



PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

NORDBERGVEIEN 37B

Vedlegg

Meglens verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

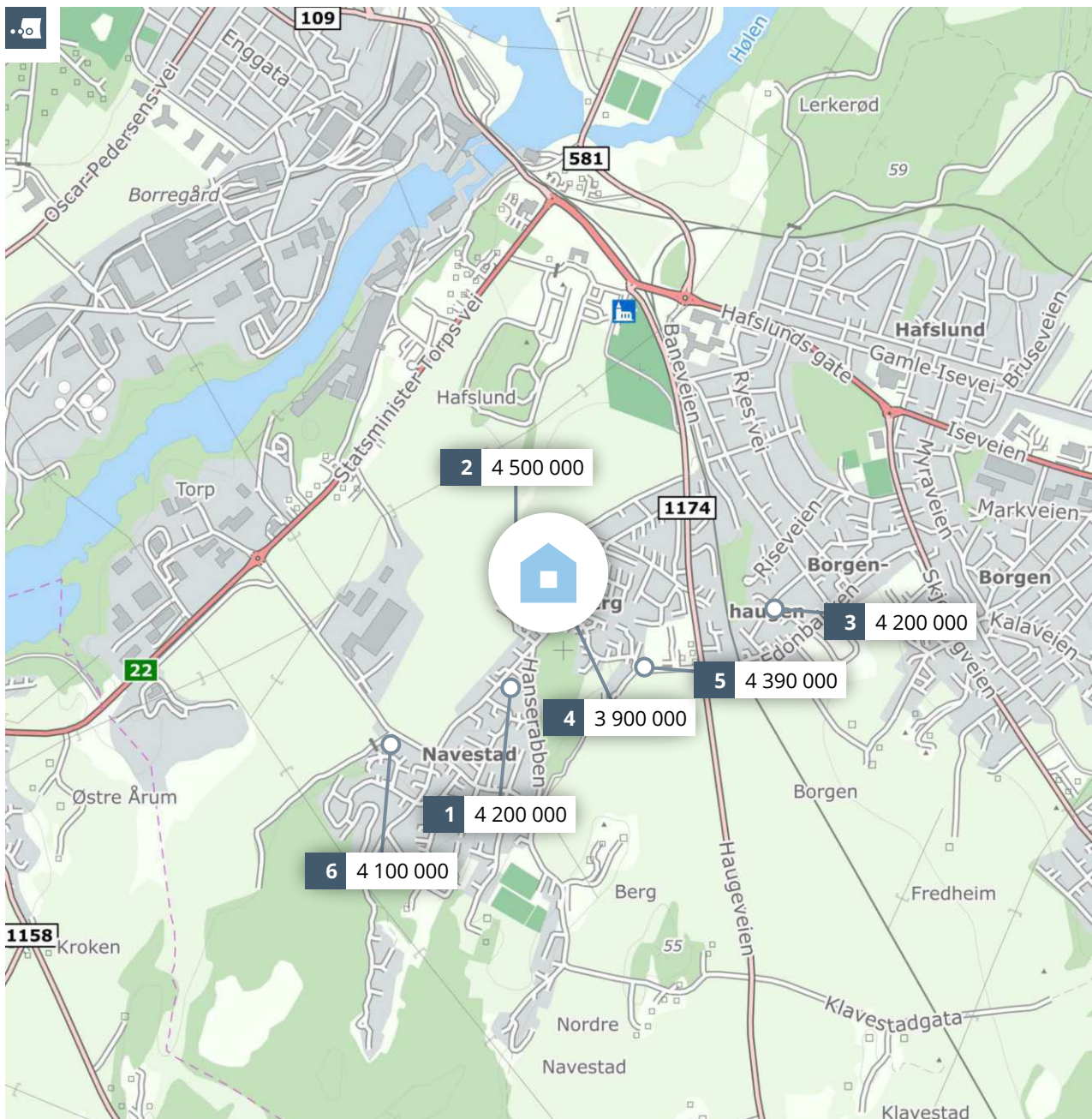
Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verdivurdering **NORDBERGVEIEN 37 B**

P PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 20.05.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Thor-Martin Frøyland.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Nordbergveien 37 B, 1738

BORGENHAUGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 1048 BNR 94 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3105
SARPSBORG GRUNNKRETS NORDBERG

Verdivurdert til

4 500 000

| | | |
|-------------|-----------|---------------------|
| - | 4 500 000 | 32 143 |
| Fellesgjeld | Totalt | m ² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---------|--------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|----------------------|
| Areal | 140 m ² | - m ² | - m ² | 46 m ² | - m ² | - m ² |
| Tomt | | | | | | 1 083 m ² |
| Byggeår | | | | | | 2019 |

| | |
|----------------|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESJ | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|---------|-----------|---------------------|
| 1 Nordbergveien 44 155 m ² 1964 826 m ² 2 sov | 02.05.2026 | 4 000 000 | 4 200 000 | 0 | 4 200 000 | 27 097 |
| 2 Fabrikkveien 9 B 174 m ² 1980 889 m ² 5 sov | 24.01.2024 | 4 850 000 | 4 500 000 | 0 | 4 500 000 | 25 862 |
| 3 Stenholts vei 24 214 m ² 1963 711 m ² 4 sov | 30.04.2026 | 4 290 000 | 4 200 000 | 0 | 4 200 000 | 19 626 |
| 4 Nordbergveien 39 C 108 m ² 2023 382 m ² 3 sov | 14.01.2026 | 4 000 000 | 3 900 000 | 0 | 3 900 000 | 36 111 |
| 5 Nordbergsvingen 20 160 m ² 1905 2 648 m ² 2 sov | 28.11.2025 | 4 390 000 | 4 390 000 | 0 | 4 390 000 | 27 438 |
| 6 Navestadveien 41 134 m ² 1915 1 520 m ² 4 sov | 30.08.2024 | 4 270 000 | 4 100 000 | 0 | 4 100 000 | 30 597 |

Moderne og innholdsrik enebolig fra 2019 med attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Nordberg. Boligen ligger innerst i et rolig boligfelt uten gjennomgangstrafikk, og har flotte solforhold med uteplasser vendt mot syd/vest. Uteområdet er skjermet med hekk og spiler som skaper en lun og privat atmosfære.

Boligen fremstår svært velholdt med gjennomgående moderne standard, lyse overflater og en praktisk planløsning over to etasjer. Romslig stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og gode oppbevaringsmuligheter. Boligen har to lekre flislagte bad, flere gode soverom, vaskerom og gode lagringsmuligheter.

Nordberg er et populært og sentralt boområde med kort vei til skoler, barnehager, butikker, flotte turområder og Sarpsborg sentrum. Kort avstand til både Hafslundparken, Hafslundskogen, E6 og jernbanestasjonen gjør dette til en svært attraktiv beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

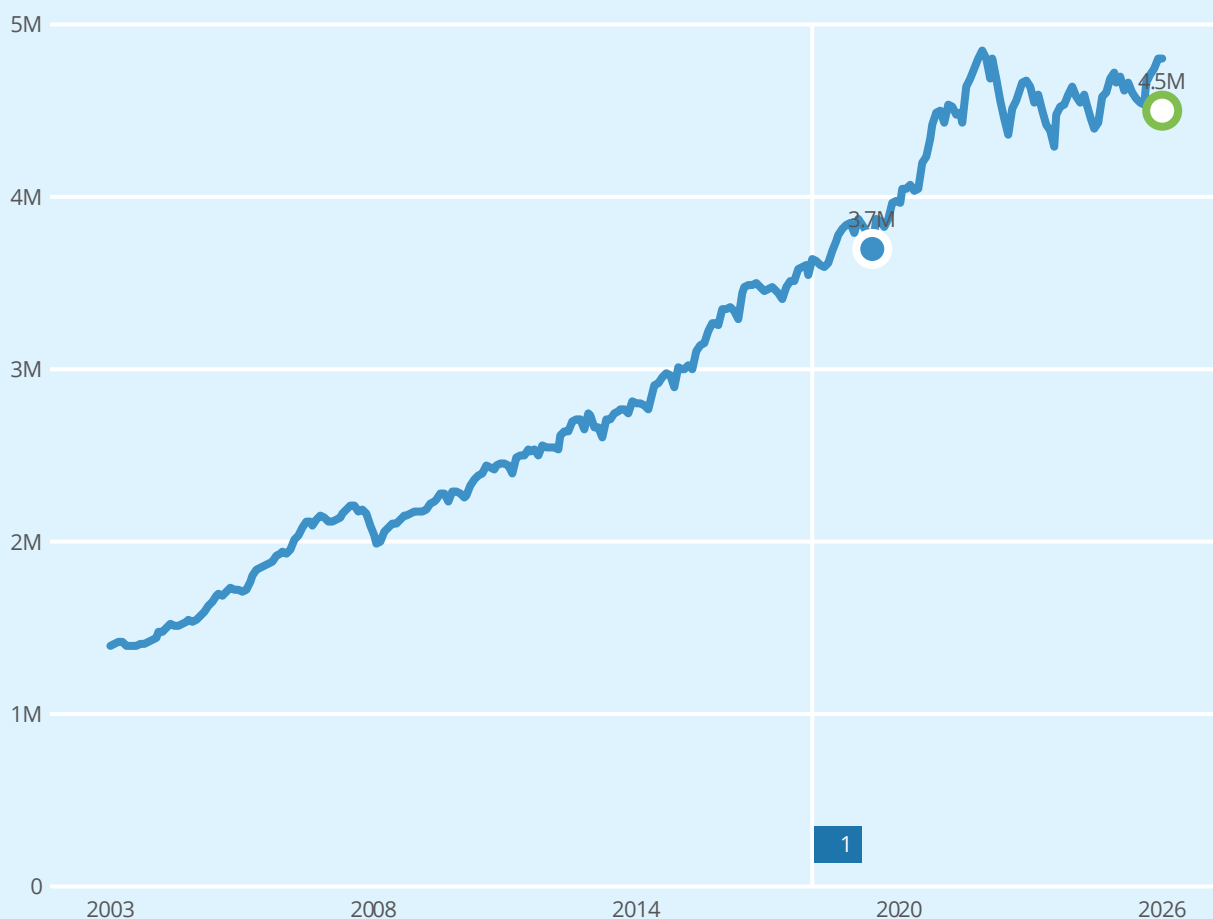


benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg



Meglers verddivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

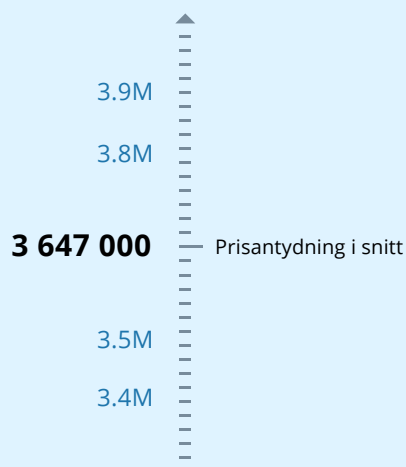
1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESJELD | TOTALPRIS |
|------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|
| 12.11.2019 | 09.12.2019 | 09.01.2020 | 3 890 000 | 3 700 000 | 0 | 3 700 000 |



Eneboliger til salgs i NORDBERG grunnkrets nå

3
eneboliger til
salgs

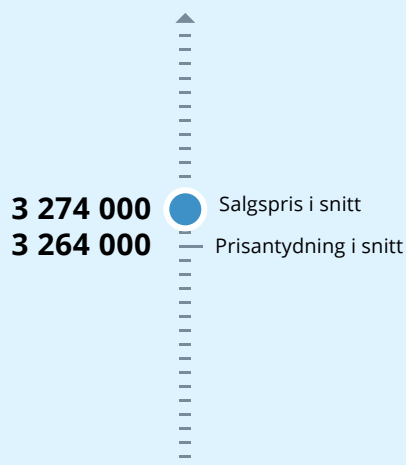


Annonsene har i
snitt ligget ute i

75
dager

Eneboliger solgt i NORDBERG grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

