

PROAKTIV



Modernisert
næringsbygg!

TUNEVEIEN 10



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvensvoldgata 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

• **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

TELEMARK

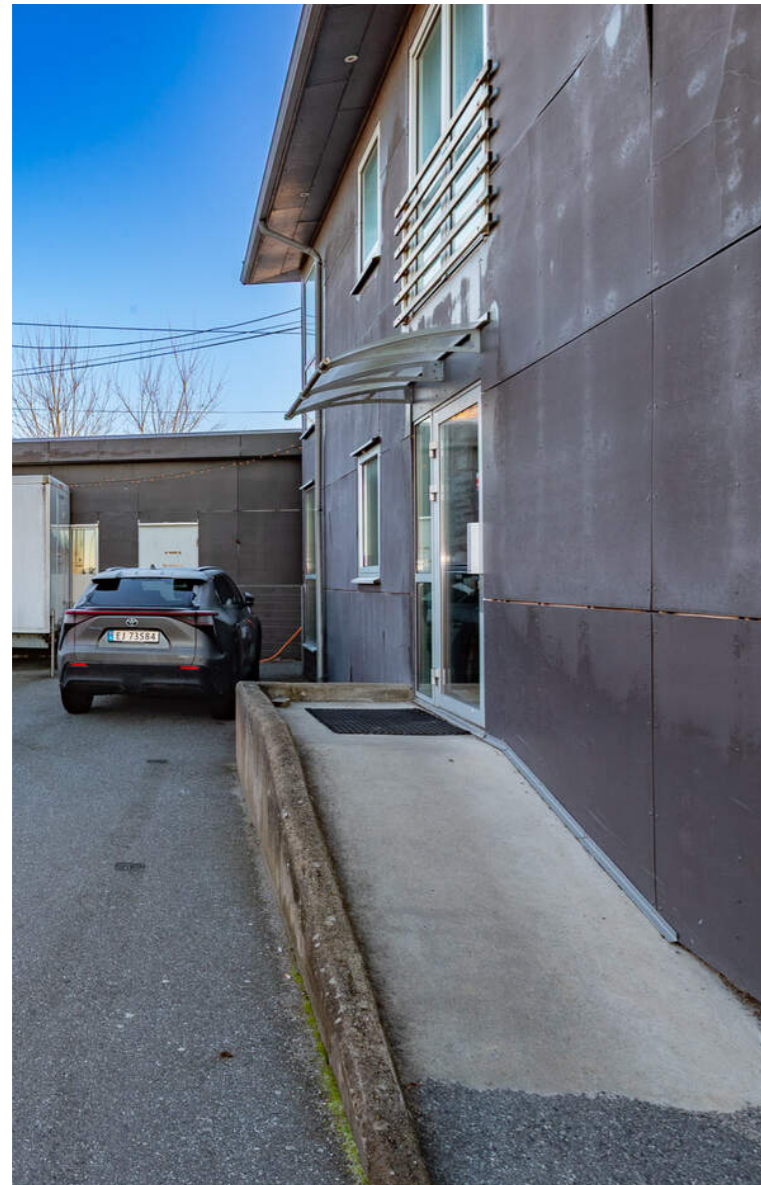
• **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SARPSBORG - LANDE

Utleid og modernisert næringsbygg med meget enkel adkomst og god eksponering mot trafikkert hovedvei.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tuneveien 10, 1710 Sarpsborg

Gnr./Bnr.: Gnr. 2063, bnr. 61, i Sarpsborg kommune

Prisantydning: 6.800.000,-

Omkostninger: 171.350,-

Totalpris: 6.971.350,-

Kommunale avgifter: 37.172,-

Boligtype: Næringsbygg

Eierform: Selveier

Byggeår: 1936

BRA: 336 m²

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmuligheter på tomten.

Tomt: 740 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul C.

INNHold

| | | | |
|-------------------|------------|------------------------|------------------|
| 2 | 4 | 8 | 10 |
| Nøkkelinformasjon | Nærområdet | Informasjon om boligen | Boligen i bilder |
| 14 | 16 | 83 | 84 |
| Kjerneinformasjon | Vedlegg | Leder/megler | Kontorets side |
| 86 | | | |
| Budskjema | | | |



SARPSBORG - LANDE

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Sarpsborg - Lande - Bakkeli - Tune

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 har en attraktiv og sentral beliggenhet i Tuneveien, et etablert og velutviklet næringsområde like utenfor Sarpsborg sentrum. Området er preget av en variert næringsstruktur med alt fra handel og service til lager, logistikk og produksjonsbedrifter. Dette gjør Tuneveien til et etterspurt område for virksomheter som ønsker god eksponering, enkel adkomst og nærhet til et bredt kunde- og samarbeidspartnermiljø.

Tuneveien har meget gode trafikale forhold med direkte avkjøring til hovedveinettet. Eiendommen ligger kun få minutters kjøring fra E6, noe som gir effektiv forbindelse mot både Oslo, Gardermoen og svenskegrensen. Offentlig kommunikasjon er godt ivarettatt med bussforbindelser i umiddelbar nærhet, og området er lett tilgjengelig for ansatte og besøkende uansett transportform.

LOKAL TRANSPORT

| | | | |
|---|---|--------|---|
| 🚶 | Valaskjold bru | 1 min | 🚶 |
| | Totalt 12 ulike linjer | 0.1 km | |
| 🚶 | Landekrysset | 2 min | 🚶 |
| | Linje 12, 13, 14, 132, 137, 199, 633, 640 | 0.2 km | |

TRANSPORT FOR LENGRE REISER

| | | | |
|---|-------------------------|--------|---|
| 🚶 | Valaskjold omsorgsenter | 6 min | 🚶 |
| | Linje FB12 | 0.5 km | |
| 🚶 | Sarpsborg bussterminal | 14 min | 🚶 |
| | Linje FB12 | 1.2 km | |

DAGLIGVARE

| | | | |
|--|-------------------------|--------|---|
| | Coop Extra Lande Senter | 4 min | 🚶 |
| | PostNord | 0.3 km | |
| | Spar Tune | 10 min | 🚶 |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | | | |
|---|------------------------------|--------|---|
| 🚗 | Stopp Tune Senter, Sarpsborg | 12 min | 🚶 |
| 🚗 | Storbyen Senter, Sarpsborg | 15 min | 🚶 |

PARKERING

| | | | |
|---|-----------------------|--------|---|
| 🅑 | Sirkustomta | 13 min | 🚶 |
| 🅑 | Torget Storbyen P-hus | 14 min | 🚶 |

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nærrområdet byr på et bredt utvalg av servicetilbud, inkludert dagligvare, spisesteder og handelsparker. I tillegg er Sarpsborg sentrum lett tilgjengelig med ytterligere servicetilbud, kulturarenaer og offentlig administrasjon. Området har de senere årene vært i positiv utvikling, med modernisering av eksisterende næringsbygg og etablering av nye aktører som bidrar til økt attraktivitet og aktivitet.

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

Tuneveien 10 ligger således i et område som kombinerer høy tilgjengelighet, synlighet og et profesjonelt næringsmiljø - ideelt for virksomheter som ønsker en strategisk plassering i regionen.

Bebyggelse

Eiendommen består av en kombinert nærings- og kontoreiendom beliggende i Tuneveien 10 A og B, på en selveiet tomt på 740,9 m². Bebyggelsen omfatter et hovedbygg over kjeller og to etasjer, med butikk-/kontorarealer, sosialrom og lager, samt et separat garasjebygg/uthus som i dag benyttes til trykkerivirksomhet. Eiendommen har god eksponering mot Tuneveien og enkel adkomst fra offentlig vei.

Adkomst

Fra Oslo: Ta av ved Quality Hotell/badeland og følg veien mot Sarpsborg sentrum. Eiendommen ligger på venstre side etter at man har passert første lyskruss.



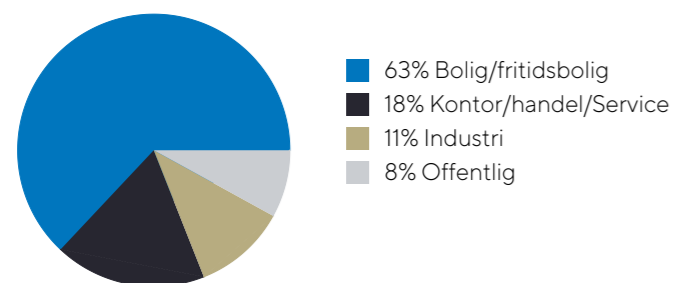
STØRSTE BEDRIFTER I OMRÅDET

| | Ansatte |
|---|---------|
| Sarpsborg Kommune Helsehuset | 265 |
| Kurland Sykehjem | 244 |
| Vy Buss AS | 220 |
| Sarpsborg Kommune Sentrum Hjemmetj... | 132 |
| Kurland Barneskole | 118 |
| Sarpsborg Politihus | 110 |
| Valaskjold Omsorgssenter | 101 |
| Kruseløkka Ungdomsskole | 88 |
| Sarpsborg Legevakt | 85 |
| Lande Barneskole | 84 |
| Kruseløkka Sykehjem | 76 |
| Karl Johans Gate 2/3 Etg Servicebase | 76 |
| Thranes Gate Bofelleskap | 76 |
| Sykehuset Østfold HF Ambulansetjeneste... | 73 |
| Cares AS | 71 |

TRENINGSSENTER

| | |
|-------------------|----------|
| 🚶 SATS Tunejordet | 12 min 🚶 |
| 🚶 SATS Sarpsborg | 13 min 🚶 |

BYGGMASSE I OMRÅDET



VELKOMMEN TIL TUNEVEIEN 10

Vi starter utendørs.

BYGGEMÅTE

Kombinert næringsbygg med kontorer, butikk/utstilling, sosiale rom og lagerfunksjon
Byggeår: 1936 (opprinnelig).
Tilbygg/rehabilitering: 2009-2011 (fasade, innvendige flater, vinduer, tekniske installasjoner).

Hovedbygningen er oppført i to fulle etasjer med kjeller, og ble modernisert i perioden 2009-2011. Bygget har opprinnelig grunnmur av støpt betong og antatt drenering fra byggeår. Fundamentering er utført på antatt fast grunn. Bæresystemet består av bindingsverksvegger isolert med mineralull, og fasaden er kledd med Cembrit-plater etter oppgraderingen i 2009-2011. Taket er utført som saltak tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av type Kaizer, iht. tidligere takst.
Det er ukjent mengde isolering i vegger, da det er eldre bygg fra 1936 som er tilleggisolert over stubbeloftsfyll. Tilbygg ble isolert i vegger, himling og gulv - det som var vanlig mulig rundt år 2005-2010.

Alle vinduer og ytterdører ble skiftet i 2009-2011 og er utført med 2-lags isolerglass med beslåtte karmen i aluminium, jf. tidligere takstrapp.

Garasje/uthus isolert annekst til hovedbygget.
Byggeår: 1940.
Oppgradert: 2009- 2011 (innvendig standard og overflater).
Tilbygg: 2018 (lager).

Bygningen er oppført som en enkel, frittstående enhet i tre og mur, og er senere modernisert. Den fremstår som et tradisjonelt uthus fra byggeår, med oppgraderte overflater og tekniske systemer for å tilpasses dagens bruk som trykkeri/produksjon.

Vegger er av mur og bindingsverk, og taket et pulttak tekket med tradisjonelle takpapp/ overlagspapp. Fundamentering er utført på antatt faste masser. Tilbygget er oppført på støpte pilarer.

Det oppfordres interessenter til å gjøre seg godt kjent med innholdet i avholdt takst.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på tomten.



VELKOMMEN INN!

Innhold

Kjeller: Uinnredede kjellerrom/lager/ teknisk rom (BRA 65 m²)

1. etasje: Butikklokale/utstilling, kontorer, wc og bod (BRA 125 m²)

Tegning viser lager/utstilling, kontorplasser, samt wc/bad og bod.

2. etasje: Tidligere boligdel, nå brukt som forretning, kontor og sosiale rom, med kjøkken/spiserom, bad/wc og lagerrom egnet

til kontor eller møterom (BRA 125 m²)

Tegning viser stue/kjøkken, vaskerom, bad, badstue entré og gangarealer og tre soverom.

All bruk i bygget er i dag næringsbruk, noe som kan være avvik fra godkjenning. Opprinnelige tegninger viser at 2.etg er registrert som boligdel, men den blir brukt som næringsarealer. Interessenter oppfordres til å kontakte megler for samtale evt. direkte med byggesak i kommunen for å avklare sin planlagte bruk og evt. krav til forandring/tilpasning.

Garasje/uthus:

1. etasje: To små og ett større sammenhengende rom (BRA 37 m²) som benyttes som trykkeri og lager/produksjon, og et tilbygget lager med ett rom (BRA 16 m²).

Standard

Hovedbygget er opprinnelig fra 1936 og har gjennomgått tilbygg og oppgraderinger i perioden 2009-2011, inkludert fasadeendringer og innvendig modernisering.

Bygget fremstår som godt vedlikeholdt.

Innvendige overflater næringsbygg:

Gulv: Parkett og vinylbelegg

Vegger: Malte plater

Himling: Malte himlingsplater

Kjøkken (i 2. etg.): Innredning fra 2009, med heltre benkeplate og ventilator med avtrekk.

