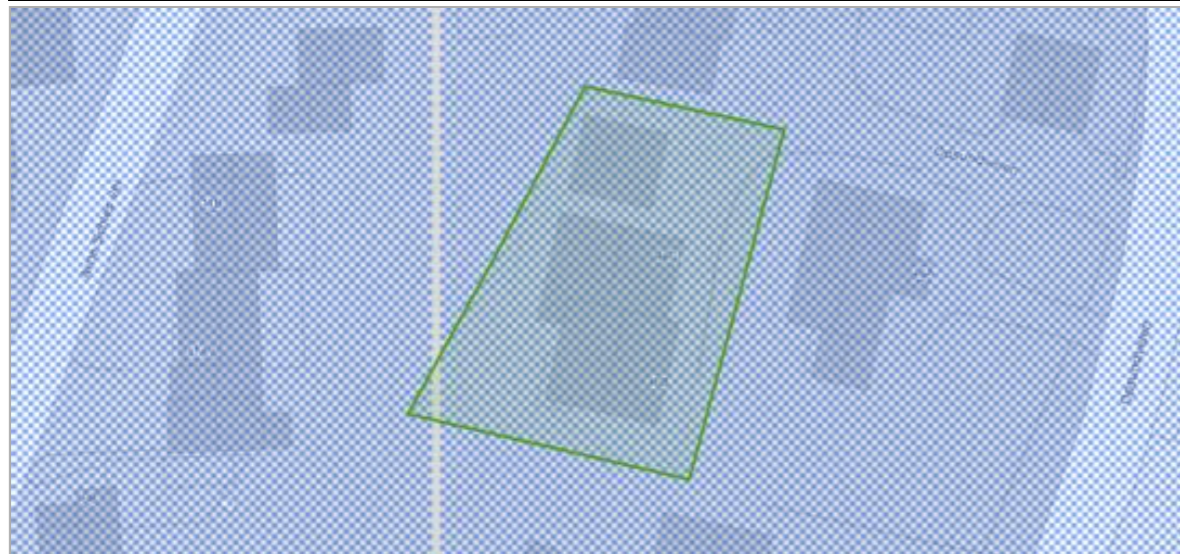
Navn	Kommune	Kulturminneid	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Opsund bebyggelse	3105	304145-1	E-UTE	KOM	<a href="https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304145">Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304145)</a>

**Lokaliteter**

Navn	Kommune	Kulturminneid	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Opsund bebyggelse	3105	304145	PBL	<a href="https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304145">Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304145)</a>

**MULIGHET FOR MARIN LEIRE**

<b>Kilde</b>	Sarpsborg kommune	<b>Versjon</b>	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**

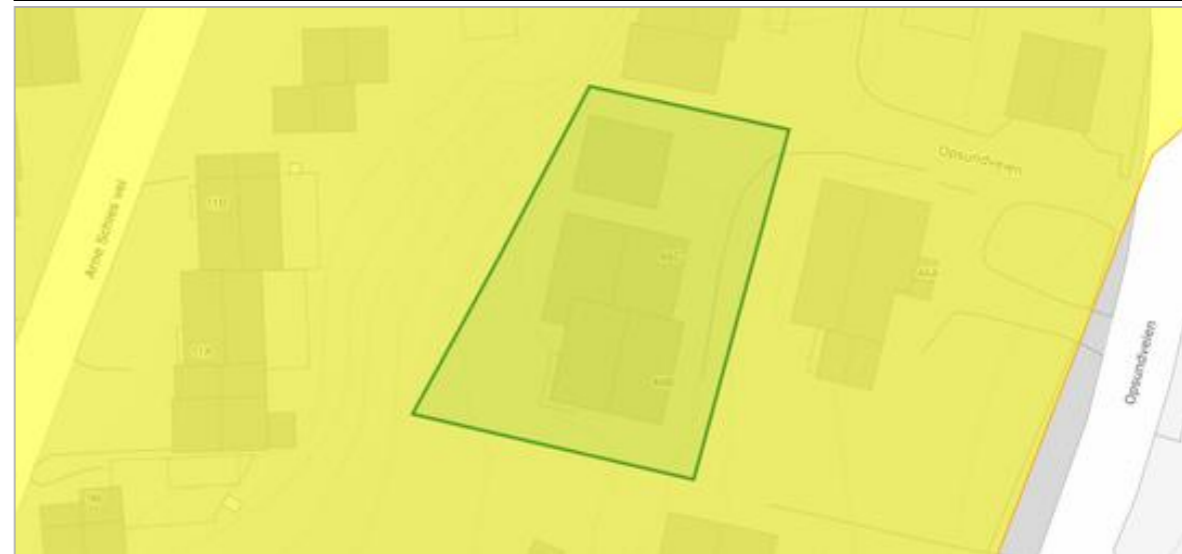


**Objekter**

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

**VERNEVERDIVURDERING**

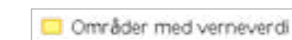
<b>Kilde</b>	Sarpsborg kommune	<b>Versjon</b>	05.06.2025
--------------	-------------------	----------------	------------