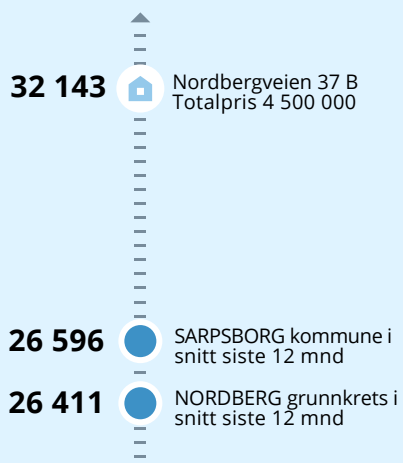


Solgt i snitt
i løpet av

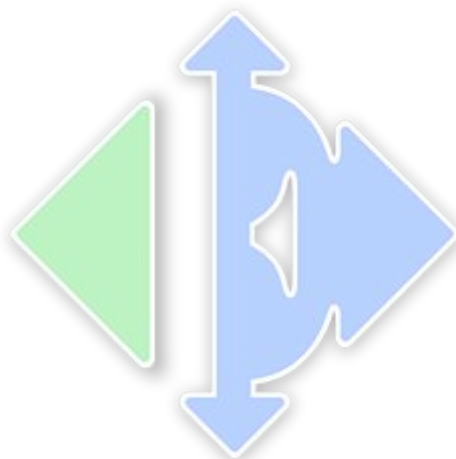
295
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Enebolig
 Nordbergveien 37 B
 1738 Borgenhagen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|----|-------|-----------------------------|
| 1 | TG 0 | Ingen avvik |
| 6 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 14 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Takstmann

Jostein Mathisen

Dato: 19/05/2026

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


 Takstmann Jostein Mathisen
 takstmann-sarpsborg.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

| Kostnadsklasse | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|-----------------|----------------------------------|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

| | |
|------------------------------|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:1048, Bnr: 94 |
| Hjemmelshaver: | Hamza Mujaddidi |
| Seksjonsnr: | 1 |
| Festenr: | |
| Andelsnr: | |
| Tomt: | Felles 1083 m ² |
| Konsesjonsplikt: | Nei |
| Adkomst: | OFFENTLIG |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Regulering: | 28003-Bede - Navestad. Boligformål og kjørevei. |
| Offentl. avg. pr. år: | 33 729,91 kr (årsprognose) |
| Forsikringsforhold: | Ikke relevant |
| Ligningsverdi: | Ikke relevant |
| Byggear: | 2019 |

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 14.05.2026**Forutsetninger:**

Regnvær på befaringen. Boligen var ubebodd, men møblert.

Oppdragsgiver:

Privatmegleren Sarpsborg v/ Thor-Martin Frøyland

Tilstede under befaringen:

Jostein Mathisen. Nøkler lå i kodeboks.

Fuktmåler benyttet:

Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flate partier rundt boligen. Adkomst og parkering på felles gruset vei og gårdsplass. Plenarealer og noe variert beplantning for øvrig på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på ringmurselementer og støpt gulv mot grunnen. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 25cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende panel utvendig. Vinduer, ytterdør og terrassedører fra byggeår med 3-lags glass i trekarmer som er beslått utvendig med unntak av ytterdør. Takvinduer med 3-lags glass fra byggeår. Saltak konstruert i tre hvor konstruksjonen hovedsakelig er lukket. Inspeksjonsmulighet i kneloft og kryp loft over del av 2.etg. Undertak, lekter og betongtakstein fra 2019.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i funksjonell stand, med enkelte avvik fra krav ved byggeår og med noe slitasje som tilsier at det kan påregnes vedlikehold og noen utbedringer. Utvendig har kledning lokale behov for utbedringer og innvendig avviker fallforhold på våtromsgulv fra tekniske krav for å nevne noe. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektrisk gulvvarme i hele 1.etg med unntak av teknisk rom/bod.
- Elektrisk gulvvarme bad 2.etg.
- Vedfyring i lukket vedovn.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.etg:

ENTRÉ 11,2m²: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser
VASKEROM 3,1m²: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser
TEKNISK ROM/BOD 7,0m²: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser
BAD 3,2m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE/KJØKKEN 52,5m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett

2.etg:

STUE/TRAPP 13,7m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM VED TRAPP 12,7m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM 12,5m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM/GARDEROBE 23,7m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
BAD 5,8m²: fliser, slett hvitmalt, fliser

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig med normal bruksslitasje i henhold til alder.
- Punktvis knirk og fjæring i parkett.
- Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
- Stedvis påbegynt oppsprekking ved listefrie overganger og hjørner.

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg. Salget gjennomføres med fullmakt og det er ikke mottatt opplysninger om boligen fra eier/beboer og det foreligger lite relevant dokumentasjon.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| 1.Etasje | 80 | | | 55 |
| 2.Etasje | 63 | | | |
| SUM BYGNING | 143 | | | 55 |
| SUM BRA | 143 | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| SUM BYGNING | | | | |
| SUM BRA | | | | |

BRA-i:

- 1.ETASJE: entré/trapp, vaskerom, teknisk rom/bod, bad, stue/kjøkken.
 - 2.ETASJE: trapp/stue, 3 soverom, bad.
-

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Takhøyde 1.etg: 2,28-2,44 meter.
Takhøyde 2.etg: 0,88-2,41 meter.

TBA:

- Platting ved inngang 8m²
 - Platting ved inngang til bod 1m²
 - Terrasse 46m²
-

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

19/05/2026



Jostein Mathisen

1. Grunn og fundamenter

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

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG RINGMUR:

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

Boligen står på ringmurselementer og støpt gulv mot grunnen.

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

-Synlige deler av ringmur fremstår i ok stand.

-Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen og terreng mot bygget er normalt tilpasset i henhold til byggemåte og tomtens utforming. Drenering er som oftest løst med at vann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 1.3 Terrengforhold

Det ligger singel, jord og terrasser inntil muren. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng.

-Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen og terreng mot bygget er normalt tilpasset i henhold til byggemåte og tomtens utforming. Drenering er som oftest løst med at vann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 25cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende panel utvendig.

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

-Yttervegger fremstår normalt stabile uten tegn til større bevegelser eller setninger.

Merknader:

-Deler av kledning ligger nære terreng og nære terrasse ved inngang og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.

-Flere bord har vridninger og sprekker nederst på bordene og enkelte spiker stikker ut av bordene. Lokale utbedringer kan påregnes.

-Det mangler sikring mot inntrengning av skadedyr bak kledning i hjørner og risiko for inntrengning med følgeskader er til stede.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, ytterdør og terrassedører fra byggeår med 3-lags glass i trekarmer som er beslått utvendig med unntak av ytterdør. Takvinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Merknader:

-Terrassedører tar i karmer ved åpning/lukking og trenger justering. Avviket føre til avflassing på karmer/rammer slik at motstandsdyktighet mot vann reduseres.

-Flere steder har utvendig omramming vridninger som gjør at disse ikke tetter godt mot karmer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Disse bør spikres/skrus tett mot karmer.

-Det er misfarging i ytterste glass i ett vindu i 2.etg og terrassedør i teknisk rom, begge i vegg mot gårdsplass. Årsak er ukjent og ytterligere undersøkelser med produsent anbefales.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre hvor konstruksjonen hovedsakelig er lukket. Inspeksjonsmulighet i kneloft og kryploft over del av 2.etg.

-Spalter bak takrenner sammen med dimensjoner på steinlekter indikerer normal løsning for ventilering over undertaket.

- Takkonstruksjonen fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

Merknader:

-Det er litt retningsavvik på vindskier. Dette virker å være fra byggeår og har hovedsakelig estetisk konsekvens.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2019

Undertak, lekter og betongtakstein fra 2019. Inspirert fra bakkeplan og og fra takvinduer.

-Taktekking fremstår hovedsakelig funksjonelt og i normal stand i henhold til alder og materialvalg.

-Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer ved kneloft eller kryploft og ikke rundt takvinduer. Det regnet på befaringsstidspunktet.

-Ved inspeksjon fra takvindu nærmest skorstein så virker høyden på skorstein å være tilfredsstillende og tetting rundt denne fremstår funksjonelt.

Merknader:

-Det har grodd noe mose på taket og vedlikehold anbefales da mose akselererer overflateslitasje og kan gi redusert forventet levetid.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Inspeksjonsmulighet i kneloft bak bad og ett soverom i 2.etg, samt på kryploft over del av 2.etg.

-Loftene fremstår tørre og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

Merknader:

-Tetting i overgang skorstein og dampsperre er i ferd med å løsne. Hvis det oppstår større åpninger her så øker risikoen for kondensering og følgeskader. Tetting bør utbedres.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSER/PLATTINGER:

-Platting ved inngang 8m²

-Platting ved inngang til teknisk rom/bod 1m²

-Terrasse 46m²

-Terrasser/plattinger ved innganger og ved hagen. Anlagt nære terreng.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

Merknader:

-Enkelt utført fundamentering/understøtting har ført til synlige planavvik på gulvene. Dette har hovedsakelig estetisk konsekvens, men reduserer brukskvalitet noe og oppretting anbefales.

7. Våtrom**7.1 Vaskerom 1.etg****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:

-Malte flater på vegger og i tak

-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør.

INNREDNING/UTSTYR:

-Innredning med slette fronter og laminat benkeplate.

-Kum i stål med 1-greps blandebatteri

-Opplegg og plass til vaskemaskin under benk

-Automatisk lekkasjestopper med føler i skap under kum.

Merknader:

-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventil. Redusert avtrekk i våtrom kan føre til fuktskader over tid, samt redusert kvalitet på inneluften i boligen. Rens av kanaler og skift av filter i aggregat anbefales.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fliser på gulvet og sokkelfliser nederst på vegger. Sluk plassert under innredning.

-Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dører og det er lett fall mot sluk fra steder der lekkasjer kan oppstå.

Merknader:

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

-Det er ikke 25mm høydeforskjell fra topp membran ved dører til topp slukrist og dette gir økt risiko for lekkasjer ut av rommet ved lekkasje og tett sluk.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk

-Det var allerede boret hull i tilstøtende konstruksjon og dette ble kontrollert uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer

-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

-Vegg i våtsone under kum er ikke tett og det er ukjent om malt vegg i våtsone er fuktbestandig og vanntett. Risiko for vanninntrenging og skader i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

7.2 Bad 1.etg**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:

-Fliser på vegger og slett hvitmalt tak i prefabrikkert baderomskabin

-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør

-Dør nær våtsone har ikke synlige fuktskader.

INNREDNING/UTSTYR:

-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri

-Speil og belysning over servant

-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone

-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventil. Redusert avtrekk i våtrom kan føre til fuktskader over tid, samt redusert kvalitet på inneluften i boligen. Rens av kanaler og skift av filter i aggregat anbefales.

-Toalettskål har sklidd litt ned slik at den har løsnet fra fuge mellom vegg og toalett. Retting av toalett og nye fuge bør utføres.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk er plassert i nedsenket dusjhjørne.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Vann renner til sluk ved spyling i nedsenket dusjhjørne og krav om at bruksvann skal ledes til sluk er ivaretatt.
- Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Topp slukrist ligger 35mm lavere enn gulv ved dør.