Innvendige overflater lagerbygning/garasje:

Gulv: Betonggulv og gulvspon (tilbygg)

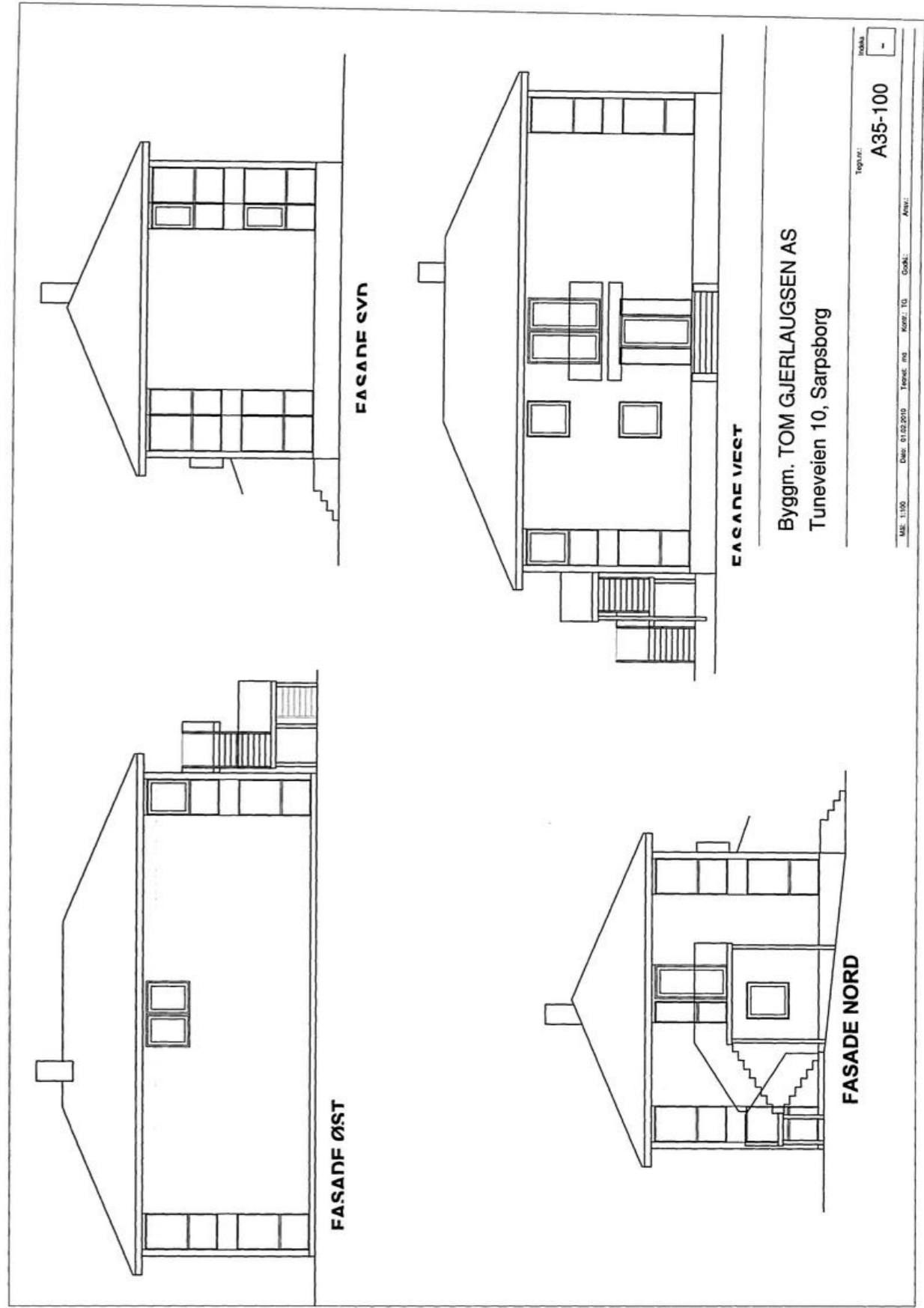
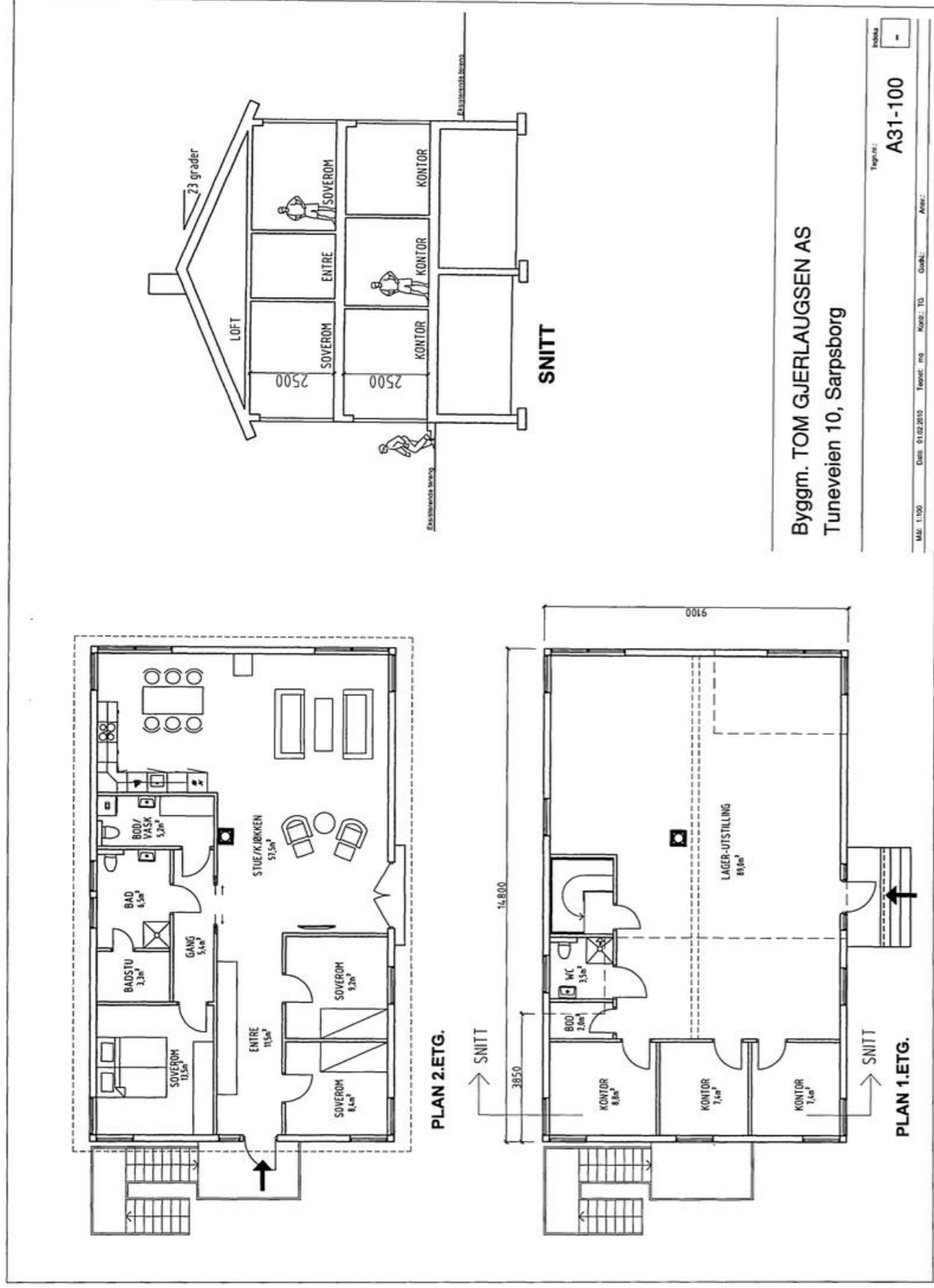
Vegger: Enkle malte plater, pusset og malte betongvegger og OSB-plater (tilbygg)

Himling: Enkle himlingsplater og panel

Energimerking

Energimerke C og oppvarmingskarakter GUL.





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 740 kvm, Eierform: Eiet tomt. Flat tomt opparbeidet med asfaltert adkomst og parkeringsplasser.

ØKONOMI

Formuesverdi

Eiendommen mangler formuesverdi, dokumentet kan ikke bestilles.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 37 172 pr. år
Eiendomsskatt utgjør kr. 17 316,- av dette beløpet.

Det er vannmåler på eiendommen. Oppgitte sum for kommunale avgifter vil derfor variere avhengig av forbruk. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg og bruksendring, datert 09.09.2011.

Det gjøres oppmerksom på at det er uavklart om et oppsatt lite tilbygg (lager) er godkjent da det fra kommunens side hevdes å ligge utenfor reguleringsplanens byggegrense. Selger jobber med en avklaring rundt dette.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:
- Ingen rettigheter eller heftelser registrert.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan: Gang-/sykkelvei langs riksvei 127. Formål:

- Områder for forretninger/kontor og forretninger/kontor/bolig.
- Område for boliger.
- Fellesområder.
- Trafikkområder.

Eiendommen ligger i område som omhandles av Kommuneplanens arealdel 2024-2036 med tilhørende bestemmelser.

Megler besitter kopi av reguleringsplaner med bestemmelser. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sarpsborg kommune.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 2063 Bnr. 61 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
170 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 800 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)

171 350,- (Omkostninger totalt)

6 971 350,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeulingsforetak 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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.

Lov om hvitvasking

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 oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppjøret. 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.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS
Org.nr. 994976192
Ansvarlig megler: Svein Eng

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

VERDIVURDERING

Næringsbygg
Tuneveien 10, 1710 SARPSBORG

Gnr 2063: Bnr 61
3105 SARPSBORG KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Thor Bertrand Grønnerød
Telefon: 481 81 496
E-post: thor@witek.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723 SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00
Organisasjonsnr: 913 781 880

WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Dato befaring: 24.11.2025
Utskriftsdato: 09.12.2025
Dato verdisetting: 09.12.2025
Oppdrag nr: 2020320



Matrikkel: Gnr 2063: Bnr 61
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Tuneveien 10, 1710 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



1 Innholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| 2 Sammen drag | 3 |
| 3 Introduksjon | 4 |
| 3.1 Informasjon fra kunden | 4 |
| 3.2 Generell informasjon | 4 |
| 3.3 Beskrivelse av eiendommen | 5 |
| 3.3.1 Eiendomsinformasjon | 5 |
| 3.3.2 Matrikkeldata | 5 |
| 3.3.3 Beskrivelse av tomt | 6 |
| 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt | 6 |
| 3.3.5 Andre forhold | 6 |
| 3.4 Bygninger på eiendommen | 7 |
| 3.4.1 Næringsbygg | 7 |
| 3.4.2 Lagerbygning/ garasje (tidl.) | 8 |
| 3.5 Utvendige forhold | 9 |
| 4 Verdigrunnlag | 10 |
| 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler | 10 |
| 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet | 10 |
| 4.3 Inntekter/kostnader | 11 |
| 5 Verdisetting | 12 |
| 5.1 Teknisk verdi | 12 |
| 5.2 Nettokapitalisering | 12 |
| 5.3 Kontantstrømsanalyse | 13 |
| 5.4 Følsomhetsanalyse | 14 |

Vedlegg:

Situasjonskart

Matrikkel: Gnr 2063: Bnr 61
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Tuneveien 10, 1710 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering: Tuneveien 10 A og B består av et etablert næringsbygg i kombinasjon med mindre produksjons- og lagerfunksjon, strategisk beliggende med god eksponering mot Tuneveien. Eiendommen har en tomt på 740,9 m² og en bygningsmasse som gjennomgående fremstår funksjonell og hensiktsmessig for dagens bruk. Området er velutviklet og preget av en blanding av bolig, næring og handel.

Leiekontrakten som gir samlede brutto leieinntekter på kr. 720 000 pr. år gir eiendommen en sterk posisjon i inntektsmarkedet. Leieinntektene ligger nok noe høyere enn normal leie for tilsvarende bygg i dette området, og vi har justert litt for det, særlig da leiekontrakten ikke er langsiktig, og baserer seg på en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 mnd. Driftskostnadene er moderate, og eiendommens areal- og bruksmiks gir lav leietakerrisiko. Basert på lokasjon, eiendommens standard, dokumentert historikk og dagens leienivå vurderes eiendommen å være godt tilpasset næringsmarkedet i Sarpsborg.

Samlet sett vurderes eiendommen som en attraktiv investerings- og brukseiendom med stabil kontantstrøm og god etterspørsel i markedet. Eiendommen ligger langs Tuneveien med god eksponering og adkomst, samt at det er kort vei både til Sarpsborg sentrum og av- og påkjøringen til E6.

Det er tatt høyde for risiko knyttet både til marked og objektet, men dette kan endre seg og påvirke verdien avhengig av de kontrakter og priser man eventuelt skulle oppnå ved fremtidig utleie. Dersom det blir stort avvik mellom leiepriser ansatt i taksten og de leier som oppnås bør takstkonsulenten kontaktes for en evt. justering av verdien på eiendommen i forhold til markedsmessig leie. Verdien er fastsatt på grunnlag av en kontantstrømanalyse hvor eiendommens verdigrunnlag er sett i et 10-års perspektiv, basert på sammenlignbare leieinntekter for hele eiendommen og bygningsmassen.

Kunde: Tuneveien 10 AS
Olsokveien 33, 1727 SARPSBORG. Tlf. 90996007

Formål med taksten: Undertegnede takstingeniør har for Tuneveien 10 AS, fått i oppdrag å takserer eiendommen Tuneveien 10 i Sarpsborg kommune. Verditaksten baseres på dagens forhold vedr. bruk av bygningene til forretning og kontorer. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle utbyggingspotensialer. Det er foretatt en visuell befaring for å vurdere bygningsmassens tekniske tilstand som grunnlag for verdifastsettelsen, og det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert teknisk gjennomgang av bygningsmassen.