**Om datasettet**

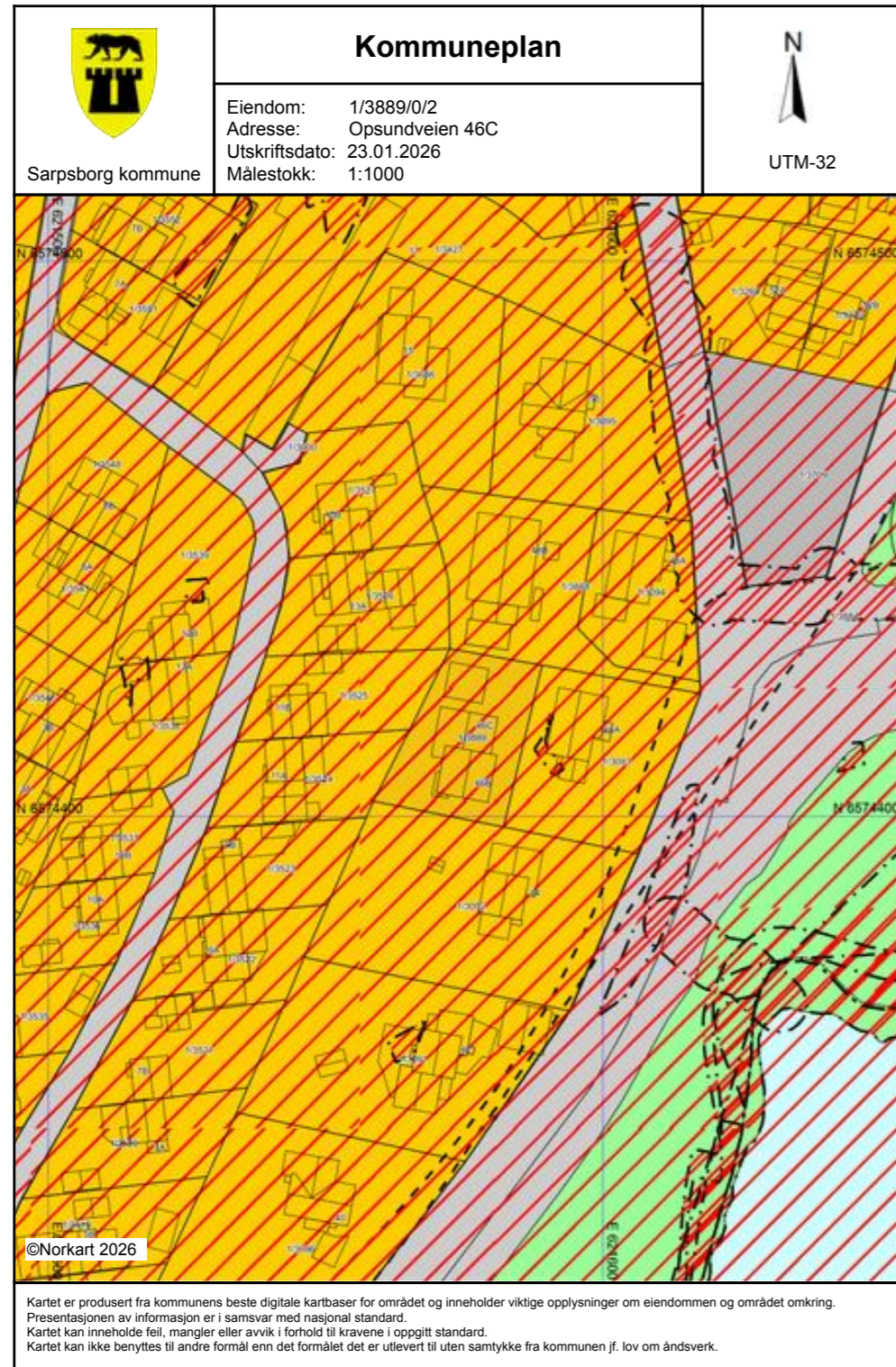
Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor bygninger og/eller bygningsmiljø er vurdert som verneverdig.