Merknader:

-Gulv utenfor dusjhjørne har fallforhold under 1:100 og for at krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk skal være ivaretatt så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved døren og dette er ikke tilfelle her. Dette gir risiko for lekkasjer ut av rommet.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjørne sluk med vannlås.

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Det var allerede boret hull i tilstøtende konstruksjon og dette ble kontrollert uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
- Badet er en prefabrikkert badromskabin og undersøkelse med hullboring sier lite om badets tetthet og tilstand.
- Det var krav om uavhengig kontroll av våtrom ved byggeår. Kontroll utført av Norsk Byggekontroll AS. Det er også fremvist FDV-dokumentasjon for badromskabin.

Merknader:

7.3 Bad 2.etg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:

- Fliser på vegger og slett hvitmalt tak i prefabrikkert badromskabin
- Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør.

INNREDNING/UTSTYR:

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

Merknader:

- Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventil. Redusert avtrekk i våtrom kan føre til fuktskader over tid, samt redusert kvalitet på inneluften i boligen. Rens av kanaler og skift av filter i aggregat anbefales. Påbegynt oppsprekking i himling kan komme av redusert avtrekk.
- Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke på fuktskader på døren og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Fliser på gulvet. Sluk er plassert i nedsenket dusjhjørne.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Vann renner til sluk ved spyling i nedsenket dusjhjørne og krav om at bruksvann skal ledes til sluk er ivaretatt.
- Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Topp slukrist ligger 30mm lavere enn gulv ved dør.
- Nedsenket gulv i dusj er noe mindre enn krav på 10mm høydeforskjell fra øvrig gulv.

Merknader:

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

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjørne sluk med vannlås.

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Det var allerede boret hull i tilstøtende konstruksjon og dette ble kontrollert uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
- Badet er en prefabrikkert baderomkabin og undersøkelse med hullboring sier lite om badets tetthet og tilstand. Det kunne også inspireres bak badet fra kneloft.
- Det var krav om uavhengig kontroll av våtrom ved byggeår. Kontroll utført av Norsk Byggekontroll AS. Det er også fremvist FDV-dokumentasjon for baderomskabin.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

- Innredning med slette fronter. Høye overskap med foring mot himling
- Laminat benkeplate
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
- Integrert kjøleskap, frysenskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin
- Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert.

Merknader:

- Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende og Stedvis har dette forekommet. Forventet bruks tid for gulvet er redusert.
- Det er skjolder og påbegynt svelling under benkeplaten ved oppvaskmaskinen og stedvis for øvrig. Dette vil føre til ytterligere skader ved videre fuktbelastning og det bør monteres fuktsikring under benk.
- Fuge mellom benk og vegg har sprukket og dette gir mulighet for vann til å renne bak innredning og føre til fuktskader.
- Foring i vindu bak kum er ikke fuktbestandig og har avflassing etter fuktpåvirkning. Vedlikehold kan påregnes.

9. Rom under terreng**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019
- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
- Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Det er WC med innebygget sisterner.
- Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast.

- Stoppekran er plassert i teknisk/rom og fungerer ved test på befaring.
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
- Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering til rom med sluk.
- Det er inspeksjonsmulighet for toalettsisterner i 2.etasje fra kneloftet. Her er det synlig lekkasjesikring med sealingbag rundt sisternen.
- Det er tegn til at lufting av avløpet er ført til det fri over tak.

Merknader:

- Det er stakeluke i entré, men luke i vegg er for liten og dette reduserer tilkomst til stakeluke og kan redusere mulighet for rensing ved eventuelle tette avløp.
- Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterner i 1.etasje er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.
- Det er ikke fremvist ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og tilkoblet utstyr og det er ukjent om dette finnes. Dette er lovpålagt dokumentasjon som skal følge boligen og er nødvendig for å utføre normalt vedlikehold og drift av anlegget.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

- Varmtvannsbereder er fra 2018
- Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
- Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2018. Plassert i teknisk skap med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Det var sist inspisert i ukjent årstall

Det var rengjort i ukjent årstall

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon fra byggeår med aggregat som er plassert i teknisk skap i boden i 1.etasje.

Merknader:

-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventiler i boligen.

-Det er synlig smuss/støv rundt ventiler, samt at filter i aggregatet har mye smuss. Forholdene tilsier at filter ikke har vært skiftet jevnlig og at kanaler og ventiler ikke har vært rengjort etter byggeår.

-Mangelfullt avtrekk gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov. Forventet brukstid for anlegget kan være forkortet. Rengjøring av anlegget og skifte av filter kan påregnes.

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2019

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap og automatsikringer plassert i teknisk skap i boden i 1.etasje. 17 kurser inkludert overbelastningsvern. Hovedsakelig skjult anlegg. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

-Forespørsel fra undertegnede er ikke besvart.

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.

-Boligen selges med fullmakt og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget og det bør fremskaffes dokumentasjon for anlegget og montering av elbillader, samt eventuelle øvrige endringer gjort på anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndreker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.
Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

LOVLIGHET:

-Planløsning, bruken av rommene og boligens utforming samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet med unntak av at terrasser/plattinger ikke er vist på tegninger.

FERDIGATTEST:

-Ferdigattest er gitt - To eneboliger - Gnr 1048 bnr 94 - Nordbergveien 37 B og 37 C - Elyseon AS. Datert 22.03.2019

BRANNSIKKERHET:

-Røykvarslere montert i begge etasjer.
-Brannslukningsapparat plassert i teknisk rom

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---------------------------------|---|
| 2.1 | Yttervegger |
| | <p>-Deler av kledning ligger nære terreng og nære terrasse ved inngang og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.</p> <p>-Flere bord har vridninger og sprekker nederst på bordene og enkelte spiker stikker ut av bordene. Lokale utbedringer kan påregnes.</p> <p>-Det mangler sikring mot inntrengning av skadedyr bak kledning i hjørner og risiko for inntrengning med følgeskader er til stede.</p> |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | <p>-Terrassedører tar i karmen ved åpning/lukking og trenger justering. Avviket føre til avflassing på karmen/rammer slik at motstandsdyktighet mot vann reduseres.</p> <p>-Flere steder har utvendig omramming vridninger som gjør at disse ikke tetter godt mot karmen. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Disse bør spikres/skrus tett mot karmen.</p> <p>-Det er misfarging i ytterste glass i ett vindu i 2.etg og terrassedør i teknisk rom, begge i vegg mot gårds plass. Årsak er ukjent og ytterligere undersøkelser med produsent anbefales.</p> |
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |
| | <p>-Tetting i overgang skorstein og dampspærre er i ferd med å løsne. Hvis det oppstår større åpninger her så øker risikoen for kondensering og følgeskader. Tetting bør utbedres.</p> |
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | <p>-Enkelt utført fundamentering/understøtting har ført til synlige planavvik på gulvene. Dette har hovedsakelig estetisk konsekvens, men reduserer brukskvalitet noe og oppretting anbefales.</p> |
| 7.1.1 | Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling |
| | <p>-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.</p> <p>-Det trekkes svakt ved test med papirark på avtrekksventil. Redusert avtrekk i våtrom kan føre til fuktskader over tid, samt redusert kvalitet på inneluften i boligen. Rens av kanaler og skift av filter i aggregat anbefales.</p> |
| 7.1.2 | Vaskerom 1.etg Overflate gulv |
| | <p>-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.</p> <p>-Det er ikke 25mm høydeforskjell fra topp membran ved dører til topp slukrist og dette gir økt risiko for lekkasjer ut av rommet ved lekkasje og tett sluk.</p> |
| 7.1.3 | Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk |
| | <p>-Vegg i våtsone under kum er ikke tett og det er ukjent om malt vegg i våtsone er fuktbestandig og vanntett. Risiko for vanninntrengning og skader i bakenforliggende konstruksjon er til stede.</p> |
| 7.2.1 | Bad 1.etg Overflate vegger og himling |
| | <p>-Det trekkes svakt ved test med papirark på avtrekksventil. Redusert avtrekk i våtrom kan føre til fuktskader over tid, samt redusert kvalitet på inneluften i boligen. Rens av kanaler og skift av filter i aggregat anbefales.</p> <p>-Toalett skål har sklidd litt ned slik at den har løsnet fra fuge mellom vegg og toalett. Retting av toalett og nye fuge bør utføres.</p> |
| 7.2.2 | Bad 1.etg Overflate gulv |
| | <p>-Gulv utenfor dusjhjørne har fallforhold under 1:100 og for at krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk skal være ivare tatt så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved døren og dette er ikke tilfelle her. Dette gir risiko for lekkasjer ut av rommet.</p> |

| | |
|-------|---|
| 7.3.1 | Bad 2.etg Overflate vegger og himling |
| | <p>-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventil. Redusert avtrekk i våtrom kan føre til fuktskader over tid, samt redusert kvalitet på inneluften i boligen. Rens av kanaler og skift av filter i aggregat anbefales. Påbegynt oppsprekking i himling kan komme av redusert avtrekk.</p> <p>-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke på fuktskader på døren og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.</p> |
| 7.3.2 | Bad 2.etg Overflate gulv |
| | <p>-Det registreres bom under fliser ved dør uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.</p> <p>-Gulv utenfor dusjhjørne har fallforhold under 1:100 og for at krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk skal være ivarettatt så må membran gå 15mm over ferdig gulv ved døren og dette er ikke tilfelle her. Dette gir risiko for lekkasjer ut av rommet.</p> |
| 8.1 | Kjøkken Kjøkken |
| | <p>-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende og Stedvis har dette forekommet. Forventet bruks tid for gulvet er redusert.</p> <p>-Det er skjolder og påbegynt svelling under benkeplaten ved oppvaskmaskinen og stedvis for øvrig. Dette vil føre til ytterligere skader ved videre fuktbelastning og det bør monteres fuktsikring under benk.</p> <p>-Fuge mellom benk og vegg har sprukket og dette gir mulighet for vann til å renne bak innredning og føre til fuktskader.</p> <p>-Foring i vindu bak kum er ikke fuktbestandig og har avflassing etter fuktpåvirkning. Vedlikehold kan påregnes.</p> |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | <p>-Det er stakeluke i entré, men luke i vegg er for liten og dette reduserer tilkomst til stakeluke og kan redusere mulighet for rensing ved eventuelle tette avløp.</p> <p>-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne i 1.etasje er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.</p> <p>-Det er ikke fremvist ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og tilkoblet utstyr og det er ukjent om dette finnes. Dette er lovpålagt dokumentasjon som skal følge boligen og er nødvendig for å utføre normalt vedlikehold og drift av anlegget.</p> |
| 10.5 | Ventilasjon |
| | <p>-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventiler i boligen.</p> <p>-Det er synlig smuss/støv rundt ventiler, samt at filter i aggregatet har mye smuss. Forholdene tilsier at filter ikke har vært skiftet jevnlig og at kanaler og ventiler ikke har vært rengjort etter byggeår.</p> <p>-Mangelfullt avtrekk gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov. Forventet brukstid for anlegget kan være forkortet. Rengjøring av anlegget og skifte av filter kan påregnes.</p> |

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|------------|
| Meglerfirma | |
| PrivatMegleren Sarpsborg | |
| Oppdragsnr. | |
| 193260033 | |
| Selger 1 navn | |
| Sofia Mujaddidi | |
| Gateadresse | |
| Nordbergveien 37B | |
| Poststed | Postnr |
| BORGENHAUGEN | 1738 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Hamza Mujaddidi | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2019 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 6 |
| Antall måneder | 6 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | storebrand |
| Polise/avtalnr. | |