Egne forutsetninger: Verdiansettelsene er basert på de ordinære instruksjoner som gjelder for sertifiserte takstingeniører tilsatt Norsk Takst, og baseres på normale markedspriser for tilsvarende eiendommer i Sarpsborg. Det er tatt hensyn til slitasje og vedlikeholdsmangler der dette er synlige forhold. Videre er det også foretatt et generelt aldersfradrag på grunn av elde og utidsmessighet, basert på byggeår og den slitasje bygningen utsettes for. Teknisk verdi gir en indikasjon på eiendommens tekniske tilstand, hvor det gjøres fradrag i verdien som følge av elde, slitasje og evt. skader. Det kan være avvik mellom teknisk verdi og markedsverdien på bolig- og utleie-eiendommer, og det normale er at teknisk verdi ligger noe over markedsverdien.

Videre forutsetter vi:

- brannkrav er tilfredsstillende utført i henhold til forskriftskrav
- grunnen ikke har forurensete masser
- at muntlig og skriftlig dokumentasjon om eiendommen er riktige
- at det ikke foreligger negative servitutter på eiendommen
- at eiendommen er fullverdi forsikret

Kommunens bygningsarkiv er gjennomgått så langt det er dokumenter tilgjengelig i kommunens innsynsportal. Taksten hensyntar ikke avvik i dagens bruk av lokalene i forhold til opplysninger og godkjenninger som forefinnes der, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet. Takstkonklusjonen er takstingeniørens vurdering av verdien av objektet, dvs. det beløp (forsiktig vurdert) som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller svikt som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn, og baserer seg på den tilstand objektet befinner seg i på befaringsdagen.

Verdi: **Kr. 6 800 000**

Dato verdisetting: 09.12.2025

Takstingeniør: **Thor Bertrand Grønnerød Tlf.: 69 14 80 00**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Matrikkel: Gnr 2063: Bnr 61
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Tuneveien 10, 1710 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



SARPSBORG, 09.12.2025

Thor Bertrand Grønnerød
Takstingeniør MNTF
Telefon: 69 14 80 00

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider |
|---|------------|--|-----------|-------|
| Forsikringsavtale og Kommunale avgifter | 18.11.2025 | Forsikringssum og kommunaleavgifter er opplyst av eier | Fremvist | |
| Situasjonskart | 24.11.2025 | Kommunekart | Innhentet | |
| Leiekontrakt | 06.11.2025 | Leiekontrakt er fremvist av eier | Fremvist | |

3.2 Generell informasjon

| | |
|---|--|
| Eiendommens beliggenhet | Eiendommene ligger langs Tuneveien med god eksponering og tilkomst. Området rundt består av både nærings- og boligbebyggelse. Det er kort avstand til Sarpsborg sentrum og alle byens fasiliteter. |
| Beskrivelse av eiendommen | Eiendommen består av en kombinert nærings- og kontoreiendom beliggende i Tuneveien 10 A og B, på en selveiet tomt på 740,9 m ² . Bebyggelsen omfatter et hovedbygg over kjeller og to etasjer, med butikk-/kontorarealer, sosialrom og lager, samt et separat garasjebygg/uthus som i dag benyttes til trykkerivirksomhet. Eiendommen har god eksponering mot Tuneveien og enkel adkomst fra offentlig vei. |
| Hva slags verdi (markedsverdi etc) | Markedsverdi er å forstå som den verdien man oppnår i et fritt salg mellom to uavhengige parter som i en armlengdes avstand (dvs uten noen former for relasjoner eller hensyn til partene) bli enige om kjøpesummen. Næringsseiendommer er avhengig av den bruk og nytte man kan oppnå ved å ta i bruk eiendommen, slik at markedspriser vil kunne variere mye avhengig av hvilke forutsetninger man legger til grunn. derfor må grunnlaget for markedsprisen leses. |
| Kunde: | Tuneveien 10 AS Olsokveien 33, 1727 SARPSBORG. Tlf. 90996007 |
| Standarder som legges til grunn | Takstingeniøren har basert rapporten på Europeisk standard EVS (European Valuation Standard) 2016/2020, samt kravene som stilles til godkjent REV-takstkonsulent. |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 24.11.2025 Thor Bertrand Grønnerød. Takstingeniør MNTF. Tlf. 481 81 496 Svein Eng. Megler Proaktiv Eiendomsmegling Sarpsborg AS. Tlf. 908 20 235 |

Matrikkel: Gnr 2063: Bnr 61
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Tuneveien 10, 1710 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringsseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

| | |
|--------------------------|--|
| Eiend.betegnelse: | Næringsbygg |
| Konsesjonsplikt | Ingen konsesjonsplikt |
| Adkomst | Offentlig adkomst |
| Vann | Offentlig vann |
| Avløp | Offentlig avløp |
| Regulering | Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan for Gang- og sykkelvei langs riksvei 127, med arealformål forretning/bolig. |
| Kommuneplan | I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen innenfor eksisterende tettstedsstruktur, der området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Eiendommens bruk til næring og kontor ligger innenfor forventet utvikling for sentrumsnære områder i Sarpsborg. |
| Hjemmelsovergang: | Tidsrom: 2009 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 900 000 |

3.3.2 Matrikkeldata

| | |
|-----------------------|--|
| Matrikkel: | Kommune: 3105 SARPSBORG Gnr: 2063 Bnr: 61 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 740,9 m ² Arealkilde: Arealer i henhold til eiendomsverdi |
| Hjemmelshaver: | Tuneveien 10 AS |
| Adresse: | Tuneveien 10 A og B, 1710 SARPSBORG |

Matrikkel: Gnr 2063: Bnr 61
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Tuneveien 10, 1710 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



3.3.3 Beskrivelse av tomt

| | |
|---------------------------------------|--|
| Tomtens anvendelse | Tomten benyttes i dag til næringsformål med kontor, butikk og produksjon/trykking av klær. Bruken er i tråd med tidligere godkjent bruksendring av første etasje til kontorformål. |
| Tomtens beskaffenhet | Tomten er hovedsakelig flat med asfalterte arealer. |
| Tomtens beskaffenhet | Tomten er flat og opparbeidet med asfalt, parkeringsarealer og adkomstsoner. Eiendommen er lett tilgjengelig. |
| Tomtens form | Tomten har en regulær form med god utnyttelse mot vei og interne kjørearealer. |
| Grunnforhold og fundamentering | Tidligere takst beskriver støpte fundamenter på antatt fast grunn og grunnmur i betong fra byggeår 1936. Det er ikke registrert forhold som gir indikasjoner på ustabile grunnforhold. |
| Miljø og forurensning | Dagens drift av eiendommen medfører ingen forurensning til ytre miljø. Det er imidlertid ikke foretatt undersøkelser av eiendommens miljøprofil med tanke på innemiljø, klima, helse- eller miljørisiko. |
| Utnyttelse | Gitt dagens reguleringsplan og tomtens størrelse vurderes ytterligere utbygging som begrenset. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot gjeldende reguleringsplan og krav til plassering, høyder og uteoppholdsarealer. |
| Spesielle forhold | Eiendommen har hatt flere byggesaksprosesser knyttet til bruksendring, tilbygg og ombygging fra 2010 og fremover, inkludert midlertidig brukstillatelse for 1. og 2. etasje i 2011. Det er viktig å sikre at dagens bruk er i tråd med godkjente søknader og bruksendringer. |

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

| | |
|-----------------------|--|
| Utbygging, år | Hovedbygget er opprinnelig fra 1936 og har gjennomgått tilbygg og oppgraderinger i perioden 2009-2011, inkludert fasadeendringer og innvendig modernisering. |
| Områdene rundt | Umiddelbare omgivelser består av en variert bystruktur med eneboliger, mindre leilighetsbygg, butikker og annen næringsbebyggelse. Området fremstår som etablert, bymessig og godt utviklet. |
| Infrastruktur | Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, og har gode tekniske infrastrukturer for næringsbruk. Det er kort avstand til handel, service og offentlige tilbud. |
| Parkering | Det er parkeringsarealer på tomten. |
| Parkering | Det er opparbeidet parkeringsplasser på eiendommen med kapasitet for flere kjøretøy. |

3.3.5 Andre forhold

| | |
|--------------------|---|
| Forsikring: | Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 24 000. Det forutsettes at eiendommen er fullverdi forsikret. Forsikringssum oppgitt ca. sum. |
|--------------------|---|

Oppdr. nr: 2020320

Befaringsdato: 24.11.2025

Side: 6 av 14

Matrikkel: Gnr 2063: Bnr 61
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Tuneveien 10, 1710 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1936 Kilde: Ifølge opplysninger i tidligere takst.

Anvendelse: Forretning, kontorer (og bolig)

Arealer:

| Etasje | Bruttoareal BTA m² | Bruksareal BRA m² | Kommentar |
|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Kjeller | 70 | 65 | Div. lagerrom og teknisk rom. |
| 1. etasje forretning | 133 | 125 | Forretning og kontor, bad/wc og kott. |
| 2. etasje | 133 | 125 | Forretning, kjøkken/spiserom, bad/wc |
| Sum bygning: | 336 | 315 | |

Kommentar areal

Arealer er hentet fra tidligere takst. Bygningen er ikke oppmålt.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Type bygg: Kombinert næringsbygg med kontorer, butikk/utstilling, sosiale rom og lagerfunksjon
Byggeår: 1936 (opprinnelig)
Tilbygg/rehabilitering: 2009-2011 (fasade, innvendige flater, vinduer, tekniske installasjoner)

Konstruksjon og oppbygning

Hovedbygningen er oppført i to fulle etasjer med kjeller, og ble modernisert i perioden 2009-2011. Bygget har opprinnelig grunnmur av støpt betong og antatt drenering fra byggeår. Fundamentering er utført på antatt fast grunn. Bæresystemet består av bindingsverksvegger isolert med mineralull, og fasaden er kledd med Cembrit-plater etter oppgraderingen i 2009-2011. Taket er utført som saltak teknet med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av type Kaizer, iht. tidligere takst. Det er ukjent mengde isolering i vegger, da det er eldre bygg fra 1936 som er tilleggsisolert over stubbeloftsfyll. Tilbygg ble isolert i vegger, himling og gulv - det som var vanlig mulig rundt år 2005-2010.

Vinduer og dører

Alle vinduer og ytterdører ble skiftet i 2009-2011 og er utført med 2-lags isolerglass med beslåtte karmen i aluminium, jf. tidligere takstrapport.

Planløsning og bruk

Kjeller: Uinnredede kjellerrom/lager/ teknisk rom (BRA 65 m²)
1. etasje: Butikklokale/utstilling, kontorer, wc og bod (BRA 125 m²)
Tegning viser lager/utstilling, kontorplasser, samt wc/bad og bod

2. etasje: Tidligere boligdel, nå brukt som forretning, kontor og sosiale rom, med kjøkken/spiserom, bad/wc og lagerrom egnet til kontor eller møterom (BRA 125 m²)
Tegning viser stue/kjøkken, vaskerom, bad, badstue entré og gangarealer og tre soverom.

All bruk i bygget er i dag næringsbruk, noe som kan være avvik fra godkjenning, på befaringsdagen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere.

Oppdr. nr: 2020320

Befaringsdato: 24.11.2025

Side: 7 av 14

Matrikkel: Gnr 2063: Bnr 61
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Tuneveien 10, 1710 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



Innvendige overflater
Gulv: Parkett og vinylbelegg
Vegger: Malte plater
Himling: Malte himlingsplater

Kjøkken (i 2. etg.): Innredning fra 2009, med heltre benkeplate og ventilator med avtrekk.

Tekniske installasjoner
Oppvarming: Elektrisk og luft-til-luft varmepumpe med to innerdeler (en i hver etasje)
Elektro: Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av elektrisk anlegg
VVB: 2 stk. varmtvannsbereidere i kjeller, antagelig fra oppgraderingen i perioden 2009-2011.
Nyere rørforinger og våtrom fra perioden 2009-2011

Standard og vedlikehold
Tidligere takst beskriver vedlikehold som «godt» både utvendig og innvendig, med normal standard og materialvalg for tidsperioden. Det er skjevheter i konstruksjonen på bygget fra 1936 og på tilbygg, veggene er ikke like lange/bygget er ikke helt i vinkel. Eier eller takstingeniør har ikke undersøkt det nærmere. Anbefaler at ny kjøper undersøker dette.

3.4.2 Lagerbygning/ garasje (tidl.)

Bygningsdata



Byggeår: 1940 Kilde: Ifølge opplysninger i tidligere takst.

Anvendelse: Trykkeri for trykk på klær og lager.

Tilbygg (i 2018) Tilbygget lager på BTA = ca. 18 kvm.

Arealer:

| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | Kommentar |
|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| 1. etasje | 63 | 53 | Trykkeri og lagerrom |
| Sum bygning: | 63 | 53 | |

Kommentar areal

Areal er hentet fra tidligere takst

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Type bygg: Garasje/uthus isolert annekst til hovedbygget
Byggeår: 1940
Oppgradert: 2009- 2011 (innvendig standard og overflater)
Tilbygg: 2018 (lager)

Konstruksjon og oppbygning
Bygningen er oppført som en enkel, frittstående enhet i tre og mur, og er senere modernisert. Den fremstår som et tradisjonelt uthus fra byggeår, med oppgraderte overflater og tekniske systemer for å tilpasses dagens bruk som trykkeri/produksjon.