**Tegnforklaring**



**Objekter**

Faktaark
-







## Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 23.01.2026

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	3889	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Opsundveien 46C, 1726 SARPSBORG								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

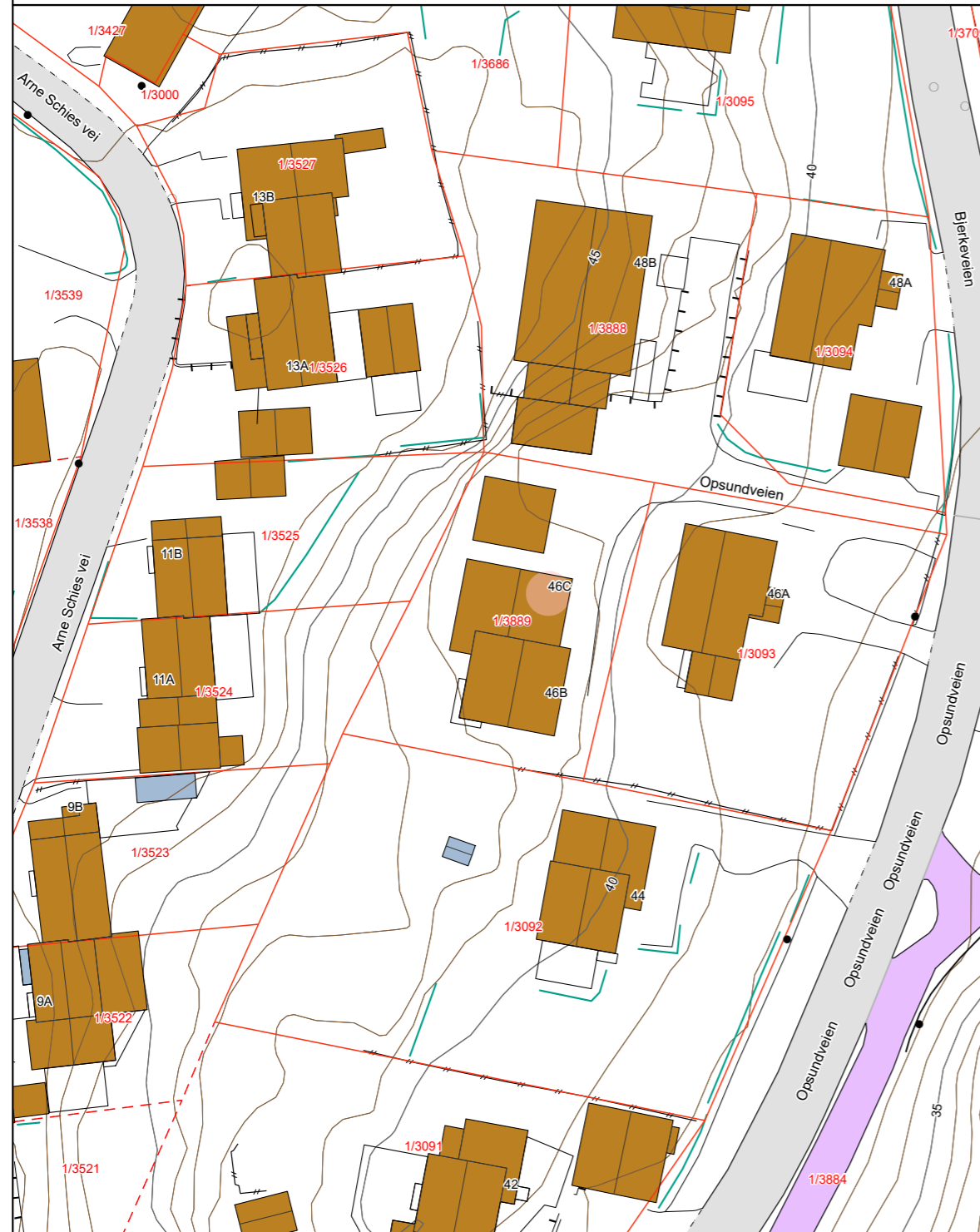
<b>Id</b>	201701
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.10.2024
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 606 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 606 m<sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> BS_Lav-moderat foretting <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <p><b>Delareal</b> 606 m<sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H310_Aktsomhet kvikkleire <b>KPFare</b> Ras- og skredfare</p>

**Delareal** 606 m<sup>2</sup>  
**BestemmelseOmrådenavn** BS\_Kulturmiljø\_01  
**KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