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets tilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-----------------|--|----------------------------|--|
| sofia mujaddidi | 70159aca508dca13c8e66 c68ba8714eefcbd85bb | 19.05.2026 14:05:37 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 193260033

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


Nordbergveien 37B


Nabolaget Nordberg/Bede - vurdert av 74 lokalkjente


NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR


- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere


SKOLER

Hafslund barneskole (1-7 kl.) 12 min 
339 elever, 21 klasser 1 km



Navestad barneskole (1-4 kl.) 13 min 
59 elever, 4 klasser 1.1 km

Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 15 min 
318 elever, 25 klasser 1.3 km



Borg videregående skole 8 min 
680 elever, 44 klasser 3.4 km



St. Olav videregående skole 9 min 
860 elever, 42 klasser 3.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Hafslund Hovedgård & Konferansemiljø 14 min 


OFFENTLIG TRANSPORT


 Nordbergsvingen 2 min 
Linje 133, 143 0.2 km


 Sarpsborg stasjon 6 min 
Linje RE20 3.1 km

 Oslo Gardermoen 1 t 34 min 

BARNEHAGER

Skogro barnehage (0-5 år) 8 min 
114 barn 0.7 km

Baneveien barnehage (1-5 år) 9 min 
79 barn 0.8 km

Mobakken barnehage (1-5 år) 16 min 
34 barn 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Borgenhaugen 23 min 

Rema 1000 Iseveien 5 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

| | |
|------------------------|---------|
| 📍 Storbyen | 8 min 🚗 |
| 🏪 Apotek 1 Iseveien | 5 min 🚗 |
| 🍷 Sarpsborg Vinmonopol | 8 min 🚗 |

SPORT

| | |
|--------------------------------------|----------|
| ⚽ Navestad idrettspark | 12 min 🚶 |
| ⚽ Hafslund barne- og ungdomsskole | 14 min 🚶 |
| 🏊 Family Sportsklubb Iseveien Senter | 25 min 🚶 |
| 🏊 Sports Club Sarpsborg | 6 min 🚗 |

«Trives veldig godt her :) Stille og rolig :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Turmulighetene

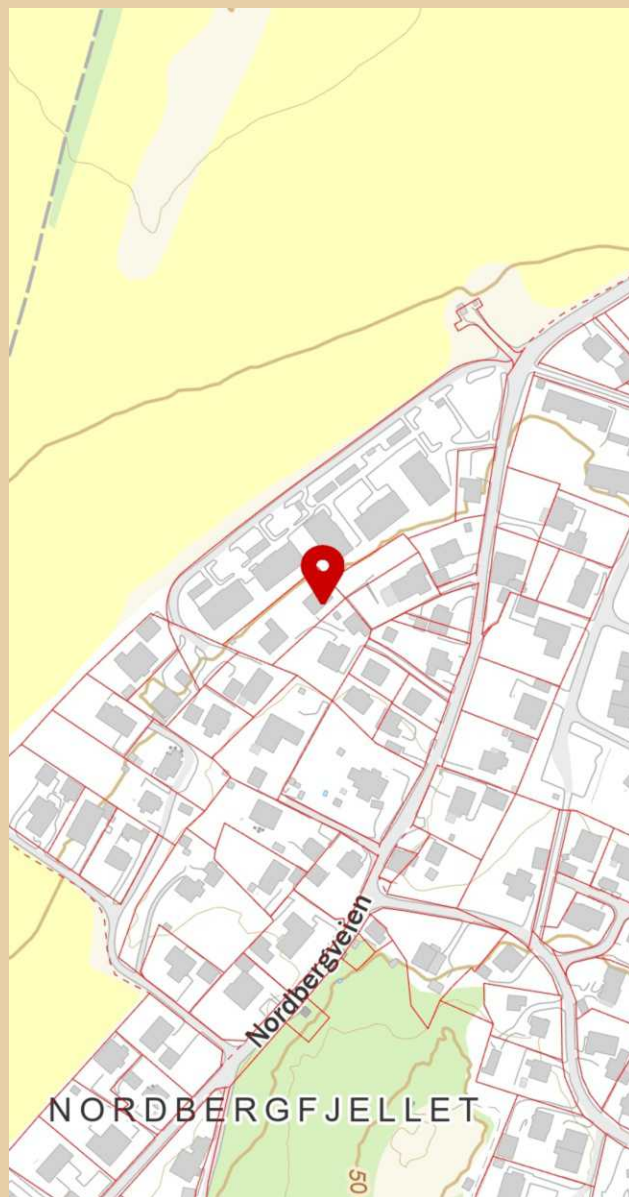
Nærhet til skog og mark 85/100

Gateparkering

Lett 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

| | | | |
|----------------------|--------------|------------------------|----|
| Eiendom | 3105 1048/94 | | |
| Utskriftsdato | 30.04.2026 | Antall datasett | 52 |

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

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

4 Berørte datasett

- ❗ AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- ❗ NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- ❗ VA-LEDNINGER

48 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- ✔ DYRKBAR JORD (NIBIO)
- ✔ FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- ✔ FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- ✔ FRILUFTSLIVSOMRÅDER - KARTLAGTE (MD)
- ✔ GRUNNVANNSSBOREHULL (NGU)
- ✔ KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- ✔ KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- ✔ KULTURMINNER - freda bygninger (Riksantikvaren)
- ✔ KULTURMINNER - lokaliteter, enkeltminner og sikringsoner (Riksantikvaren)
- ✔ KVIKKLEIRE (NVE)
- ✔ MARINE NATURTYPER - DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- ✔ NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN - DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- ✔ NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- ✔ SKREDHENDELSER (NVE)
- ✔ STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- ✔ STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- ✔ STØYSONER FOR HAVN
- ✔ STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- ✔ TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPANEN
- ✔ TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPANEN
- ✔ TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMSPANEN
- ✔ TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPANEN
- ✔ TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMSPANEN
- ✔ BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- ✔ FJERNVARMEKONSESJON
- ✔ FLOMSONER (NVE)
- ✔ FORURENSET GRUNN (SK)
- ✔ FRILUFTSLIVSOMRÅDER - STATLIG SIKRA (MD)
- ✔ GRUS OG PUKK (NGU)
- ✔ KOMMUNEDELPLAN INTERCITY - FV. 118. NY SARPSBRU
- ✔ KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- ✔ KULTURMINNER - kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- ✔ KULTURMINNER - SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- ✔ KVIKKLEIREOMRÅDER
- ✔ NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- ✔ NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- ✔ RADON aktsomhet (NGU)
- ✔ STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- ✔ STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- ✔ STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- ✔ STØYSONER FOR INDUSTRI
- ✔ STØYSONER FOR SKYTEBANER
- ✔ TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPANEN
- ✔ TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPANEN
- ✔ TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMSPANEN
- ✔ TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMSPANEN
- ✔ TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPANEN

AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

| | | | |
|-------|-----|---------|------------|
| Kilde | NVE | Versjon | 30.04.2026 |
|-------|-----|---------|------------|



Om datasettet

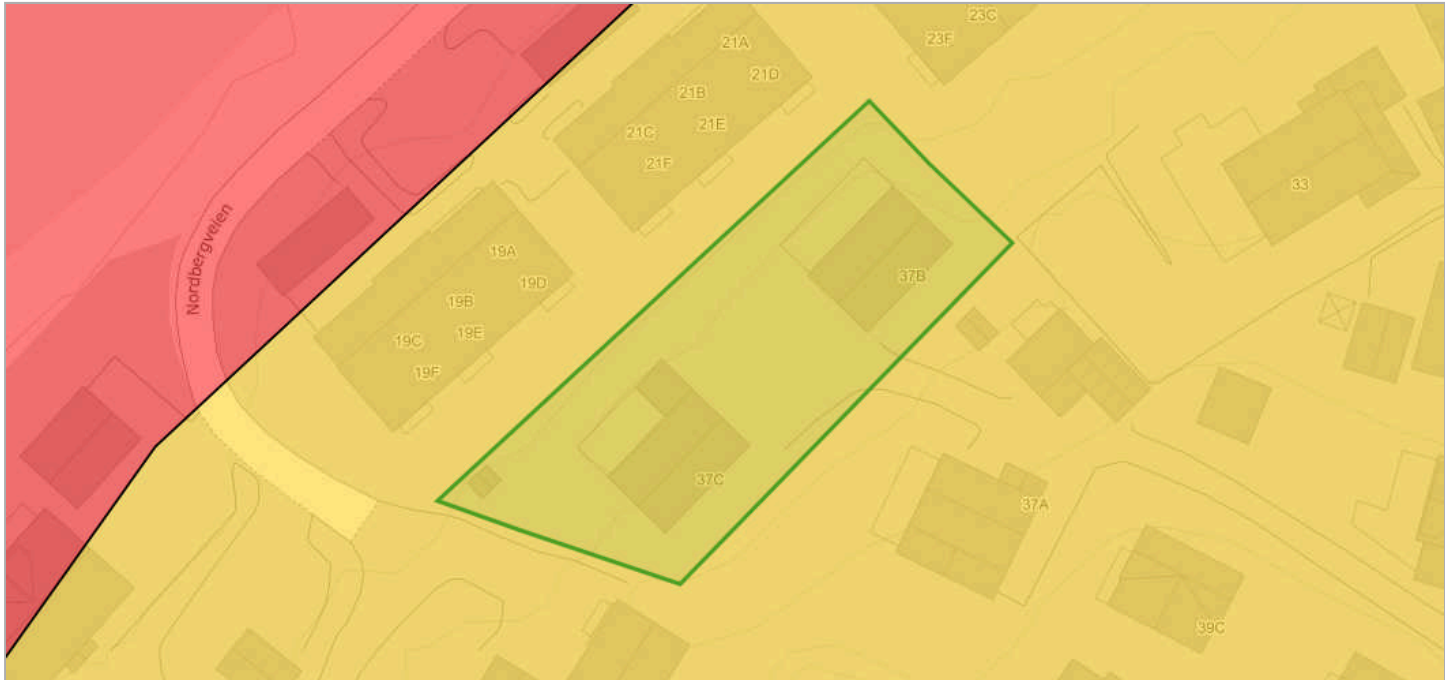
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'. Kartlaget er utviklet av NVE og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 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 kvikkleireskred. 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. For tiltak innenfor 'aktsomhetskart for kvikkleireskred' krever kommunen geoteknisk vurdering for alle tiltak som kan få betydning for områdestabiliteten. For mindre tiltak med neglisjerbar betydning for områdestabiliteten henviser kommunen til NVEs veileder 1/2019 vedlegg 2, men for nye bolighus evt. også mindre bygninger med større skjæringer/fyllinger, større VA-arbeid og andre terrengarbeid vil kommunen sammen med søknad om byggetillatelse rutinemessig kreve geoteknisk vurdering. For å sikre god kvalitet på den geotekniske vurderingen krever kommunen at vurderingen blir utført av et foretak som minst kan erklære ansvar i tiltaksklasse 2. Prosjektering av geoteknikk er et eget ansvarsområde. Se link: [NVE](https://www.nve.no/) (<https://www.nve.no/>)

Tegnforklaring

| |
|--|
| Aktsomhetsområder for kvikkleireskred |
| Aktsomhetsområde for kvikkleireskred |
| Kvikkleire aktsomhet dekning |
| Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning |

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

| | | | |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 30.04.2026 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skraver gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skraver, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aksomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: [Norges Geologiske Undersøkelse](https://www.ngu.no/) (https://www.ngu.no/)

Tegnforklaring

| |
|--------------------------|
| Mulighet for marin leire |
| ■ Svært stor |
| ■ Stor |