Vegger er av mur og bindingsverk, og taket et pulttak tekket med tradisjonelle takpapp/ overlagspapp. Fundamentering er utført på antatt faste masser. Tilbygget er oppført på støpte pilarer.

Planløsning og bruk

1. etasje: To små og ett større sammenhengende rom (BRA 37 m²) som benyttes som trykkeri og lager/produksjon, og et tilbygget lager med ett rom (BRA 16 m²).

Innvendige overflater
Gulv: Betonggulv og gulvspen (tilbygg)

Oppdr. nr: 2020320

Befaringsdato: 24.11.2025

Side: 8 av 14

Matrikkel: Gnr 2063: Bnr 61
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Tuneveien 10, 1710 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



Vegger: Enkle malte plater, pusset og malte betongvegger og OSB-plater (tilbygg)

Himling: Enkle himlingsplater og panel

Inntrykket fra både takst og dagens bruk er at oppgraderingen primært er funksjonell og ikke estetisk.

Tekniske installasjoner
Elektrisk oppvarming
Enkel ventilasjon
Tilpasset bruk som lett produksjonslokale

Standard og godkjenning
Tidligere takst bemerker at bygget benyttes som næringslokale (trykkeri), men at dette ikke er dokumentert som godkjent bruksform av kommunen. Det anbefales å undersøke dette nærmere.

Standard vurderes som normal for type bygg og bruksområde.

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Utendørsområdet rundt bygningene er stort sett asfaltert gårdsplass med parkeringsplasser.

Oppdr. nr: 2020320

Befaringsdato: 24.11.2025

Side: 9 av 14

Matrikkel: Gnr 2063: Bnr 61
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Tuneveien 10, 1710 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

| Bygning/areal | Etg. | Antall | Pris pr år | Enh.pris | Leie f.o.m. mnd/år | Opphør mnd/år | Reg % | Markedsleie pris | Pris pr år | Markedsleie f.o.m. mnd/år | Reg % |
|--------------------------------------|-------------|--------|----------------|----------|--------------------|---------------|-------|------------------|----------------|---------------------------|-------|
| Lagerbygning/ garasje (tidl.) | | | | | | | | | | | |
| -Trykkeri og lager | | | | | | | | | | | |
| Prozo AS | 1.etg | 63 m² | 60 000 | 952 | 11/2025 | 12/2025 | 100 | 950 | 59 850 | 1/2026 | 100 |
| Sum: | | | 60 000 | | | | | | 59 850 | | |
| Næringsbygg | | | | | | | | | | | |
| -Forretning/kontorer | | | | | | | | | | | |
| Prozo AS | Hele bygget | 336 m² | 660 000 | 1 964 | 11/2025 | 12/2025 | 100 | 1 800 | 604 800 | 1/2026 | 100 |
| Sum: | | | 660 000 | | | | | | 604 800 | | |
| Total: | | | 720 000 | | | | | | 664 650 | | |

Bransjer/leiekontrakter:

| Bygning/bransje | Etg | Antall | Pris pr år | Enh.pris | Leie f.o.m. mnd/år | Opphør mnd/år | Reg % | Markedsleie pris | Pris pr år | Markedsleie f.o.m. mnd/år | Reg % |
|--------------------------------------|-------------|--------|----------------|----------|--------------------|---------------|-------|------------------|----------------|---------------------------|-------|
| Lagerbygning/ garasje (tidl.) | | | | | | | | | | | |
| -Forretning/kontorer | | | | | | | | | | | |
| Prozo AS | 1.etg | 63 m² | 60 000 | 952 | 11/2025 | 12/2025 | 100 | 950 | 59 850 | 1/2026 | 100 |
| Sum: | | | | 60 000 | | | | | 59 850 | | |
| Næringsbygg | | | | | | | | | | | |
| -Forretning/kontorer | | | | | | | | | | | |
| Prozo AS | Hele bygget | 336 m² | 660 000 | 1 964 | 11/2025 | 12/2025 | 100 | 1 800 | 604 800 | 1/2026 | 100 |
| Sum: | | | 660 000 | | | | | | 604 800 | | |
| Total: | | | 720 000 | | | | | | 664 650 | | |

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse

Næringsmarkedet i Sarpsborg har de siste årene utviklet seg stabilt, med særlig styrke i segmentene kombinasjonsbygg, lett produksjon og lager. Regionen nyter godt av sin strategiske plassering langs E6 og kort avstand til både Fredrikstad og Oslofjordkorridoren, noe som gjør området attraktivt for virksomheter med behov for fleksible arealer og god tilgjengelighet.

Kontormarkedet er mer differensiert: Nyere og moderne lokaler i sentrumsområdene og på Tunejordet opplever jevn etterspørsel, mens eldre bygg i sekundære beliggenheter i større grad krever oppgraderinger for å konkurrere. Leietakere etterspør universell utforming, energieffektive løsninger og arealer som kan tilpasses driften.

Handelssegmentet er preget av moderat etterspørsel, men beliggenheter med god synlighet og trafikkflyt, samt lokaler med fleksibel layout, oppnår fortsatt attraktive leienivåer. I kombinasjonsbygg er etterspørselen stabil, og eiendommer med både butikk, lager og produksjonsevne står sterkt.

Transaksjonsmarkedet viser et avkastningskrav (yield) som typisk ligger mellom 6,5 og 8 % for eiendommer av denne typen, avhengig av standard, beliggenhet og leietakerisiko. Økte renter de siste årene har dempet prisveksten, men segmentet for kompakte kombinasjonsbygg med solide leieforhold har holdt seg relativt robust.

Eiendommer som Tuneveien 10 med god eksponering, sentral beliggenhet og fleksibel bruksmiks plasserer seg godt i dagens marked, der praktiske og nøkterne næringsbygg er etterspurt av mindre og mellomstore bedrifter.

Leiepriser

Eier har fremvist leiekontrakt.

Markedsutsikter

Markedsutsiktene for Sarpsborg vurderes som positive på mellomlang sikt. Det forventes:

- Stabil etterspørsel etter kombinasjons- og produksjonslokaler
- Økende krav til energieffektivitet, noe som øker verdien av bygg som kan oppgraderes kostnadseffektivt

Oppdr. nr: 2020320

Befaringsdato: 24.11.2025

Side: 10 av 14

Matrikkel: Gnr 2063: Bnr 61
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Tuneveien 10, 1710 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



- Spredt, men stabil leieutvikling, særlig i segmentene 800 - 2 000 m²
- Økende interesse fra mindre aktører som søker fleksible bygg med god tilgjengelighet
- Moderat yield-kompresjon dersom rentenivået faller i kommende periode

Inntektsbaserte eiendommer med sentrale beliggenheter og etablerte leietakere forventes å beholde en attraktiv posisjon i markedet. Tuneveien 10 vurderes som en eiendom med stabil kontantstrøm og lav strukturell risiko.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

| Arealtype | Kontrakter | | | Markedsleie | | |
|---------------------|------------|--------|----------------|-------------|--------|-------------------|
| | m² | Kr./m² | Pris/år | m² | Kr./m² | Markedsleie pr år |
| Forretning/kontorer | 336 | 1 964 | 660 000 | 336 | 1 800 | 604 800 |
| Trykkeri og lager | 63 | 952 | 60 000 | 63 | 950 | 59 850 |
| Sum | 399 | | 720 000 | 399 | | 664 650 |

Inntektsoverskudd

| | | |
|----------------------------------|--------|----------------|
| Inntekter (overført) | | 664 650 |
| Tap ved ledighet, % | | |
| Normale eierkostnader, årlig | | |
| Kommunale avgifter/eiendomsskatt | 30 000 | |
| Forsikringer | 24 000 | |
| Vedlikehold | 70 000 | |
| Forvaltningskostnader pr. år | 30 000 | 154 000 |
| Eiendommens inntektsoverskudd | | 510 650 |

Kommentar eierkostnader: Vedlikeholdskostnadene er stipulert ut fra byggets størrelse og beskaffenhet, samt erfaringsdata fra tilsvarende bygninger. Forsikringspremie og kommunale avgifter/eiendomsskatt er opplyst. Forvaltningskostnader er ansatt av takstingeniør.

Oppdr. nr: 2020320

Befaringsdato: 24.11.2025

Side: 11 av 14

Matrikkel: Gnr 2063: Bnr 61
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Tuneveien 10, 1710 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



5 Verdisetting

5.1 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringsseidommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Næringsbygg

| | | |
|---|-----------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | 9 850 000 | |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandsvekkelsler, gjenst. arbeider) | 3 050 000 | |
| Sum teknisk verdi – Næringsbygg | | 6 800 000 |

Lagerbygning/ garasje (tidl.)

| | | |
|---|---------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | 400 000 | |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandsvekkelsler, gjenst. arbeider) | 200 000 | |
| Sum teknisk verdi – Lagerbygning/ garasje (tidl.) | | 200 000 |

Sum teknisk verdi bygninger **7 000 000**

5.2 Nettokapitalisering

Metode: Langsiktig Statsobligasjonsrente er p.t. ca 4,0% og inflasjonsmålet til Staten er ca 2,0%. Renterisiko fordeles på rente og inflasjon (hvh. 2% og 1,0%). Objektrisiko henspiller den risiko som ligger i å investere i fast eiendom generelt (vanligvis 1-2%). Markedsrisiko henspiller den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på eiendommen (0-2%). Kurans reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen med hensyn til tilstand, eksponering, utseende etc (0-4%)

Forutsetninger

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Effektiv risikofri rente: | 4,00 % |
| - Inflasjon: | 2,00 % |
| Realrente, avrundet: | 2,00 % |
| Objektrisiko | 1,40 % |
| Markedsrisiko | 1,50 % |
| Kurans | 1,60 % |
| Renteglidning | 1,40 % |
| Realavkastningskrav: | 7,90 % |

Matrikkel: Gnr 2063: Bnr 61
Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Tuneveien 10, 1710 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36, 1723
SARPSBORG
Telefon: 69 14 80 00



Beregning av kapitalisert verdi

| | |
|---|------------------|
| Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader) | 510 650 |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 510 650) når realrenten er 7,90% | 6 463 924 |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi: | 6 463 924 |
| Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet): | 6 460 000 |

Kommentar nettokapitalisering:

Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

5.3 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømsanalysen tar utgangspunkt i eiendommens inntekspotensiale og beregner en neddiskontering over en 10-årsperiode. Beregningen bygger på dagens pris- og kostnadsvekst i markedet. Restverdien beregnes som er neddiskontert kapitalisert verdi ved periodens utløp. Vi har ikke lagt inn kostnader for oppgradering av eiendommen. En oppgradering vil medføre muligheter for økt inntekt/husleie, men vi anser at dette ikke bidrar vesentlig til byggets verdigrunnlag på kort sikt.

Forutsetninger

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Effektiv risikofri rente: | 4,00 % |
| - Inflasjon: | 2,00 % |
| Realrente, avrundet: | 2,00 % |
| Objektrisiko | 1,40 % |
| Markedsrisiko | 1,50 % |
| Kurans | 1,60 % |
| Renteglidning | 1,40 % |
| Realavkastningskrav: | 7,90 % |

Kontantstrømanalyse

| | | | | |
|------------------------|---------|---------------|-----------------|------|
| Normale eierkostnader: | 154 000 | Fra nettokap. | Analyse f.o.m.: | |
| Realavkastningskrav: | 7,90 % | | År: | 2025 |
| Inflasjon: | 2,00 % | | Måned: | 11 |
| Diskontert rente: | 9,90 % | | Antall år: | 10 |
| Inntektsutvikling: | 2,50 % | | | |
| Kostnadsutvikling: | 2,50 % | | | |
| Generell ledighet: | 0,0 % | F.o.m. år: | | |

| År | Leieinntekter | Normale eierkostn. | Spesiell kostn. | Generell ledighet | Endring likviditet | Nåverdi |
|----------------------------------|---------------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------------|------------------|
| 2025 | 120 000 | 25 667 | | | 94 333 | 94 333 |
| 2026 | 681 266 | 157 850 | | | 523 416 | 476 266 |
| 2027 | 698 298 | 161 796 | | | 536 502 | 444 197 |
| 2028 | 715 755 | 165 841 | | | 549 914 | 414 288 |
| 2029 | 733 649 | 169 987 | | | 563 662 | 386 392 |
| 2030 | 751 990 | 174 237 | | | 577 754 | 360 375 |
| 2031 | 770 790 | 178 593 | | | 592 197 | 336 109 |
| 2032 | 790 060 | 183 058 | | | 607 002 | 313 478 |
| 2033 | 809 811 | 187 634 | | | 622 177 | 292 370 |
| 2034 | 830 057 | 192 325 | | | 637 732 | 272 684 |
| 2035 | 709 007 | 164 278 | | | 544 729 | 211 936 |
| Nåverdi av resultat, sum: | | | | | | 3 602 426 |

Matrikkel: Gnr 2063: Bnr 61
 Kommune: 3105 SARPSBORG KOMMUNE
 Adresse: Tuneveien 10, 1710 SARPSBORG