## Oversiktskart

Adresse: Opsundveien 46C, 1726 Sarpsborg  
Gnr/Bnr: 3105/1/3889/0/2

Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 607 m<sup>2</sup>  
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransdato: 23.01.2026



## Matrikelkart

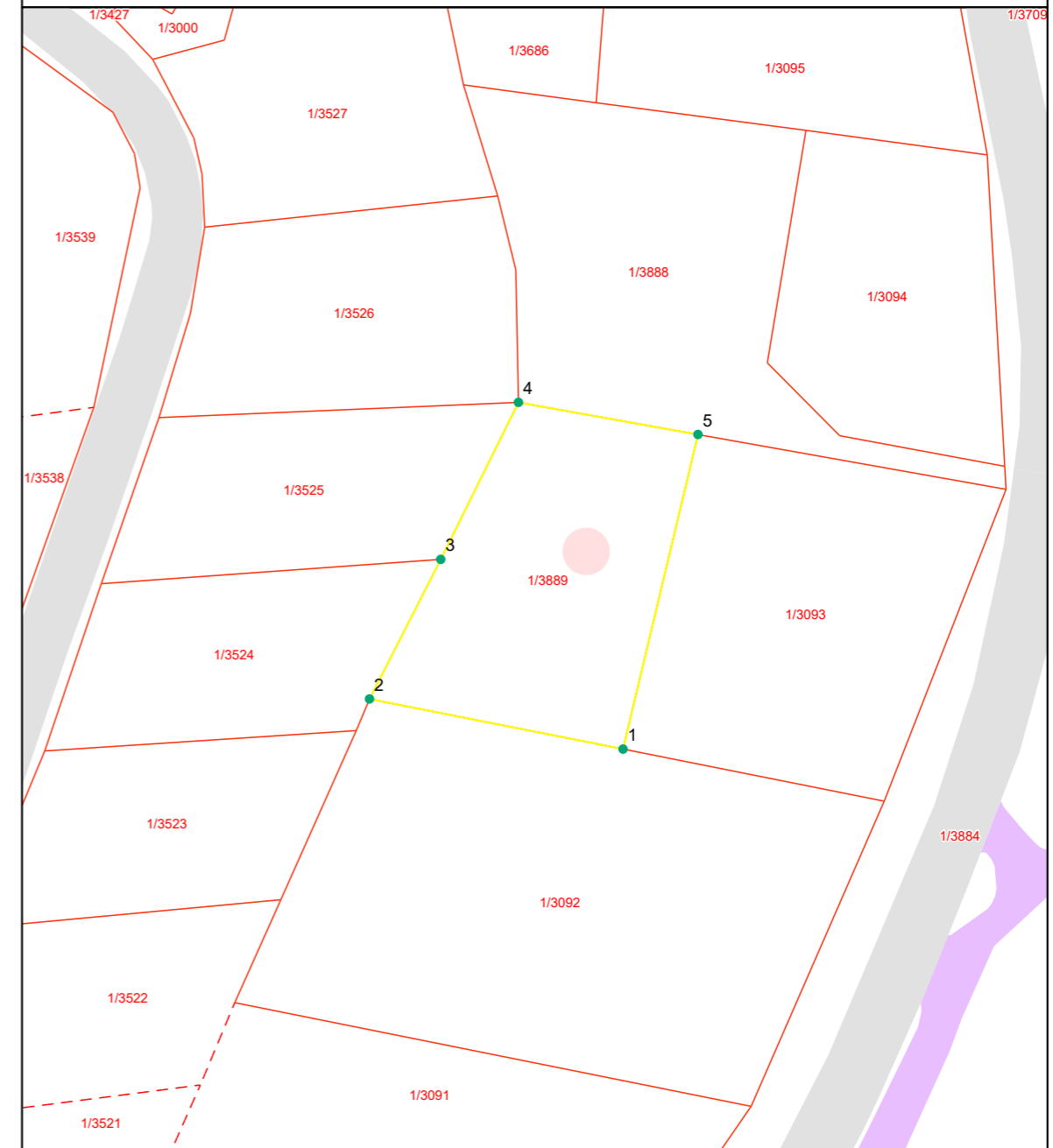
Adresse: Opsundveien 46C, 1726 Sarpsborg  
Gnr/bnr: 3105/1/3889/0/2

Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 607 m<sup>2</sup>  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransdato: 23.01.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)  
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)  
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



### Grensepunktrapport

Beregnet areal: 607 m2  
 Arealmerknad:  
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6574398.07	621582.11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	23.96	0
2	6574402.72	621558.62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.53	0
3	6574415.66	621565.22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	16.25	0
4	6574430.22	621572.42	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	16.9	0
5	6574427.24	621589.05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	30	0