Objekter

| Mulig marin leire | Løsmasstype |
|-------------------|-----------------------------------|
| stor | Fyllmasse (antropogent materiale) |

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

| | | | |
|-------|-------------------|---------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 27.04.2026 |
|-------|-------------------|---------|------------|



Om datasettet

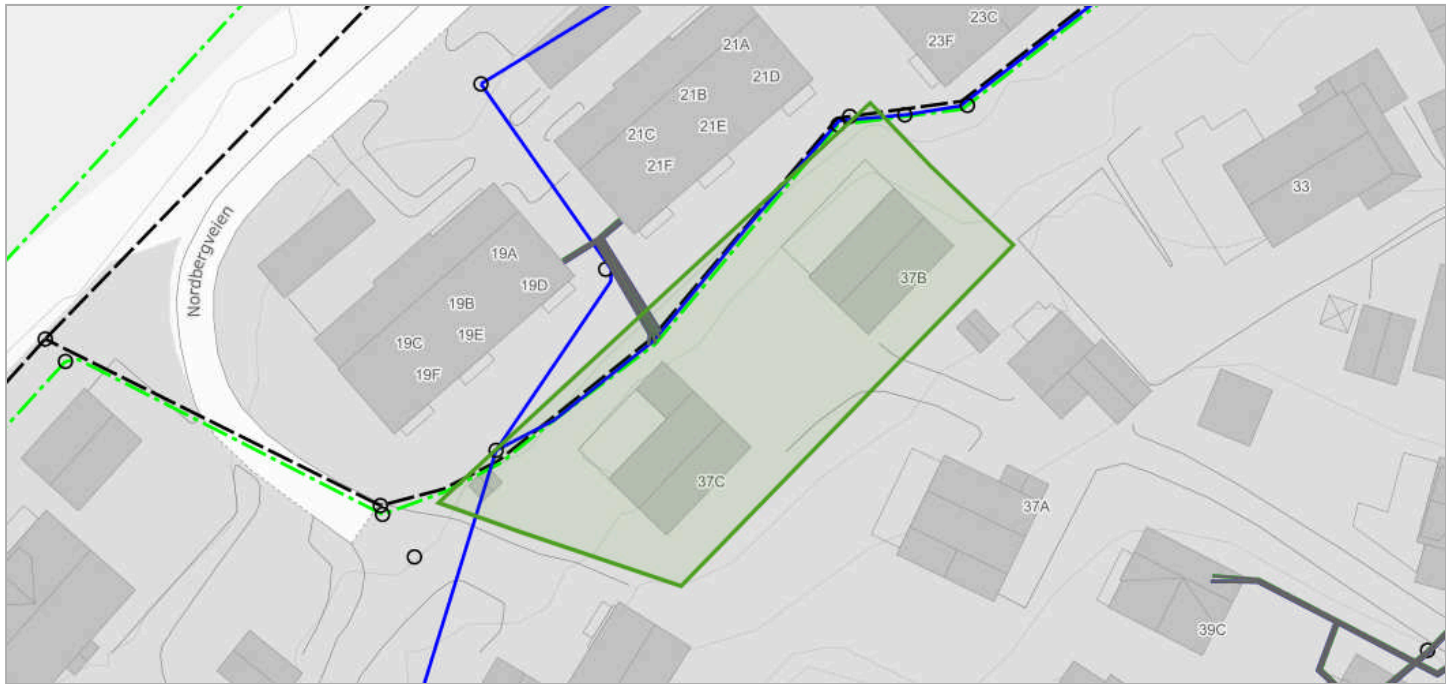
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

| Navn | Kartlegger | År |
|----------|--------------------------|------|
| Navestad | Miljøfaglig Utredning AS | 2022 |
| Skjeberg | Rambøll Norge AS | 2019 |

VA-LEDNINGER

| | | | |
|-------|-----------|---------|------------|
| Kilde | Kommunene | Versjon | 14.05.2024 |
|-------|-----------|---------|------------|



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data. Ledningskartet viser det kommunale ledningsnett som til enhver tid er i drift. Det vises også enkelte private ledninger. Det private nettet er registrert som grått.

Tegnforklaring

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| v_kommunene_82_overnansledning | Overvannsledning |
| Spillvannsledning | Spillvannsledning |
| v_kommunene_82_vannledning | Vannledning |
| Spillvannsledning privat | Spillvannsledning privat |
| Privat ledning | Privat ledning |
| v_kommunene_82_vannledning | Vannledning |
| Privat ledning | Privat ledning |

Objekter

| Ledningstype | Antall |
|-------------------|--------|
| Vannledning | 5 |
| Spillvannsledning | 4 |
| Overvannsledning | 2 |



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 30.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------------|----------|------|----------|----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 3105 | Gårdsnr. | 1048 | Bruksnr. | 94 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 1 |
| Adresse | Nordbergveien 37B, 1738 BORGENHAUGEN | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

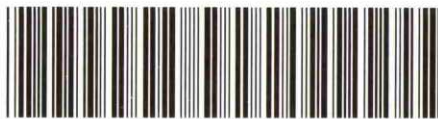
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|----------------|---|
| Id | 201701 |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 10.10.2024 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf |
| Delarealer | Delareal 1 082 m ² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat foretting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | Delareal 1 082 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende |
| | Delareal 3 m ² KPHensynsonenavn H310_Aktsomhet kvikkleire KPFare Ras- og skredfare |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 28003 |
| Navn | Bede - Navestad |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 13.02.1979 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1927/28003%20Bestemmelser%2C%20revidert%2022.03.2012.pdf |
| Delarealer | Delareal 419 m ² Formål Kjørevei Feltnavn Kjørevei |
| | Delareal 663 m ² Formål Boliger Feltnavn Boliger |

Doknr: 2992 Tinglyst: 28.04.1998 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

A V T A L E

TINGLYST

28 APR 1998

SARPSBORG BYRETT

DAGBOKNR.: 2992

Mellom grunneier *Asbjørn Holmen*
som eier av gnr. *1048*, bnr. *94*,
og Sarpsborg kommune
er det dags dato inngått følgende avtale:

1. Sarpsborg kommune (heretter benevnt som SK) gis rett til å legge og ha liggende vann- og kloakkledning, dimensjonert som SK til enhver tid måtte finne ønskelig, under grunneierens eiendom etter en trasé som er angitt på kart i målestokk 1:1000 datert den ~~15.10.1996~~ *14.3.97*
2. SK er etter at anlegget er gjennomført og ferdigstillet til enhver tid berettiget til å inspisere og vedlikeholde ledningen.
3. Eventuelle skader på eiendommen i forbindelse med anleggsarbeidene vil bli erstattet/utbedret av SK. Likeledes vil SK erstatte/utbedre eventuelle senere skader i forbindelse med reparasjon/vedlikehold av ledningene.
4. Det er gjort spesiell avtale om:
Det erstattes 3 kretsbrøttoner. Pløen settes tilbake i eksisterende tilstand. Gjerdestolper beholdes.
5. Avtalen kan av SK tinglyses på grunneierens eiendom for SK's regning.
6. Ved underskrift av denne avtale gis SK umiddelbar disposisjonsrett til de aktuelle grunnarealer i forbindelse med sine ledningsarbeider.

Sarpsborg, den ^{14. 3} ~~15 / 10~~ 1996.⁷*Asbjørn Holmen*.....*Jon A. Johansen*.....
Jon Anders Johansen

P.nr. 30.07.24 40559





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 30.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|------|----------|------|----------|----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 3105 | Gårdsnr. | 1048 | Bruksnr. | 94 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 1 |
|------------|------|----------|------|----------|----|----------|--|-------------|---|

| | | | |
|-----------------------|--------------|---------------------------|---|
| BruksenhetId | 6260249282 | Bygningstype | Bolig |
| Bygningsnummer | 300702213 | Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Bygningstatus | Ferdigattest | Bruksenhetsadresse | Nordbergveien 37B, 1738 BORGENHAUGEN |

Situasjon

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

Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|------------|--------|-------------|-----------------|
| 1 etasje | Vedovn | Nordpeis AS | Nordpeis Lisboa |

Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Dato | Type | Dato | Type |
| 10.01.2024 | Tilsyn | 15.09.2025 | Feiing |

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6260249282

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.

Melding til tinglysning



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

Løpenummer for forretning: 602514268
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 938801363
 Navn SARPSBORG KOMMUNE

Adresse Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 974406411
 Navn ELYSEON AS

Bruksenhet
 Adresse Postboks 160, 1431 AS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0105
 Gnr 1048
 Bnr 94

Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Ekklusivt uteareal |
|------|------|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 0105 | 1048 | 94 | 0 | 1 | 1 / 2 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0105 | 1048 | 94 | 0 | 2 | 1 / 2 | Boligseksjon | Nei | Nei |

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 393051 Tinglyst: 03.04.2019
 STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|--|--|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn <i>Sarpsborg</i> | Kommunens adresse <i>PB 237, 1702 Sarpsborg</i> | Kontaktperson <i>Frank Schander</i> |

| 1. Opplysninger om innsenderen | | | |
|---|--|--|----------------------------------|
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e). | | | |
| Navn <i>Elyseon AS</i> | Fødselsnr./Org.nr. <i>974 406 411</i> | E-postadresse <i>Helge.aamoth@obos.no</i> | |
| Adresse <i>Myrveien 17</i> | Postnummer <i>1434</i> | Poststed <i>Ås</i> | Telefonnummer <i>98837212</i> |

| 2. Opplysninger om eiendommen | | | | |
|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------|-----------------------|----------|
| Kommunenr. <i>105</i> | Kommunens navn <i>Sarpsborg</i> | Gårdsnr. <i>1048</i> | Bruksnr. <i>94</i> | Festenr. |

| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)) | | |
|--|-------------------|-----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
| <i>974 406 411</i> | <i>Elyseon AS</i> | <i>1/1</i> |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------|---------------|-------------------|---|---------------|---------------|-----------|---|---------------|---------------|-----------|--------|---------------|---------------|-----------|--------|---------------|---------------|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Seksjonsnummer | Seksjonens formål | | | | Sameiebrøk (teller) | | | | Tilleggsareal | | | | | | | | | | |
| | B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | | | | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | | | | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) | | | | | | | | | | |
| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| <i>1</i> | <i>B</i> | <i>1</i> | | <i>13</i> | | | | <i>25</i> | | | | <i>37</i> | | | | <i>49</i> | | | |
| <i>2</i> | <i>B</i> | <i>1</i> | | <i>14</i> | | | | <i>26</i> | | | | <i>38</i> | | | | <i>50</i> | | | |
| | | | | <i>15</i> | | | | <i>27</i> | | | | <i>39</i> | | | | <i>51</i> | | | |
| | | | | <i>16</i> | | | | <i>28</i> | | | | <i>40</i> | | | | <i>52</i> | | | |
| | | | | <i>17</i> | | | | <i>29</i> | | | | <i>41</i> | | | | <i>53</i> | | | |
| | | | | <i>18</i> | | | | <i>30</i> | | | | <i>42</i> | | | | <i>54</i> | | | |
| | | | | <i>19</i> | | | | <i>31</i> | | | | <i>43</i> | | | | <i>55</i> | | | |
| | | | | <i>20</i> | | | | <i>32</i> | | | | <i>44</i> | | | | <i>56</i> | | | |
| | | | | <i>21</i> | | | | <i>33</i> | | | | <i>45</i> | | | | <i>57</i> | | | |
| | | | | <i>22</i> | | | | <i>34</i> | | | | <i>46</i> | | | | <i>58</i> | | | |
| | | | | <i>23</i> | | | | <i>35</i> | | | | <i>47</i> | | | | <i>59</i> | | | |
| | | | | <i>24</i> | | | | <i>36</i> | | | | <i>48</i> | | | | <i>60</i> | | | |
| Sum tellere: <i>2</i> | | | | Nevner = <i>2</i> | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---------------------------|--|
| Dato <i>14.02.2019</i> | Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i> |
|---------------------------|--|