Witek AS
 Roald Amundsens gate 36, 1723
 SARPSBORG
 Telefon: 69 14 80 00

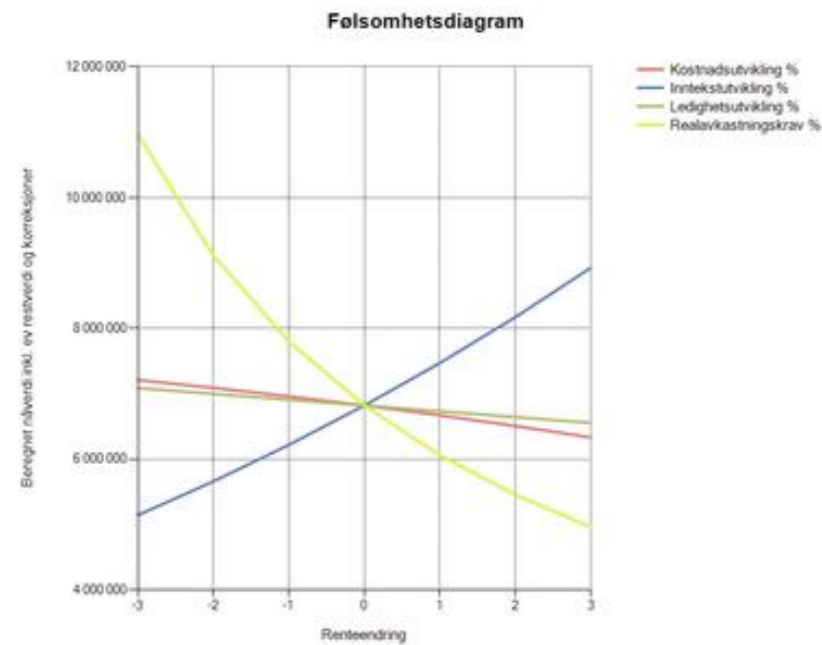


| | Estimert | Kalkulert |
|--|-----------|-----------|
| Restverdi, fra endring likviditet siste hele år: | 8 274 369 | 8 274 369 |
| Nåverdi av restverdi: | 3 219 274 | 3 219 274 |
| Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi: | 6 821 700 | 6 821 700 |

| Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc. | | |
|---|-----------|-----------|
| Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner): | 6 821 700 | 6 821 700 |

5.4 Følsomhetsanalyse

Metode: Som man ser av sensitivitetsanalysen nedenfor er det to faktorer som virker sterkt inn på verdien av eiendommen og det er inntekter og diskonteringsrenten eller yield om man vil. Følsomhetsdiagrammet viser hvordan små endringer i disse to faktorene påvirker sluttresultatet og kan endre bildet betydelig både positivt og negativt.



Sarpsborg kommune





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 18.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

| | | | | | | | | | |
|------------|-------------------------------|----------|------|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3105 | Gårdsnr. | 2063 | Bruksnr. | 61 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Tuneveien 10A, 1710 SARPSBORG | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2024 |
|---------------|------------------------|
| Avløp | 7 413,80 kr |
| Eiendomsskatt | 17 316,00 kr |
| Renovasjon | 3 146,25 kr |
| Vann | 5 670,19 kr |
| Sum | 33 546,24 kr |

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|------------------------------------|-----|--------------|------------|-------|------------|--------------|
| Fastgebyr renovasjon | 25% | 1 stk | 2415.00 | 1/1 | 0 % | 2 415,00 kr |
| Restavfallsbeholder 130- 140 liter | 25% | 1 stk | 1255.00 | 1/2 | 0 % | 627,50 kr |
| Restavfallsbeholder 240 liter | 25% | 1 stk | 2220.00 | 1/2 | 0 % | 1 110,00 kr |
| Fastgebyr renovasjon næring | 25% | 1 stk | 2970.00 | 1/1 | 0 % | 2 970,00 kr |
| Eiendomsskatt Næring | 0% | 3330000 o/oo | 5.20 | 1/1 | 0 % | 17 316,00 kr |
| Fastgebyr vann | 15% | 2 stk | 1803.20 | 1/1 | 0 % | 3 606,40 kr |
| Fastgebyr avløp | 15% | 2 stk | 2714.00 | 1/1 | 0 % | 5 428,00 kr |
| Vannmålergebyr (til og med 1") | 15% | 1 stk | 460.00 | 1/1 | 0 % | 460,00 kr |
| Antatt forbruk vann i år | 15% | 49 m3 | 24.78 | 1/1 | 0 % | 1 214,34 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|---------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|---------------------|
| Antatt forbruk avløp i år | 15% | 49 m3 | 41.33 | 1/1 | 0 % | 2 025,22 kr |
| | | | | | Sum | 37 172,46 kr |

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 18.11.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

| Kommunenr. | 3105 | Gårdsnr. | 2063 | Bruksnr. | 61 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|------------|------|----------|------|----------|----|----------|--|-------------|--|
|------------|------|----------|------|----------|----|----------|--|-------------|--|

| | | | |
|--|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Bruksenhetid | 345064993 | Bygningstype | Bolig |
| Bygningsnummer | 7039840 | Bruksenhetsnummer | H0201 |
| Bygningstatus | Midlertidig brukstillatelse | Bruksenhetsadresse | Tuneveien 10B, 1710 SARPSBORG |
| Ingen informasjon funnet for bruksenhetid 345064993. | | | |

| | | | |
|--|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Bruksenhetid | 345064992 | Bygningstype | Annet enn bolig |
| Bygningsnummer | 7039840 | Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Bygningstatus | Midlertidig brukstillatelse | Bruksenhetsadresse | Tuneveien 10A, 1710 SARPSBORG |
| Ingen informasjon funnet for bruksenhetid 345064992. | | | |

| | | | |
|-----------------------|-------------|---------------------------|-------------------------------|
| Bruksenhetid | 26760509 | Bygningstype | Annet enn bolig |
| Bygningsnummer | 7039840 | Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Bygningstatus | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | Tuneveien 10A, 1710 SARPSBORG |

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Dato | Type | Dato | Type |
| 05.12.1996 | Tilsyn | 27.10.2004 | Feiing |

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetid 26760509

| | | | |
|-----------------------|-------------|---------------------------|------------|
| Bruksenhetid | 6269910630 | Bygningstype | Unummerert |
| Bygningsnummer | 7039859 | Bruksenhetsnummer | 0000 |
| Bygningstatus | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetid 6269910630.

| | | | |
|-----------------------|-------------|---------------------------|------------|
| Bruksenhetid | 6269910349 | Bygningstype | Unummerert |
| Bygningsnummer | 7039859 | Bruksenhetsnummer | 0000 |
| Bygningstatus | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetid 6269910349.

| | | | |
|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|------------|
| Bruksenhetid | 345064989 | Bygningstype | Unummerert |
| Bygningsnummer | 7039840 | Bruksenhetsnummer | 0000 |
| Bygningstatus | Midlertidig brukstillatelse | Bruksenhetsadresse | |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetid 345064989.

| | | | |
|-----------------------|-------------|---------------------------|-------------------------------|
| Bruksenhetid | 26760549 | Bygningstype | Unummerert |
| Bygningsnummer | 7039859 | Bruksenhetsnummer | 0000 |
| Bygningstatus | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | Tuneveien 10A, 1710 SARPSBORG |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetid 26760549.

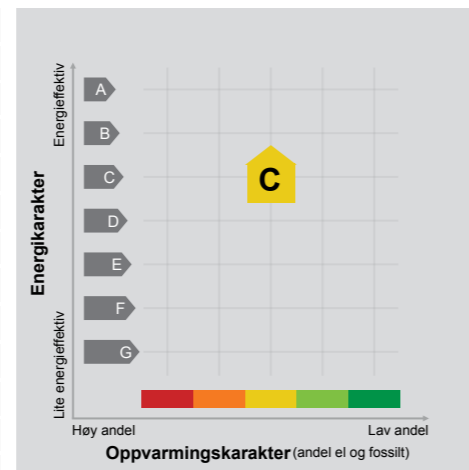
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



ENERGIATTEST

| | |
|----------------|--------------------------|
| Adresse | Tuneveien 10A |
| Postnummer | 1710 |
| Sted | SARPSBORG |
| Kommunenavn | Sarpsborg |
| Gårdsnummer | 2063 |
| Bruksnummer | 61 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 7039840 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-199621 |
| Dato | 09.12.2025 |
| Innmeldt av | Witek AS |



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

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

bygningen er lite energieffektiv. En bygning bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan bygningen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere bygningens energibehov. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer men dette vil ikke påvirke bygningens energimerke på bygningen.

Tips 1: Følg med på energibruken i bygningen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Bygningsdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Forretningsbygg
Bygningstype: Butikk
Byggeår: 2000
Bygningsmateriale:
BRA: 250

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

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon
Ventilasjon:



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plottet til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Tuneveien 10A | 7039840 | | 0 | 0 | |

| Enhet | Inngangsverdi |
|------------------------------|-----------------|
| Bygningskategori | FORRETNINGSBYGG |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 11 |
| Bygningstype | BUTIKK |
| Byggeår | 2000 |

| Byggstandard | |
|--------------|--------------|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

| Energivurdering | |
|-------------------------|-----|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering oppløst | Nei |
| Dato for oppløstning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering oppløst | Nei |
| Dato for oppløstning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering oppløst | Nei |
| Dato for oppløstning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering oppløst | Nei |
| Dato for oppløstning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 295 m ² |
| Areal tak | 125 m ² |
| Areal gulv | 100 m ² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 65 m ² |
| Oppvarmet BRA | 250 m ² |
| Totalt BRA | 250 m ² |
| Oppvarmet luftvolum | 706 m ³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,50 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for tak | 0,17 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for gulv | 0,41 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,28 W/(m ² ·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 26,2 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m ² ·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 43,9 Wh/(m ² ·K) |
| Lekkasjetall | 2,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 77 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 77 % |
| Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 1,50 kW/(m ³ /s) |
| Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m ³ /s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 13,00 m ³ /(m ² ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 196 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 183 W/m ² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 0 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m ² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

Driftstider, antall timer i døgn med drift

| | |
|-----------------------|------|
| Driftstid ventilasjon | 12 h |
| Driftstid oppvarming | 12 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 12 h |
| Driftstid utstyr | 12 h |
| Driftstid varmtvann | 12 h |
| Driftstid personer | 12 h |

| | |
|---|------------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 15,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 15,00 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 1,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,00 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 2,70 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 10,00 W/m ² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,43 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,17 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutsprøng | 0,54 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

| | |
|---|-------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,48 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,52 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,34 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 10,00 |

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,81 |

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,88 |

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,85 |

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,75 |

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
|---|------|

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|----------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 9.12.2025 |

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

| Beregningsprogram | |
|--|-------------------------|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 7.084 |
| Produsent / leverandør | Simien AS |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

| Energirådgiver | |
|----------------|----------|
| Firma | Witek AS |

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

| Netto energibudsjett | |
|-------------------------|--------------|
| Romoppvarming | 125,6 kWh/år |
| Ventilasjonswarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 10,1 kWh/år |
| Vifter | 24,5 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 56,3 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 3,8 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| Totalt NettoEnergibehov | 220,4 kWh/år |

| | |
|--|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 42 202 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 168,80 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 21 051 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 150,90 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 37 718 kWh/år |

| Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år. | |
|---|-------------------------|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm ³ /år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

| Beregnet levert energi ved normalklima | |
|--|---------------|
| Elektrisitet | 42 202 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 42 202 kWh/år |

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 62,0 % |
|--------------------------------------|--------|



TUNEVEIEN 10 AS
Olsokveien 33
1727 SARPSBORG

Deres ref.:

Vår ref.:
19/08013-1

Dato:
23.09.2019

Varsel om opprettelse av tilsynssak - Tilbygg til garasje utenfor regulert byggegrense - gnr 2063 bnr 61 - Tuneveien 10

Kommunen har registrert/mottatt informasjon om at det på ovennevnte eiendom kan være utført tiltak eller være forhold som er i strid med regler i eller i medhold av plan- og bygningsloven eller som krever kommunens godkjenning. Dersom kommunen har mottatt brev om forholdet, finner du dette brevet som vedlegg.

Etter en foreløpig gjennomgang av opplysningene kommunen har mottatt, kan det se ut til at følgende forhold mangler tillatelse etter plan- og bygningsloven:

- Kommunen har mottatt melding om tilbygg som er unntatt søknadsplikt, se kommunens saksnummer 18/09024.
- Tilbygget er imidlertid søknadspliktig fordi det er i konflikt med reguleringsplanens byggegrense.

Kommunen er tillagt oppgaven å føre tilsyn med at plan- og bygningsloven holdes. De ovennevnte forholdene er registrert i tilsynssaken og er satt på kommunens venteliste for behandling av ulovlighets saker. Når saken faktisk blir behandlet er avhengig av kommunens ressurser og prioritering av ulike typer ulovligheter. De mest graverende forholdene, herunder forhold som kan medføre fare for liv og helse eller alvorlige skader på miljøet, følges opp før mindre graverende tiltak. Andre ulovlige forhold prioriteres etter mottaksdato.

Kommunen kan gi pålegg om retting, pålegg om stans og/eller pålegg om opphør av bruk av ulovlige forhold. Pålegg som ikke etterkommes vil kunne følges opp med tvangsmulkt og/eller forelegg. En tvangsmulkt er et krav om betaling av et pengebeløp til kommunen som oppstår fordi pålegget ikke er etterkommet innen en tidsfrist. Pengebeløpet fastsettes som en engangsbetaling eller som en løpende betaling, kommunen kan også kombinere disse to.

Du vil bli varslet om pålegg og tvangsmulkt før kommunen fatter vedtak. For å unngå eventuelle pålegg og tvangsmulker, vil vi anbefale deg å rette forholdene så snart du har mulighet. Kontakt gjerne team byggesak slik at vi kan veilede deg om plan- og bygningsloven og arealplaner som gjelder for din eiendom.

Dersom du har viktig informasjon eller vil uttale deg til denne saken, ber vi om at det henvises til vårt saksnummer som står øverst i dette brevet. Mottatt informasjon eller uttalelse vil bli lagt på saken. Det kan normalt ikke forventes svar fra kommunen tidligst før saken kommer opp til behandling.



Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon eller e-post. Dersom dere ønsker et møte med kommunen anmoder vi om at det avtales på forhånd.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk signert av:

Linda Wiium
Jurist

Saksbehandler: Linda Wiium, Virksomhet byggesak, landbruk og kart
Tlf. 911 17 172, e-post: lwi@sarpsborg.com



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 18.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|------------|-------------------------------|----------|------|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3105 | Gårdsnr. | 2063 | Bruksnr. | 61 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Tuneveien 10A, 1710 SARPSBORG | | | | | | | | |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2024 |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 10433137 | 848 | 02.12.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 49 |

| | |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann | Ja |
| Offentlig avløp | Ja |
| Privat septikanlegg | Nei |

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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.11.2025 10:04



Eiendom 3105-2063/61 Lundmark

| | | | | | |
|------------|--------------|------------------|----------------|-------------------|-----|
| Bruksnavn | Lundmark | Etablert dato | 16.09.1932 | Andel | |
| Type | Grunneiendom | Oppgitt areal | 704 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Kommunenr | 3105 | Beregnet areal | 740,9 | Anmerket klage | Nei |
| Gårdsnr | 2063 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Bruksnr | 61 | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Festenr | | Seksjonert | Nei | | |
| Seksjonsnr | | | | | |

Adresser (2)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---------------|----------------|------------|-----------|-----------|
| Tuneveien 10A | 1710 Sarpsborg | Lande | Kurland | Tune |
| Tuneveien 10B | 1710 Sarpsborg | Lande | Kurland | Tune |

Forretninger (16)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|------------|----------------|---------------|----------|--------------|
| 16.09.1932 | Skylddeling | 3105-2063/61 | Mottaker | 0 |
| | | 3105-2063/2 | Avgiver | 0 |
| 21.10.1932 | Skylddeling | 3105-2063/61 | Avgiver | -886 |
| | | 3105-2063/62 | Mottaker | 886 |
| 16.12.1932 | Skylddeling | 3105-2063/63 | Mottaker | 1022 |
| | | 3105-2063/61 | Avgiver | -1022 |
| 20.01.1933 | Skylddeling | 3105-2063/64 | Mottaker | 1083 |
| | | 3105-2063/61 | Avgiver | -1083 |
| 07.04.1933 | Skylddeling | 3105-2063/61 | Avgiver | -909 |
| | | 3105-2063/65 | Mottaker | 909 |
| 19.05.1933 | Skylddeling | 3105-2063/61 | Avgiver | -1004 |
| | | 3105-2063/68 | Mottaker | 1173 |
| | | 3105-2063/66 | Mottaker | 1004 |
| | | 3105-2063/67 | Mottaker | 904 |
| | | 3105-2063/61 | Avgiver | -1173 |
| | | 3105-2063/61 | Avgiver | -904 |
| 01.09.1933 | Skylddeling | 3105-2063/71 | Mottaker | 710 |
| | | 3105-2063/61 | Avgiver | -1335 |
| | | 3105-2063/70 | Mottaker | 1335 |
| | | 3105-2063/61 | Avgiver | -710 |
| 06.10.1933 | Skylddeling | 3105-2063/74 | Mottaker | 1330,6 |
| | | 3105-2063/61 | Avgiver | -663 |
| | | 3105-2063/73 | Mottaker | 663 |
| | | 3105-2063/61 | Avgiver | -1330,6 |
| 10.01.1934 | Kartforretning | 3105-2063/61 | Mottaker | 1113 |
| 09.04.1954 | Skylddeling | 0105-2063/181 | Mottaker | 409 |
| | | 3105-2063/61 | Avgiver | -409 |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 3105-2063/61 | Mottaker | 0 |
| 01.01.2024 | Omnummerering | 3105-2063/61 | Mottaker | 0 |

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Butikk/forretningsbygning

| | | | |
|------------|-------------|---------------|-----|
| Bygningsnr | 7039840 | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | Vannforsyning | Nei |

Side 1 av 2

| | | | | | |
|-------------|------------|-----------------------------|-------|-------------|-------------------------|
| Igangsatt | 14.06.1936 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 302/0 | Oppvarming | Sentralvarme |
| Boliger | 0 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 302/0 | Energikilde | Olje/parafin/fl.brensel |
| Etasjer | 3 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| H0101 | | Hovedetasje | 177 | 6 | 2 | 2 | Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|--------|---------------|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 125/0 | 125/0 |
| H02 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 125/0 | 125/0 |
| K01 | Kjelleretasje | 0 | 0/0 | 52/0 | 52/0 |

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|-------------|-------------|-----------------------------|------|
| Bygningsnr | 7039859 | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Avløp | |
| Tatt i bruk | 15.06.1940 | Oppvarming | |
| Boliger | 0 | Energikilde | |
| Etasjer | 1 | Har heis | Nei |
| | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 0/0 |
| | | Areal, annet (bruk/brutto) | 51/0 |
| | | Areal, totalt (bruk/brutto) | 51/0 |
| | | Areal, (bebygd/ubebygd) | 74/ |

Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 0000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|--------|-------------|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| H01 | Hovedetasje | 0 | 0/0 | 51/0 | 51/0 |

Side 2 av 2

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.11.2025 10:04



Eiendom 3105-2063/61

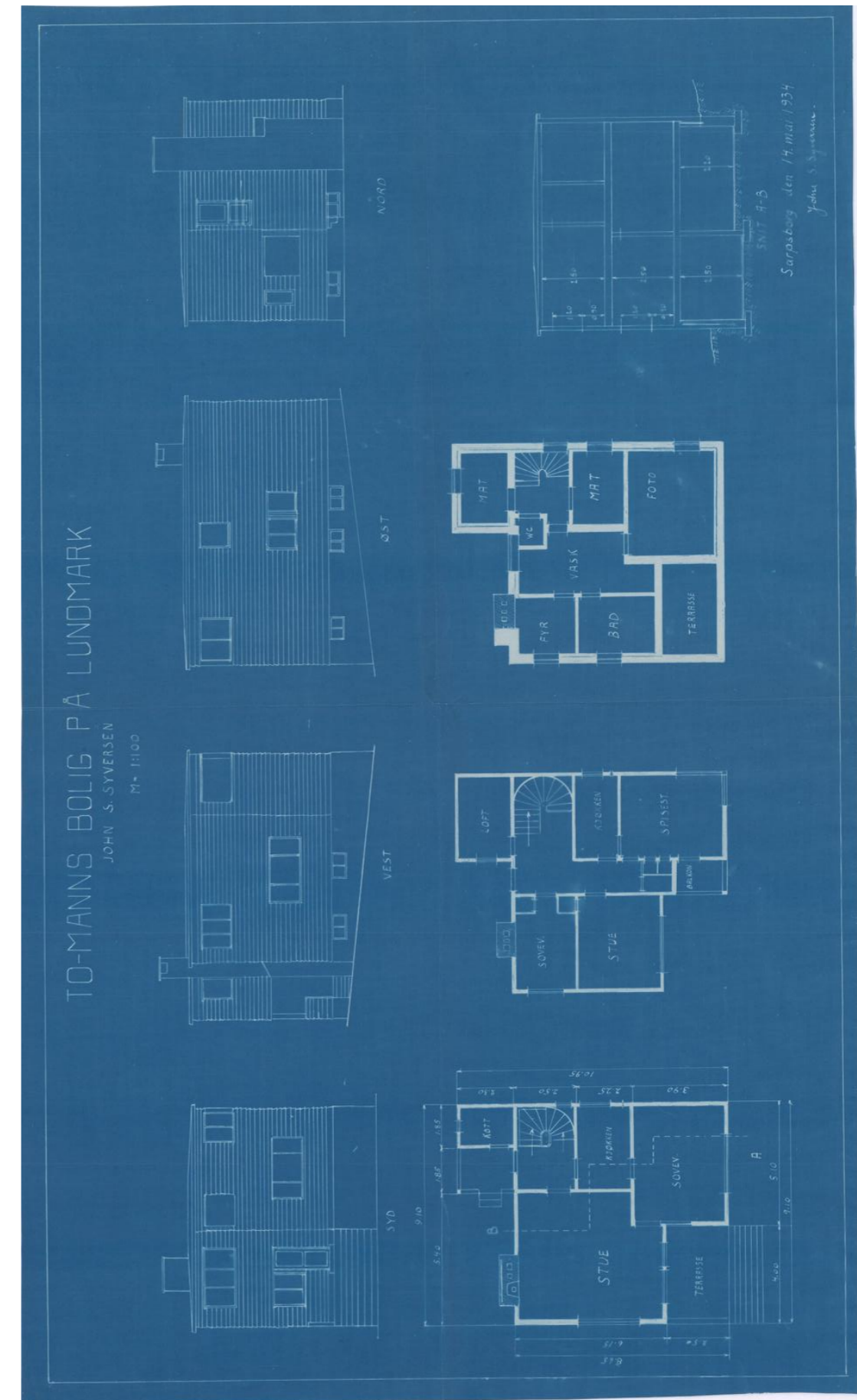
Adresser (2)

| Adresse | Poststed |
|---------------|----------------|
| Tuneveien 10A | 1710 Sarpsborg |
| Tuneveien 10B | 1710 Sarpsborg |

Eierforhold (2)

| Navn | Født/Orgnr | Eierforhold | Andel | Kategori | Status |
|--|------------|---------------|-------|----------|--------|
| Tuneveien 10 As Olsokveien 33 1727 Sarpsborg | 916135181 | Hjemmelshaver | 1/1 | | |
| Tuneveien 10 As Olsokveien 33 1727 Sarpsborg | 916135181 | Hjemmelshaver | 1/1 | | |

Side 1 av 1



Utskrift
 Samme avstand til nabogrense som
 eks. tilbygg.
 Mål: 4,15 x 3,6
 Side 1 av 1



<http://www.seeiendom.no/structures/printPrepare.htm>

19.11.2018



DOK-analyse for eiendom 3105-2063/61

| | | | |
|------------------|---------------------|------------------------|----|
| Dato for analyse | 18.11.2025 kl.10:23 | Buffer (meter) | 1 |
| Spurte datasett | 82 | Ikke sjekkede datasett | 0 |
| Berørte datasett | 12 | Ikke berørte datasett | 70 |
| Kommunens valgte | 79 | Utelatte datasett | 25 |

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
 'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
 'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
 'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff
 'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
 'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeieende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
 'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
 'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

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 kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

18.11.2025

side 1 av 20

Rapporten er levert av Geodata AS



Berørte datasett

| Navn | Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|--|---------------------------------------|------------|------------|
| Eiendom: Matrikkelen - Adresse | Kartverket | 17.11.2025 | 18.11.2025 |
| Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt | Kartverket | 17.11.2025 | 18.11.2025 |
| Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig | Kartverket | 16.11.2025 | 18.11.2025 |
| Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442 | Statens vegvesen | 23.10.2025 | 27.10.2025 |
| Geologi: Løsmasser | Norges geologiske undersøkelse | | 10.11.2025 |
| Geologi: Marin grense | Norges geologiske undersøkelse | | 10.11.2025 |
| Geologi: Radon aktsomhet | Norges geologiske undersøkelse | | 10.11.2025 |
| Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper | Norsk institutt for bioøkonomi | | 05.11.2025 |
| Landbruk: FKB-AR5 | Geovekst | 17.11.2025 | 18.11.2025 |
| Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap | Artsdatabanken | 27.03.2025 | 28.03.2025 |
| Samfunnsikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred | Norges vassdrags- og energidirektorat | 10.11.2025 | 13.10.2025 |
| Samfunnsikkerhet: Kvikkleire | Norges vassdrags- og energidirektorat | 18.11.2025 | 10.11.2025 |

Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|--|---------------------------------------|------------|------------|
| Basis geodata: FKB-Vann | Geovekst | 17.11.2025 | 18.11.2025 |
| Befolkning: Tilgjengelighet | Kartverket | 18.11.2025 | 10.11.2025 |
| Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger | Statnett | 07.03.2025 | 02.04.2025 |
| Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd | Norges vassdrags- og energidirektorat | 17.11.2025 | 10.11.2025 |
| Forurensning: Forurenset grunn | Miljødirektoratet | | 10.11.2025 |
| Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner | Avinor | 17.01.2025 | 07.04.2025 |
| Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett | Bane NOR SF | 12.03.2025 | 17.03.2025 |
| Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser | Forsvarsbygg | 19.05.2025 | 26.05.2025 |
| Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt | Forsvarsbygg | 18.03.2025 | 26.03.2025 |
| Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte | Miljødirektoratet | | 10.11.2025 |
| Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra | Miljødirektoratet | | 10.11.2025 |
| Friluftsliv: Turrutebasen | Kartverket | 17.11.2025 | 10.11.2025 |
| Geologi: Bergrettigheter | Direktoratet for mineralforvaltning | 17.11.2025 | 10.11.2025 |
| Geologi: Grunnvannsborehull | Norges geologiske undersøkelse | | 10.11.2025 |
| Geologi: Grus og pukk | Norges geologiske undersøkelse | | 10.11.2025 |
| Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller | Norges geologiske undersøkelse | | 10.11.2025 |
| Kulturminner: Kulturminner - Brannmitteområder | Riksantikvaren | 20.10.2025 | 27.10.2025 |
| Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger | Riksantikvaren | 13.11.2025 | 10.11.2025 |
| Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer | Riksantikvaren | 13.11.2025 | 10.11.2025 |