Attestert kopi av dok.nr. 2020/3294338/200  
 Attestingstidspunkt 2026-01-23 13:30

Side 1 av 8

**Melding til tinglysing**

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

Løpenummer for forretning: 613206600  
 Vedlegg: Ja



Doknr.: 3294338 Tinglyst: 06.11.2020  
 STATENS KARTVERK

**Rekvirent av tinglysing**

Organisasjonsnr: 938801363    Navn: SARPSBORG KOMMUNE    Adresse: Postboks 237, 1702 SARPSBORG

**Rekvirent(er) av forretning**

Fødselsdato/Ordnr: 820884242    Navn: PLUS UTVIKLING AS    Bruksenh: Adresse: c/o Ole Petter Lovstad, Svenskeberget 38, 1727 SARPSBORG

**Matrikkelenhet(ter) som er seksjonert**

Knr	Gnr	Bnr
3003	1	3889

**Nye seksjoner**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Boligsesjon	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
3003	1	3889	0	1	1 / 2	Boligsesjon	Ja	Ja	Nei
3003	1	3889	0	2	1 / 2	Boligsesjon	Ja	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

13.10.2020 10:26

Side 1 av 1





**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

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

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
15/9-20 Sarpsborg		Ole Petter Løvstad
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenumr. 3003	Kommunens navn Sarpsborg	Gårdsnr. 1	Bruksnr. 3889	Festnr.
Dato 13/10-20	Underskrift Cathrine Efton	Stempel <b>Sarpsborg kommune</b> Virksomhet byggesak, landbruk og kyst Postboks 237, Sarpsborg 1702 Org.nr.: 938 801 363		

Dato 15/9-20 Innsenderens underskrift Per Anne Kvitran

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



rett kopi bekræftet  
M



**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

Eiendommen søkes oppdelt i eielseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal					
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = sameieksjon bolig	Her skriver du telleren til seksjonen. Nedest skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	
61			85									
62			86									
63			87									
64			88									
65			89									
66			90									
67			91									
68			92									
69			93									
70			94									
71			95									
72			96									
73			97									
74			98									
75			99									
76			100									
77			101									
78			102									
79			103									
80			104									
81			105									
82			106									
83			107									
84			108									
Sum tellere				Nevner								

Dato 15/9-20 Innsenderens underskrift Per Anne Kvitran

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



Attestert kopi av dok.nr. 2020/3294338/200  
Attesteringstidspunkt 2026-01-23 13:30

Side 6 av 8



**Pluss Utvikling AS**  
Boliger m/carport  
Opsund, gnr.1, bnr.3889  
Situasjonskart - seksjonering  
Målestokk 1:500  
Dato : 14.09.20

**S3**



Attestert kopi av dok.nr. 2020/3294338/200  
Attesteringstidspunkt 2026-01-23 13:30

Side 7 av 8

**S - 1 etg.**  
1 : 150

**S - 2 etg.**  
1 : 150

Rev.	Revisjonen gjelder	Uffert	Kontr.	Dato
	Pluss Utvikling AS			
	Boliger m/carport Opsund gnr.1, bnr.3889	Målestokk	Dato	22.06.20
	Planer	Format	Tegnet	PAK
	SEKSJONERINGSTEGNING	Kontr.		
		Prosjekt nr.	1150.001	
		Tegning nr.	S1	
		Rev.		

P.A. KRISTIANSEN AS

Surfellingen 2, 1739 Borgerhaugen post@p-k-dak.no

© Drøbak 2020 10/16/27

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kont.	Dato
	Pluss Utvikling AS Carport / boder Opsund gnr. 1, bnr. 3889 Plan SEKSJONERINGSTEGNING	Målestokk: <b>1 : 100</b>	Dato: 14.09.20	
	<b>P.A. KRISTIANSEN AS</b> Surtellingen 2, 1739 Borgerhaugen post@pk-dak.no	Format: A4	Tegnet: PAK	
		Prosjekt nr.: 1150.001	Kontr.:	
		Tegning nr.: S2	Rev.:	

14.09.2020 10:30:21

# 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 prioritert 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.

## Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

### Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

### Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

### Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## 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 Eiendomsmebling 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 nettannonsten, 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:

Opsundveien 46C, 1726 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 3889, snr. 2, oppdragsnr.: 1700260112  
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

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



**Kai Roger Hagen**

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Meglerhuset Borg AS**

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