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egnerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Dato

14.02.2019

Innsenderens underskrift

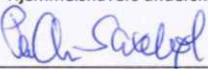
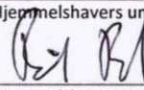
8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

9. Innsendte plantegninger

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



10. Underskrifter

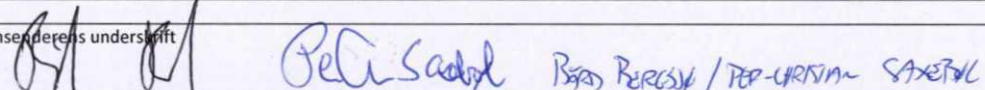
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---------------|--|--------------------------------|
| Ås 14.02.2019 |  | PER-CHRISTIAN SAXERØL |
| Ås 14.02.2019 |  | Bård Bergsjø |
| . | | . |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

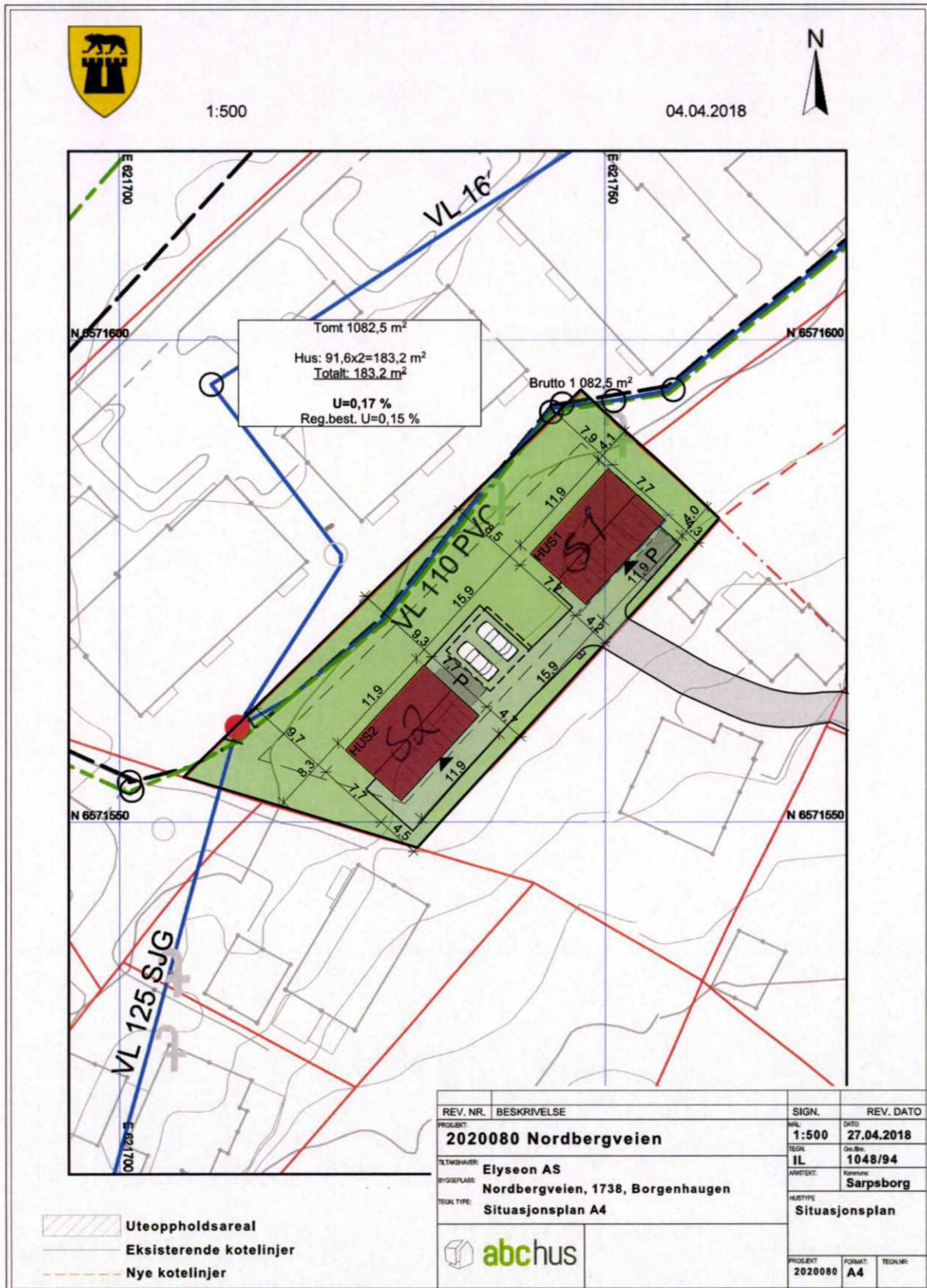
11. Kommunens saksbehandling

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

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

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|------------|---|---|----------|----------|
| 0105 | Sarpsborg | 1048 | 94 | |
| Dato | Underskrift | Stempel | | |
| 8/3-2019 |  |  | | |

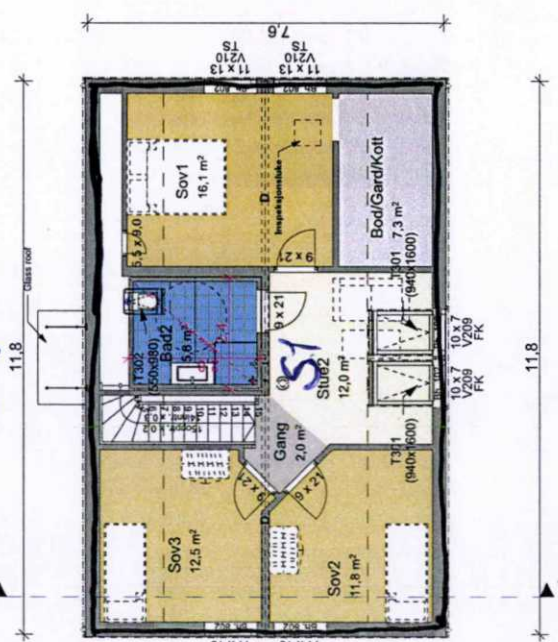
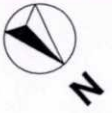
| Dato | Innsenderens underskrift |
|------------|--|
| 14.02.2019 |  |



Isse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABCHus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Seksjon 1

Vedlegg 1
Sarpsborgs kommune
Gnr. 1048, bnr 94
Side 3 av 5



Loftetasje 1:100

- Vegger/dragere:**
SD - Synlig drager
D - Skjult drager
B - Bærende vegg
T - Teknisk vegg
- Vinduer:**
TS - Toppvising
FK - Fastkarm
SH - Sidehengstet
- Teknisk:**
EL - El. skap
VANN - Vann skap
N.H. - Neidsenket himling

| | | | |
|--|---|----------|----------------|
| I | Oppdatert arbeidstegning | NEP | 13.11.2018 |
| H | Technical unit updated to "KARDIA V102" | RAJ | 14.09.2018 |
| G | Arbeidstegning | GRP | 28.05.2018 |
| F | Byggeomdelingstegning | BS | IL 13.04.2018 |
| E | Kontrakttegning | BS | IL 05.04.2018 |
| D | Teknisk vurdering | BS/PFO | |
| C | Tilbudskontroll (Stekliste 1:100) | BS | IL 04.04.2018 |
| B | Skisseprosjekt 8000-01-749 | BS | IL 04.04.2018 |
| A | Huskatalog 2018 (24.01.2018) | BS | ALK 22.03.2018 |
| 20 - Noomi 2020080 - Noomi Hus 1 Elysson Elysson AS Nordbergveien, 1738, Borgenhaugen Sarpsborg 1148/94 | | | |
| TAG 13.11.2018 11:00 | | A3 29.03 | |

| | |
|------------------------------|----------|
| BYA (Bebyggelseareal) | |
| BYA | 91,6 |
| | 91,6 m² |
| BRA (Bruksareal) | |
| BRA 1 Etasje | 79,8 |
| BRA 2 Etasje | 62,2 |
| | 142,0 m² |
| Grunnflate | |
| Grunnflate | 89,6 |
| | 89,6 m² |

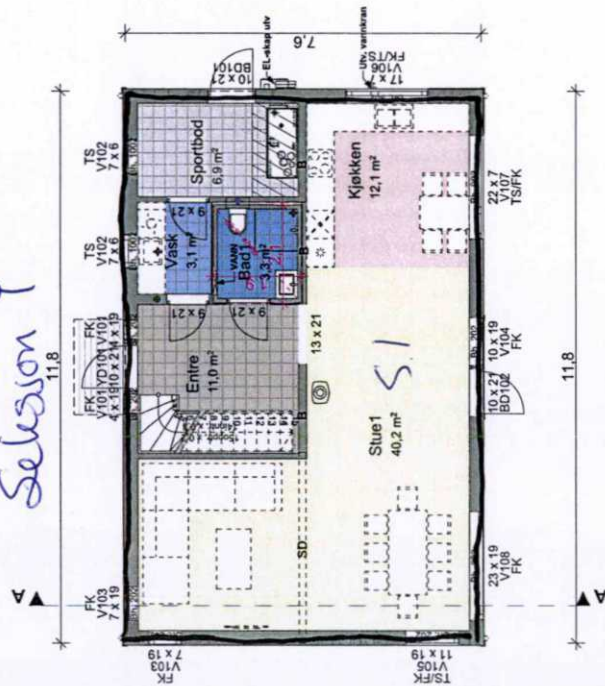
- Vegger/dragere:**
SD - Synlig drager
D - Skjult drager
B - Bærende vegg
T - Teknisk vegg
- Vinduer:**
TS - Toppaving
FK - Fastkarm
SH - Sidehengstet
- Teknisk:**
EL - El skap
VANN - Vann skap
N.H. - Neusenerker himling



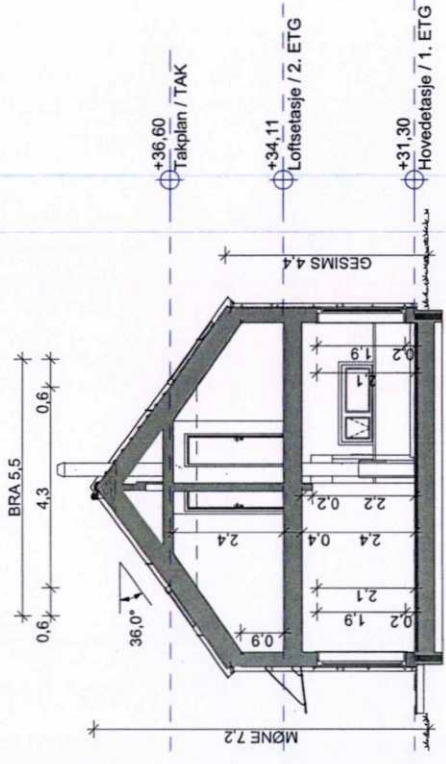
*vedlegg 1
Sarpsborg kommune
Gr. 104/8, bnr 94
Side 2 av 5*

isse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABCHus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Seleksjon 7