18.11.2025

side 2 av 20

Rapporten er levert av Geodata AS



Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|--|--------------------------------|------------|------------|
| Kulturminner: Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner | Riksantikvaren | 18.11.2025 | 10.11.2025 |
| Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger | Riksantikvaren | 01.11.2025 | 03.11.2025 |
| Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer | Riksantikvaren | 15.11.2025 | 20.10.2025 |
| Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter | Fiskeridirektoratet | 18.11.2025 | 10.11.2025 |
| Kyst og fiskeri: Gyteområder | Fiskeridirektoratet | 28.10.2025 | 03.11.2025 |
| Kyst og fiskeri: Korallrev | Havforskningsinstituttet | 12.11.2025 | 10.11.2025 |
| Kyst og fiskeri: Låsettingsplasser | Fiskeridirektoratet | 28.10.2025 | 04.11.2025 |
| Landbruk: Dyrkbar jord | Norsk institutt for bioøkonomi | 12.09.2025 | 26.09.2025 |
| Landbruk: Jordkvalitet | Norsk institutt for bioøkonomi | | 28.11.2024 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite | Landbruksdirektoratet | | 10.11.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite | Landbruksdirektoratet | | 10.11.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite | Landbruksdirektoratet | | 10.11.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite | Landbruksdirektoratet | | 03.11.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite | Landbruksdirektoratet | | 04.08.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Avtaleområde | Landbruksdirektoratet | | 10.11.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Beitehage | Landbruksdirektoratet | | 03.11.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde | Landbruksdirektoratet | | 03.11.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Flyttlei | Landbruksdirektoratet | | 03.11.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Konesjonsområde | Landbruksdirektoratet | | 03.11.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde | Landbruksdirektoratet | | 03.11.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde | Landbruksdirektoratet | | 10.11.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt | Landbruksdirektoratet | | 03.11.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde | Landbruksdirektoratet | | 03.11.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Reindriftnlegg | Landbruksdirektoratet | | 03.11.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde | Landbruksdirektoratet | | 10.11.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Samebyavtale | Landbruksdirektoratet | | 10.11.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse | Landbruksdirektoratet | | 10.11.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Siidaområde | Landbruksdirektoratet | | 03.11.2025 |
| Landbruk: Reindrift - Trekklei | Landbruksdirektoratet | | 03.11.2025 |
| Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse | Miljødirektoratet | | 10.11.2025 |
| Natur: Kulturlandskap - verdifulle | Miljødirektoratet | | 13.11.2025 |
| Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) | Miljødirektoratet | | 14.11.2025 |
| Natur: Naturvernrområder | Miljødirektoratet | | 14.11.2025 |
| Natur: Naturvernrområder - Foreslåtte | Miljødirektoratet | | 14.11.2025 |

18.11.2025

side 3 av 20

Rapporten er levert av Geodata AS



Ikke berørte datasett

| Navn | Avstand Kilde | Oppdatert | Nedlastet |
|--|---------------------------------------|------------|------------|
| Natur: Verneplan for vassdrag | Norges vassdrags- og energidirektorat | 01.11.2025 | 02.11.2025 |
| Natur: Villreinområder | Miljødirektoratet | | 02.09.2025 |
| Plan: Markagrensen | Klima- og miljødepartementet | 02.11.2025 | 02.11.2025 |
| Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen | Kommunal- og distriktsdepartementet | 11.03.2025 | 05.05.2025 |
| Samferdsel: Ankringsområder | Kystverket | 16.11.2025 | 14.11.2025 |
| Samferdsel: Hovedled og Biled | Kystverket | 04.02.2025 | 14.05.2025 |
| Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning | Kystverket | 05.02.2025 | 14.05.2025 |
| Samferdsel: Jernbane - Banenettverk | Bane NOR SF | 06.03.2025 | 14.05.2025 |
| Samfunnsikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred | Norges vassdrags- og energidirektorat | 15.11.2025 | 10.11.2025 |
| Samfunnsikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred | Norges vassdrags- og energidirektorat | 05.11.2025 | 17.02.2025 |
| Samfunnsikkerhet: Flom aktsomhetsområder | Norges vassdrags- og energidirektorat | 30.06.2025 | 07.07.2025 |
| Samfunnsikkerhet: Flomsoner | Norges vassdrags- og energidirektorat | 17.11.2025 | 10.11.2025 |
| Samfunnsikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land | Forsvarsbygg | 30.05.2025 | 09.06.2025 |
| Samfunnsikkerhet: Skredfaresoner | Norges vassdrags- og energidirektorat | 17.11.2025 | 10.11.2025 |
| Samfunnsikkerhet: Skredhendelser | Norges vassdrags- og energidirektorat | 17.11.2025 | 10.11.2025 |
| Samfunnsikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder | Norges vassdrags- og energidirektorat | 16.12.2023 | 01.04.2025 |
| Samfunnsikkerhet: Stormflo og havnivå | Kartverket | 07.09.2025 | 23.09.2025 |

Ikke sjekkede datasett

| Navn | Kilde | Årsak |
|------|-------|-------|
| | | |



Eiendom: Matrikkelen - Adresse

| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 17.11.2025 |
|--------------------------|---------------------------|--------------|------------|
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 18.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 18.11.2025 |



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelssystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lasteringer kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

| ID | ADRESSE |
|----------|---------------|
| 26401268 | Tuneveien 10A |
| 26401268 | Tuneveien 10B |

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|--------------|------------|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 17.11.2025 |
| Antall treff | 3 | Nedlastet | 18.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 18.11.2025 |



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.

Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

| TYPE | NR |
|--------------------------------|----------|
| Butikk/forretningsbygning | 7039840 |
| Garasjeuthus annekst til bolig | 7039859 |
| Garasjeuthus annekst til bolig | 25442296 |

18.11.2025

side 6 av 20

Rapporten er levert av Geodata AS

Punkter

18.11.2025

side 7 av 20

Rapporten er levert av Geodata AS

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|--------------|------------|
| Kilde | Kartverket | Oppdatert | 16.11.2025 |
| Antall treff | 5 | Nedlastet | 18.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 18.11.2025 |


Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventuelt festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelssystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

| TYPE | KNR | GNR | BNR | FNR | SNR |
|--------------|------|------|-----|-----|-----|
| Grunneiendom | 3105 | 2063 | 67 | 0 | 0 |
| Grunneiendom | 3105 | 2063 | 61 | 0 | 0 |

18.11.2025

side 8 av 20

Rapporten er levert av Geodata AS

Flater

| | | | | | |
|--------------|------|------|----|---|---|
| Grunneiendom | 3105 | 2063 | 70 | 0 | 0 |
| Grunneiendom | 3105 | 2063 | 63 | 0 | 0 |
| Grunneiendom | 3105 | 505 | 7 | 0 | 0 |

18.11.2025

side 9 av 20

Rapporten er levert av Geodata AS

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|--------------|------------|
| Kilde | Statens vegvesen | Oppdatert | 23.10.2025 |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 27.10.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 10.11.2025 |


Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysoner langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningens modell, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parametrene er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

...

Flater

| KILDE | KATEGORI |
|-------|-------------|
| Road | Red zone |
| Road | Yellow zone |

18.11.2025

side 10 av 20

Rapporten er levert av Geodata AS

Geologi: Løsmasser

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|--------------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 10.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 10.11.2025 |


Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmasstyper (også benevnt jordarter). Løsmasstypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmasstype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmasstyper kan opptre i dyppet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

| NAVN | INFILTRASJONSEVNE | GRUNNV.POT. |
|-----------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Fyllmasse (antropogent materiale) | Ikke klassifisert | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |

18.11.2025

side 11 av 20

Rapporten er levert av Geodata AS



Geologi: Marin grense

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
|--------------------------|--------------------------------|--------------|------------|
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 10.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 10.11.2025 |



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relik saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med hoydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

| |
|--------------------------|
| BELIGGENHET |
| Areal under marin grense |

18.11.2025

side 12 av 20

Rapporten er levert av Geodata AS



Geologi: Radon aktsomhet

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Oppdatert | |
|--------------------------|--------------------------------|--------------|------------|
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 10.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 10.11.2025 |



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

| |
|-------------------|
| NAVN |
| Usikker aktsomhet |

18.11.2025

side 13 av 20

Rapporten er levert av Geodata AS



Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|--------------|------------|
| Kilde | Norsk institutt for bioøkonomi | Oppdatert | |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 05.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 05.11.2025 |



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealressurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000. Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på <https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3>

...

Flater

| AREALTYPE | JORDBRUK | SKOGBONITET | TRESLAG | VEGETASJONSDEKKE |
|-----------|----------|-------------|---------|------------------|
| 10 | 98 | 98 | 98 | 98 |



Landbruk: FKB-AR5

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|--------------|------------|
| Kilde | Geovekst | Oppdatert | 17.11.2025 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 18.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 18.11.2025 |



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hellege, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

| AREALTYPE | TRESLAG | SKOGBONITET | GRUNNFORHOLD |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| Bebyggd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

| | | | |
|--------------------------|---------------------------|--------------|------------|
| Kilde | Artsdatabanken | Oppdatert | 27.03.2025 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 28.03.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 15.11.2025 |



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

...

Flater

| GRUNNTYPENAVN |
|--|
| Kystnært innlandsslettelandskap under skoggrensen med by |

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

| | | | |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Oppdatert | 10.11.2025 |
| Antall treff | 1 | Nedlastet | 13.10.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 10.11.2025 |

**Beskrivelse**

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skrånninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.

Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løseområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

| SKREDTYPE | OPPDATERINGSDATO | OPPHAV |
|-----------|------------------|--------|
| 141 | 10/06/2025 | NVE |



Samfunnssikkerhet: Kvikkleire

| | | | |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Oppdatert | 18.11.2025 |
| Antall treff | 2 | Nedlastet | 10.11.2025 |
| Dokumentasjon (GeoNorge) | Klikk her | Sist sjekket | 10.11.2025 |



Beskrivelse

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

...

Flater

| NAVN | KVIKKLEIRERISK | FAREKLASSE | KONSEKVENSKLASSE | KVALITET | Antall |
|----------------------------|----------------|------------|------------------|------------------------|--------|
| Valaskjold (faresone 10-3) | Risk Class 4 | Medium | Very serious | Simple investigation 2 | |

18.11.2025

side 20 av 20

Rapporten er levert av Geodata AS

18/09024-1

22 NOV 2018



Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

Dette skjemaet skal brukes for å melde fra til kommunen om at du har bygget en bygning eller et tilbygg som er unntatt søknadsplikt.

Kryss av for hva som skal meldes inn:

Tilbygg inntil 15 m²

Bygning inntil 50 m²

Underkategori (ett kryss):

Garasje eller uthus til bolig

Garasje eller uthus til fritidsbolig

Fiskeri- eller landbruksbygning

Annen type bygning, beskriv:

Informasjon om eiendommen:

Eier:
Tuneveien 10 AS

Adresse:
Tuneveien 10, 1710 Sarpsborg

Gårdsnummer (du kan finne gårdsnummer ved å søke opp adresse på www.seeiendom.no):
2063

Bruksnummer (du kan finne bruksnummer ved å søke opp adresse på www.seeiendom.no):
61

Festenummer (gjelder kun hvis festetomt):

Seksjonsnummer (gjelder kun hvis sameie):

Informasjon om bygningen eller tilbygget:

| | | | |
|--|-----------------------------|---|--------------------------------------|
| Bruksareal (BRA): Invending areal (areal innenfor ytterveggene) | 14,94 m ² | Dato for ferdigstillelse: (dag, mnd, år) | 0 1 1 1 2 0 1 8 |
|--|-----------------------------|---|--------------------------------------|

Legg ved et kart hvor tilbygget eller bygningen er tegnet inn:

Slik gjør du:
Bruk et kartutsnitt over eiendommen for å tegne inn hvor bygningen eller tilbygget er plassert.