Hovedetasje 1:100



Snitt - A

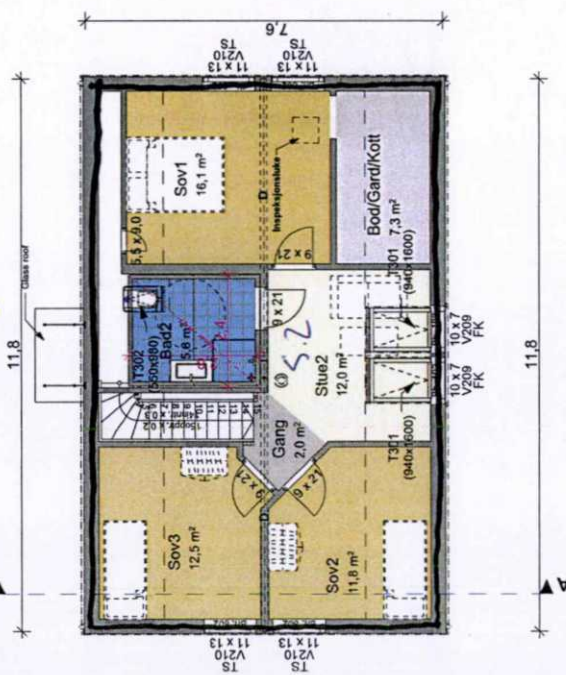
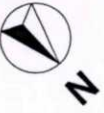
| | |
|---------------------------|----------|
| BYA (Bebygd Areal) | |
| BYA | 91,6 |
| BRA (Bruksareal) | 91,6 m² |
| BRA 1 Etasje | 79,8 |
| BRA 2 Etasje | 62,2 |
| Grunnflate | 142,0 m² |
| Grunnflate | 89,6 |
| | 89,6 m² |

| | | | |
|-----------------------------------|---|--------|---------------------------|
| I | Oppdatert arbeidetegninger | NEP | 13.11.2018 |
| H | Technical unit updated to "KARDIA V102" | RAJ | 14.03.2018 |
| G | Arbeidetegninger | GRP | 26.05.2018 |
| F | Byggemeldingstegninger | BS | IL 13.04.2018 |
| E | Kontrakttegning | BS | IL 05.04.2018 |
| D | Teknisk vurdering | BS/PRO | |
| C | Tilbudsprosjekt (Sjekkliste 1:100) | BS | IL 04.04.2018 |
| B | Skisseprosjekt 8000-01-749 | BS | IL 04.04.2018 |
| A | Husatalog 2018 (24.01.2018) | BS | ALK 22.03.2018 |
| REVISJON | | BRG | |
| 29 | Noomi | | |
| 2020080 - Noomi Hus 1 | | | |
| Elysson AS | | | |
| Nordbergveien, 1738, Borgenhaugen | | | |
| Hovedetasje, Snitt A-A | | | |
| 1048/94 | Sarpsborg | TAG | 13.11.2018 11:00 A3 29.92 |

Disse tegningene er ABCHUS AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABCHUS AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Seksjon 2

Vedlegg 1
 Sarpsborgs Kommune
 Gnr. 1075, bnr 94
 Side 5 av 5



Loffsetasje 1:100

- Vegger/dragere:**
 SD - Synlig drager
 D - Skult drager
 B - Bærende vegg
 T - Teknisk vegg
- Vinduer:**
 TS - Toppaving
 FK - Fastkarm
 SH - Sidehengstet
- Teknisk:**
 EL - El. skap
 VANN - Varm skap
 N.H. - Nedsenket himling

| | | | |
|--|---|--------|------------|
| I | Oppdatert arbeidstegninger | NEP | 13.11.2018 |
| H | Technical unit updated to "KARDIA V102" | RAJ | 14.09.2018 |
| G | Arbeidstegninger | GRP | 29.05.2018 |
| F | Byggenemalings tegninger | BS IL | 13.04.2018 |
| E | Kontrakttegning | BS IL | 05.04.2018 |
| D | Teknisk vurdering | BS/PRO | |
| C | Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100) | BS IL | 04.04.2018 |
| B | Skisseprosjekt 8000-01-755 | BS IL | 04.04.2018 |
| A | Huskatalog 2018 (24.01.2018) | BS ALK | 22.03.2018 |
| 29 - Noomi 2020081 - Noomi Hus 2 ELYSØN ELYSØN AS Havnås Nordbergveien, 1738, Borgenhaugen Havnås Loffsetasje 1048/94 Sarpsborg | | | |
| | | SCALE | 28 - Noomi |
| | | DATE | 13.11.2018 |
| | | TAG | 1:100 |
| | | NO | A3 |
| | | DATE | 29.03 |

| | |
|-------------------------|----------------------|
| BYA (Bygd Areal) | 91,6 |
| BYA | 91,6 m ² |
| BRA (Bruksareal) | 79,8 |
| BRA 1 Etasje | 79,8 |
| BRA 2 Etasje | 62,2 |
| Grunnflate | 142,0 m ² |
| Grunnflate | 89,6 |
| | 89,6 m ² |

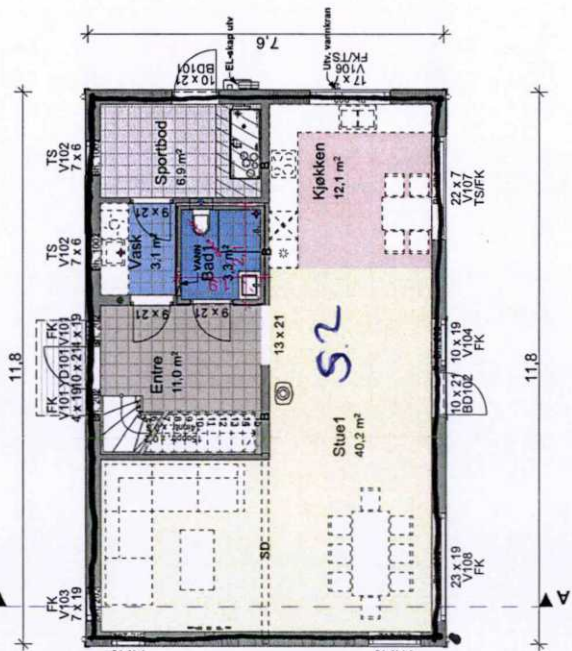
- Vegger/dragere:**
 SD - Synlig drager
 D - Skjult drager
 B - Bærende vegg
 T - Teknisk vegg
- Vinduer:**
 TS - Toppsving
 FK - Fastkarm
 SH - Sidehengslet
- Teknisk:**
 EL - El. skap
 VANN - Vann skap
 N.H. - Nedspøkket himling



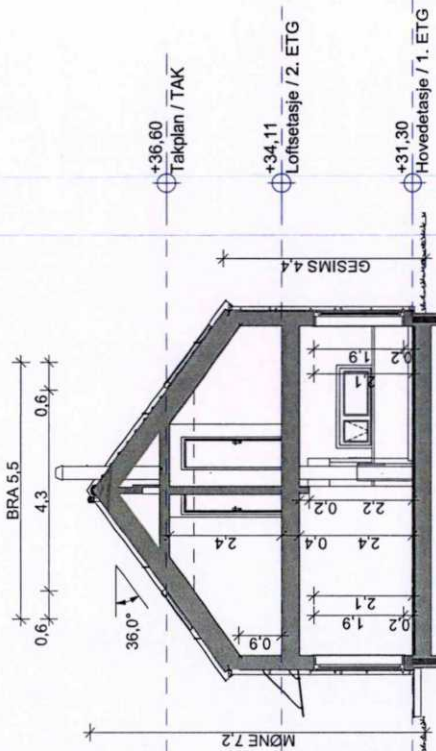
*vedlegg 1
 Sarpdals kommun
 Gnr 104/8, Bnr 94
 Side 4 av 5*

Isse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABCHus AS sin tillatelse jfr loven om opphavrett

seksjon 2



Hovedetasje 1:100



Snitt - A

| | |
|---------------------------|----------------------|
| BYA (Bebygd Areal) | 91,6 |
| BYA | 91,6 m ² |
| BRA (Bruksareal) | 79,8 |
| BRA 1 Etasje | 62,2 |
| BRA 2 Etasje | 142,0 m ² |
| Grunnflate | 89,6 |
| Grunnflate | 89,6 m ² |

| | | |
|---|------------|----------------|
| I Oppdatert arbeidstegninger | NEP | 13.11.2018 |
| H Technical unit updated to "KARDIA V102" | RAJ | 14.09.2018 |
| G Arbeidstegninger | GRP | 29.05.2018 |
| F Byggesøkningsbegjæring | BS | IL 13.04.2018 |
| E Kontraktstegning | BS | IL 05.04.2018 |
| D Teknisk vurdering | BS/PRO | |
| C Tilbudskontroll (Spjekkliste 1:100) | BS | IL 04.04.2018 |
| B Skisseprosjekt (000-01-755) | BS | IL 04.04.2018 |
| A Huskatalog 2018 (24.01.2018) | BS | ALK 22.03.2018 |
| PROSJEKT | | |
| 29 - Noomi | | |
| 2020081 - Noomi Hus2 | | |
| Arkitekt: Elysson AS | | |
| Prosjekt: Nordbergveien, 1738, Bergenhaugen | | |
| Utvalgte: Hovedetasje, Snitt A-A | | |
| Ark.no: | 1048/94 | Sarpsborg |
| Utsk.: TAG | 13.11.2018 | 1:100 |
| Utsk.: A3 | 29.02 | |



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 30.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------------|----------|------|----------|----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 3105 | Gårdsnr. | 1048 | Bruksnr. | 94 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 1 |
| Adresse | Nordbergveien 37B, 1738 BORGENHAUGEN | | | | | | | | |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|-------------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 58143331 | 599 | 15.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 141 |

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



NORSK BYGNINGSRÅDGIVNING AS
Teiefjellet 10
2022 GJERDRUM

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
18/03676-15

Dato:
22.03.2019

Ferdigattest er gitt - To eneboliger - Gnr 1048 bnr 94 - Nordbergveien 37 B og 37 C - Elyseon AS

Vi viser til søknad vedrørende ferdigattest. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 11.03.2019. Gjennomføringsplan datert 11.03.2019, versjonsnummer 2, legges til grunn.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Ivar Idstad/saksbeh. – tlf. 456 01 704
virksomhet byggesak, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Oslo og Viken er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

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

Kopi til: Elyseon AS, Myrveien 17, 1434 ÅS



Skatteetaten

Dato
20.05.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Gnr 1048 Bnr 94 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Nordbergveien 37B, 1738 BORGENHAUGEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 200 003
Som sekundærbolig: kr 4 800 012

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

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

Eiendomsdata (Seksjon)

| | | | |
|----------------|--------------|----------------------|-----|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 0 |
| Etablert dato | 03.04.2019 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 10.09.2025 | Antall teiger | 0 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | |
| Sameiebrøk | 1/2 | Bruk av grunn | () |

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

Forretninger

| Brukstilfelle Forretningstype | Forr.dato M.før.dato | Kom. saksref. Annen ref. | Tingl.status Endr.dato | Involverte Berørte |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Omnummerering | 01.01.2024 | | Tinglyst | 1048/94, 1048/94/0/1, 1048/94/0/2 |
| Omnummerering | 01.01.2024 | | 01.01.2024 | |
| Omnummerering | 01.01.2020 | | Tinglyst | 1048/94, 1048/94/0/1, 1048/94/0/2 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | | 01.01.2020 | |
| Seksjonering | 08.03.2019 | 19/01787 | Tinglyst | |
| Seksjonering | 08.03.2019 | | 05.04.2019 | |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------|
| MUJADDIDI HAMZA F050891***** | Hjemmelshaver (H) 1/1 | Lille Stranden 2 0252 OSLO | Bosatt (B) |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-------------------|----------|-------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Nordbergveien 37B | H0101 | 1048/94/0/1 | 142 | 5 | 2 | 2 | Kjøkken |