Kartet kan for eksempel være:
- et situasjonskart fra kommunen
- et kart fra kommunens nettside
- et kartutsnitt fra www.seeiendom.no

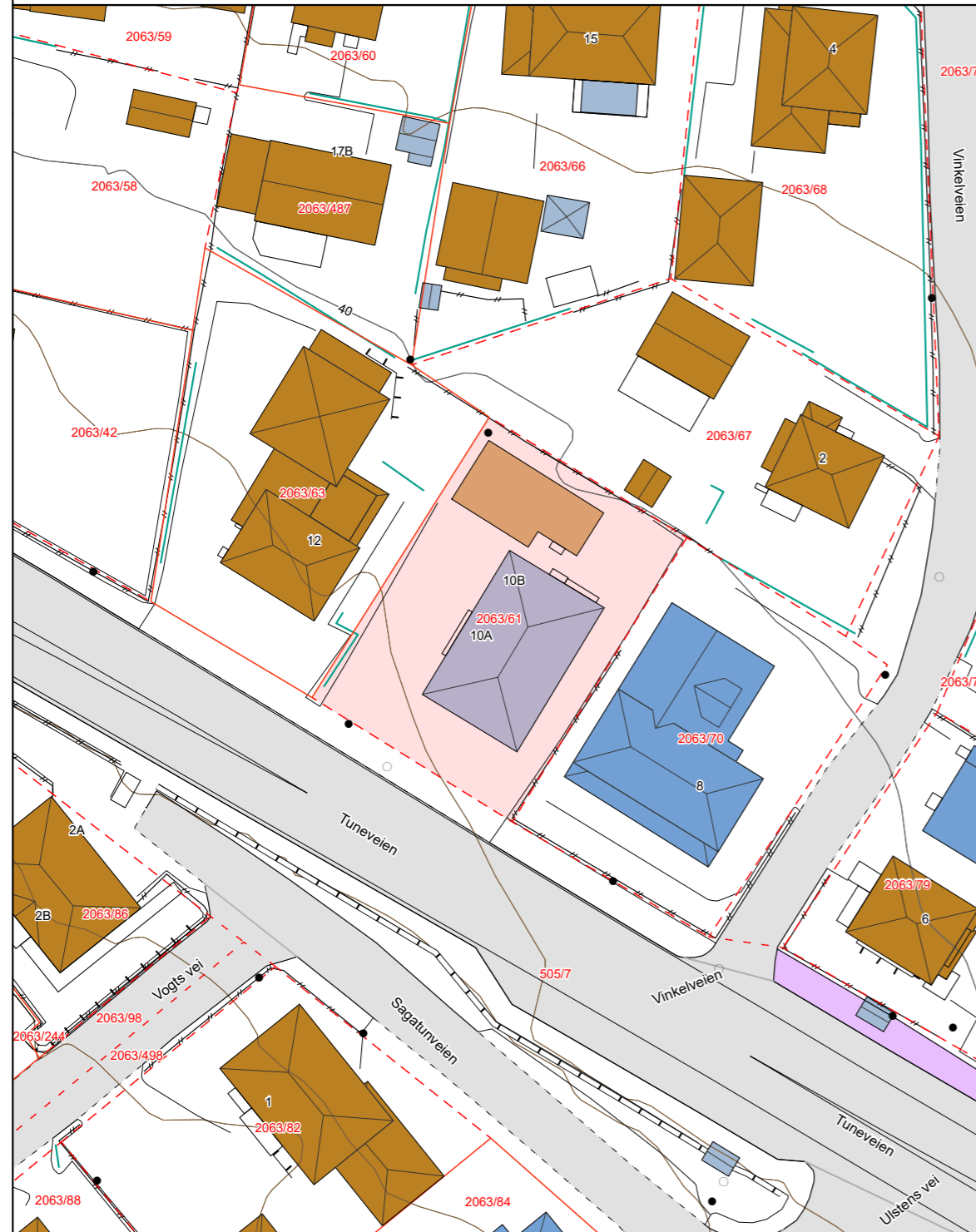
Vi anbefaler at du:
- tegner inn et omriss av bygningen eller tilbygget
- oppgir hvor mange meter det er fra bygningen/tilbygget til nabogrensa.

Kartet som viser plasseringen sendes til kommunen sammen med dette meldingsskjemaet.

Oversiktskart

Adresse: **Tuneveien 10B, 1710 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/2063/61/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 741 m²
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.11.2025



Matrikelkart

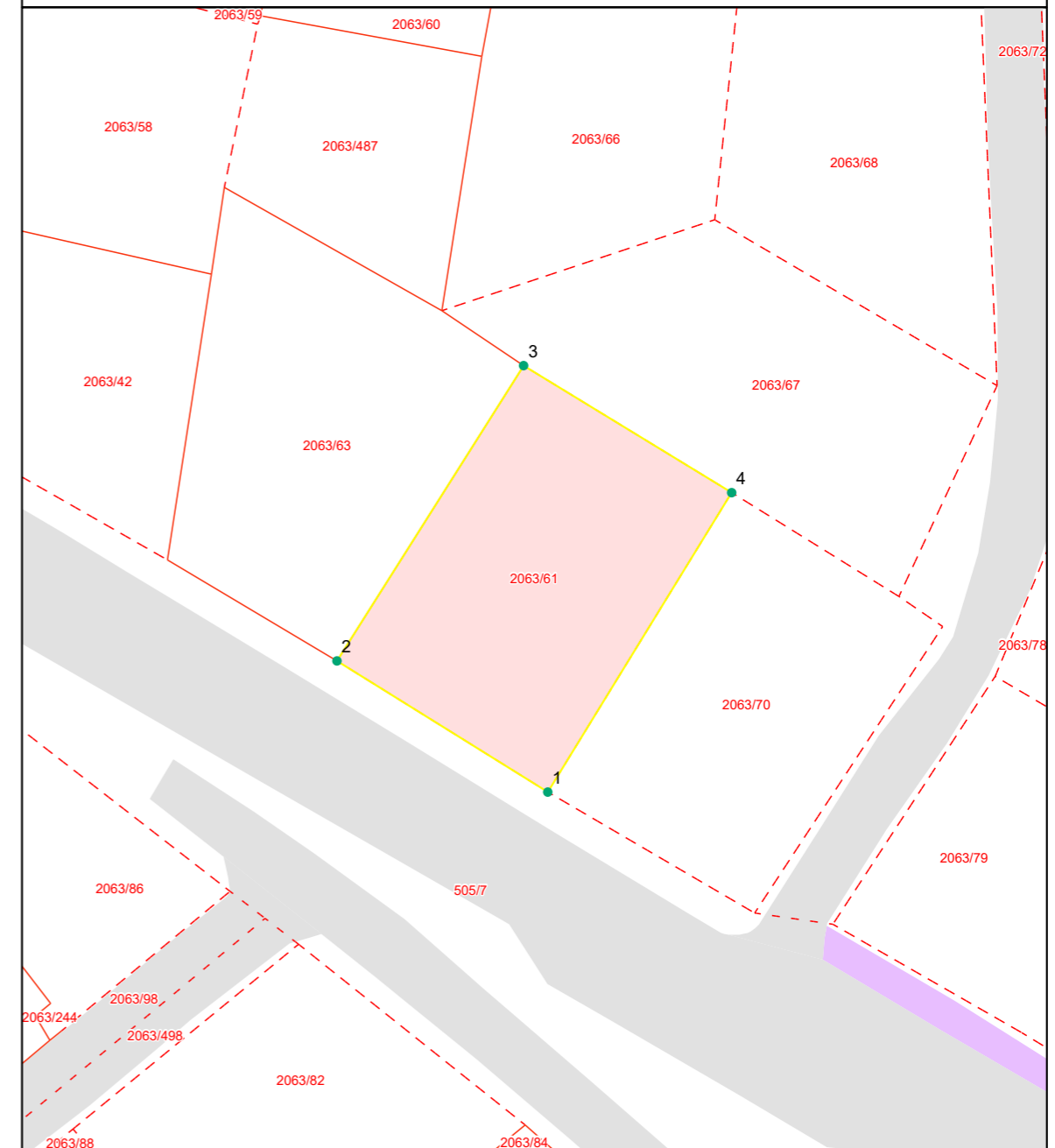
Adresse: **Tuneveien 10B, 1710 Sarpsborg**
Gnr/bnr: **3105/2063/61/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 741 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.11.2025



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: 741 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsett i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|-------|------------|-----------|-----------------------|-----------------|---|------------------|--------|--------|
| 1 | 6574311.19 | 619645.01 | Ikke spesifisert | Ukjent | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 58 | 23.02 | 0 |
| 2 | 6574323.35 | 619625.47 | Ikke spesifisert | Ukjent | Terrengmålt | 14 | 32.4 | 0 |
| 3 | 6574350.73 | 619642.77 | Ikke spesifisert | Ukjent | Terrengmålt | 14 | 22.61 | 0 |
| 4 | 6574338.95 | 619662.06 | Ikke spesifisert | Ukjent | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 58 | 32.59 | 0 |





SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

GANG- SYKKELVEI LANGS RIKSVEI 127

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Områder for forretninger / kontor og forretninger / kontor /bolig.
- ☞ Område for boliger.
- ☞ Fellesområder.
- ☞ Trafikkområder.

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Tune kommunestyre 15.06.1989.

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert:

§1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§2. OMRÅDER FOR FORRETNINGER / KONTOR OG FORRETNINGER / KONTOR /BOLIG

- a) Områdene kan nyttes til forretninger / kontor eller til boligformål. Hver enkelt bygning kan også nyttes til blandet formål, der det er vist på planen.
- b) Tillatt bebygd areal for områdene er 35 % av netto tomteareal.

Mønehøyde skal ikke overstige 11,5 meter. Mønehøyde er definert som høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Gesimshøyde i forhold til Tuneveien skal ikke overstige eksisterende gesimshøyde for bygningen i Tuneveien 27 - 29.

- c) Samtlige bygninger skal oppføres med saltak i en vinkel mellom 22 og 45 grader.
- d) Før utbygging påbegynnes, skal det foreligge en utomhusplan godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise :
 - eksisterende og fremtidig terreng
 - parkeringsplasser
 - eventuelt lekeareal
 - vegetasjonsbruk
 - terrengbehandling
- e) For hver bolig skal det på egen grunn settes av plass for oppstilling av minst 2 biler. (Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass)
Pr. 50 m2 forretningsareal skal det avsettes 1 biloppstillingsplass.
- f) For nye boliger skal lydnivå fra utendørs kilder (trafikkstøy) ikke overstige 30 dB (A) i oppholdsrom i boenheter.

§ 3.OMRÅDE FOR BOLIGER

- a) I området kan det oppføres boliger i inntil 2 etasjer.
- b) Tillatt bebygd areal for området er 20 % av tomtens nettoareal.
- c) For hver bolig skal det på egen grunn settes av plass for oppstilling av minst 2 biler . (Garasje /carport regnes som biloppstilingsplass.)
- d) I nye boliger skal lydnivå fra utendørs kilder (trafikkstøy) ikke overstige 30 dB (A) i oppholdsrom i boenheter.

§4. FELLESOMRÅDER.

- a) Felles avkjørsel ved Tuneveien 2, er felles for Tuneveien 2, 2A, 4A og 6.
- b) Felles avkjørsel fra Vinkelveien, er felles for Tuneveien 8, 10, 12 og 14 og Vinkelveien 2.
- c) UTGÅR. (Området v/ rundkjøringen er tatt ut av planen.)
- d) Felles avkjørsel ved Tuneveien 9, er felles for Tuneveien 9, 11, 15, 21 og 23. Felles parkering mellom Tuneveien 9 og 11 er felles for Tuneveien 9 og 11.
- e) Felles avkjørsel fra Herbergeveien er felles for Tuneveien 27 og 29.
- f) Felles avkjørsel ved Tuneveien 52 er felles for Tuneveien 48, 50, 50B og 52.

§5. TRAFIKKOMRÅDER.

Utformingen av rekkverk langs Tune kirkegård må skje i samråd med bygningsrådet.

- §6. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Tune kommune.



Sarpsborg kommune

Byggmester Tom Gjerlaugsen AS
Vestre vei 1
1710 Sarpsborg

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref:

Vår ref:
10/02060-13

Dato:
09.09.2011

Midlertidig brukstillatelse er gitt for tilbygg og bruksendring - Gnr 2063 bnr 61 - Tuneveien 10 – Byggmester Tom Gjerlaugsen AS

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Midlertidig brukstillatelse gis for: 1. og 2. etasje.

Brukstillatelsen gis på grunnlag av søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 23.05.2011 samt Avfallsplan og sluttrapport mottatt 07.07.2011 og avviksrappport med redegjørelse datert og signert 01.07.2011.

I følge søknaden er det registrert følgende gjenstående arbeider:

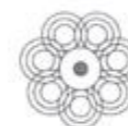
- Utvendig tilleggstrapp

Gjenstående arbeider skal være utført innen 31.12.2011.

Nødvendig sluttokumentasjon må sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Med hilsen

Marianne Krogh Birkeland
Saksbehandler byggesak
Enhet byggesak landbruk og kart
Tlf 415 30 240
e-post: postmottak@sarpsborg.com



Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com
Organisasjonsnummer: 938 801 363

”

Ta kontakt med Svein hvis du er på jakt etter en megler med høy kompetanse, og som legger en plan slik at tilfeldigheter ikke får spillerom.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF - Næring: **Svein Eng**



Svein Eng
Daglig leder, Eiendomsmegler
MNEF - Næring
Mobil: 90 82 02 35
E-post: svein.eng@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Daglig leder og næringsmegler

Svein Eng er en stødig og erfaren næringsmegler med over 25 års fartstid i bransjen. Svein kombinerer solid lokalkunnskap med en imponerende bredde i sitt virke. Enten det dreier seg om mindre leieavtaler eller komplekse salg av større eiendomsprosjekter. Han har hatt gleden av å jobbe med alt fra lokale småaktører til statlige og kommunale oppdragsgivere.

Som menneske er Svein en trygg og ryddig samarbeidspartner, kjent for sin evne til å sikre at prosessene alltid er oversiktlige og rettferdige for alle involverte. Hans genuine engasjement for faget og evnen til å bygge gode relasjoner har gjort ham til en naturlig sparringspartner for kunder som ønsker å navigere trygt gjennom eiendomsmarkedet.

Med Svein ved roret kan du være

sikker på at hver detalj blir ivaretatt, og at du får en megler som ikke bare bryr seg om resultatene, men også om hele reisen og prosessen dit. Målet til Svein er å løse behovene til kjøper og selger, utleier og leietaker – og det føles ekstremt godt når begge parter er fornøyd med løsningen.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF - Næring **Svein Eng**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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 Eiendomsmedling 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.

Proaktiv Sarpsborg

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

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.

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.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til meglere 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:

Tuneveien 10, 1710 Sarpsborg. Gnr. 2063, bnr. 61, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 110250272
Megler: Svein Andre Eng, mobil: 90 82 02 35, e-post: svein.eng@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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

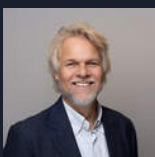
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

PROZOTM
LIVE LIFE YOUR WAY



proaktiv.no



Svein Andre Eng

Daglig leder

90 82 02 35

svein.eng@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg Næring

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