Adresse

Vegadresse: Nordbergveien 37 B

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|-------------------|-----------|--------------------------|
| Poststed | 1738 BORGENHAUGEN | Kirkesogn | 02020204 Hafslund |
| Grunnkrets | 1402 Nordberg | Tettsted | 22 Fredrikstad/Sarpsborg |
| Valgkrets | 8 Borgen | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|----------------|-------------------|------------|
| 1 | 300702213 | | Enebolig (111) | Ferdigattest (FA) | 22.03.2019 |

1: Bygning 300702213: Enebolig (111), Ferdigattest 22.03.2019

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|-----------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 142 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 142 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | 155 |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | 155 |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 91 |
| Energikilder | Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 1 |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Rammetillatelse | 30.08.2018 | 06.09.2018 | |
| Igangsettingstillatelse | 30.08.2018 | 06.09.2018 | |
| Ferdigattest | 22.03.2019 | 26.03.2019 | |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-------------------|----------|-------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Nordbergveien 37B | H0101 | 1048/94/0/1 | 142 | 5 | 2 | 2 | Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02 | 0 | 62 | 0 | 62 | 65 | 0 | 65 |
| H01 | 1 | 80 | 0 | 80 | 90 | 0 | 90 |

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1048/94

| | | | |
|----------------|-----------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn | BJELLAND VESTRE | Beregnet areal | 1082.5 |
| Etablert dato | 16.08.1922 | Historisk oppgitt areal | 1082,9 |
| Oppdatert dato | 17.01.2024 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.04 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

Teiger

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6571571.02 | 621737.87 | 0 | Ja | 1082.5 | |



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 30.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------------------|-----------------|------|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|---|
| Kommunenr. | 3105 | Gårdsnr. | 1048 | Bruksnr. | 94 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 1 |
| Adresse | Nordbergveien 37B, 1738 BORGENHAUGEN | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2025 |
|---------------|------------------------|
| Avløp | 701,86 kr |
| Eiendomsskatt | 7 939,00 kr |
| Feiing | 566,25 kr |
| Renovasjon | 3 670,00 kr |
| Vann | 873,56 kr |
| Sum | 13 750,67 kr |

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|------------------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Fastgebyr renovasjon | 25% | 1 stk | 2680.00 | 1/1 | 0 % | 2 680,00 kr | 1 340,00 kr |
| Restavfallsbeholder 130- 140 liter | 25% | 1 stk | 1390.00 | 1/1 | 0 % | 1 390,00 kr | 695,00 kr |
| Papirbeholder130-140 liter | 25% | 1 stk | 0.00 | 1/1 | 0 % | 0,00 kr | 0,00 kr |
| Glass-/metall 140 liter | 25% | 1 stk | 0.00 | 1/1 | 0 % | 0,00 kr | 0,00 kr |
| Forbruk vann i fjor | 25% | 70.5 m3 | 26.94 | 1/1 | 0 % | 1 899,10 kr | 1 899,10 kr |
| Forbruk avløp i fjor | 25% | 70.5 m3 | 44.92 | 1/1 | 0 % | 3 167,21 kr | 3 167,21 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|--------------------------------|-----|-----------------|------------|-------|------------|---------------------|---------------------|
| Eiendomsskatt Bolig | 0% | 2205300 o/oo | 3.60 | 1/1 | 0 % | 7 939,00 kr | 3 969,50 kr |
| Tilsyn/fyringsgebyr | 0% | 1 løp | 590.00 | 1/1 | 0 % | 590,00 kr | 295,00 kr |
| Fastgebyr vann | 15% | 1 stk | 1770.00 | 1/1 | 0 % | 1 770,00 kr | 884,99 kr |
| Fastgebyr avløp | 15% | 1 stk | 3060.00 | 1/1 | 0 % | 3 060,00 kr | 1 530,01 kr |
| Vannmålergebyr (til og med 1") | 15% | 1 stk | 500.00 | 1/1 | 0 % | 500,00 kr | 250,01 kr |
| Fakturert forbruk vann i fjor | 25% | -28 m3 | 26.94 | 1/1 | 0 % | -754,25 kr | -754,25 kr |
| Fakturert forbruk avløp i fjor | 25% | -28 m3 | 41.70 | 1/1 | 0 % | -1 257,90 kr | -1 257,90 kr |
| Antatt forbruk vann i år | 15% | 140 m3 | 24.32 | 1/1 | 0 % | 3 405,15 kr | 1 702,57 kr |
| Antatt forbruk avløp i år | 15% | 140 m3 | 46.66 | 1/1 | 0 % | 6 531,77 kr | 3 265,88 kr |
| Forbruk vann i fjor | 15% | 70.5 m3 | 24.78 | 1/1 | 0 % | 1 747,17 kr | 1 747,17 kr |
| Forbruk avløp i fjor | 15% | 70.5 m3 | 41.33 | 1/1 | 0 % | 2 913,84 kr | 2 913,84 kr |
| Fakturert forbruk vann i fjor | 15% | -28 m3 | 24.78 | 1/1 | 0 % | -693,91 kr | -693,91 kr |
| Fakturert forbruk avløp i fjor | 15% | -28 m3 | 41.33 | 1/1 | 0 % | -1 157,27 kr | -1 157,27 kr |
| | | | | | Sum | 33 729,91 kr | 19 796,95 kr |

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







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

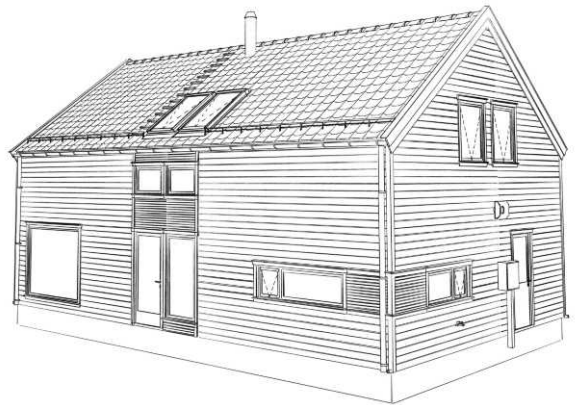
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABCHus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

-  - Flis (Tiles)
-  - Veranda (Terrace)
-  - Ventilasjonskasse / nedsenket himling (Ventilation box / lowered ceiling)
-  - Gass og Røyktett (Gas and smoke proof)
-  - Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rørgjennomføringer (Fire requirements. Walls must not be penetrated with pipes)
-  - Brannprosjektering linje (Fire design line)




INFO:

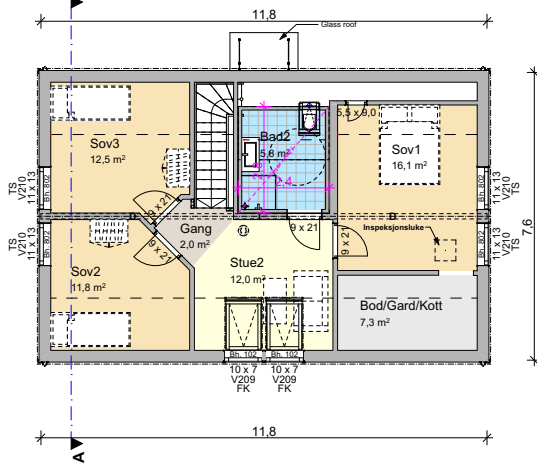
- Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABCHus sin leveranse.

| | | | | |
|-----|-------------|------|-----|------------|
| S | | | | |
| R | | | | |
| Q | | | | |
| P | | | | |
| O | | | | |
| N | | | | |
| M | | | | |
| L | | | | |
| K | | | | |
| J | | | | |
| I | | | | |
| H | | | | |
| G | | | | |
| F | | | | |
| E | | | | |
| D | | | | |
| C | | | | |
| B | | | | |
| A | | | | |
| REV | BESKRIVELSE | SIGN | TAG | REV.DATO |
| | | | | dd.mm.2018 |

Template: 22.03.2018, File name: 2020080 - Noomi - 13.04.2018 .pln, Publishing date: 13.04.2018, Time: 15:49

| | | | | |
|---|------------------------------------|------------|------------------|---|
| F | Byggemeldingstegninger | BS | IL | 13.04.2018 |
| E | Kontraktstegning | BS | IL | 05.04.2018 |
| D | Teknisk vurdering | BS | PRO | |
| C | Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100) | BS | IL | 04.04.2018 |
| B | Skisseprosjekt 8000-01-749 | BS | IL | 04.04.2018 |
| A | Huskatalog 2018 (24.01.2018) | BS | ALK | 22.03.2018 |
| PROSJEKT | | | | |
| 29 - Noomi | | | | |
| 2020080 - Noomi Hus1 | | | | |
| EILANDSVEI: Elyseon AS | | 29 - Noomi | |  |
| PROSJEKT: Nordbergveien, 1738, Borgenhaugen | | | | |
| PROSJEKTINFO | | | | |
| BYGG: 1048/94 | BYGG: Sarpsborg | BYGG: TAG | BYGG: 13.04.2018 | BYGG: A3 29.01 |

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



Lofsetasje 1:100

| | | | |
|------------------------|----|-----------------|----|
| Vegger/dragere: | | Vinduer: | |
| Synlig drager | SD | Toppsving | TS |
| Skjult drager | D | Fastkarm | FK |
| Bærende vegg | B | Sidehengslet | SH |
| Teknisk vegg | T | | |
| Teknisk: | | EL | |
| El. skap | | VANN | |
| Vann skap | | N.H. | |
| Nedsenket himling | | | |

BRA (Bruksareal)

| | |
|---------------|----------------------------|
| BRA 1 Etasje | 79,8 |
| BRA 2 Etasje | 62,2 |
| Totalt | 142,0 m² |

BYA (Bebyggelse Areal)

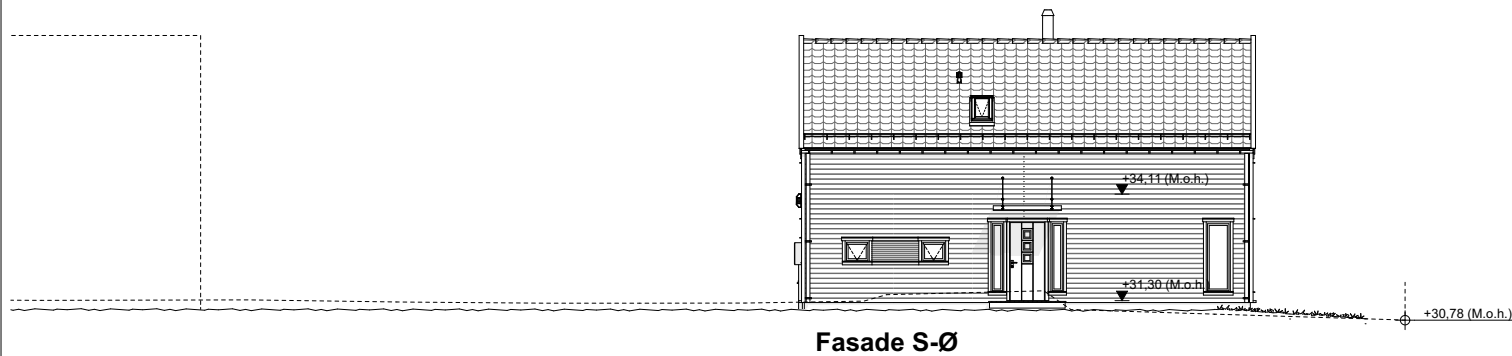
| | |
|---------------|---------------------------|
| BYA | 91,6 |
| Totalt | 91,6 m² |

Grunnflate

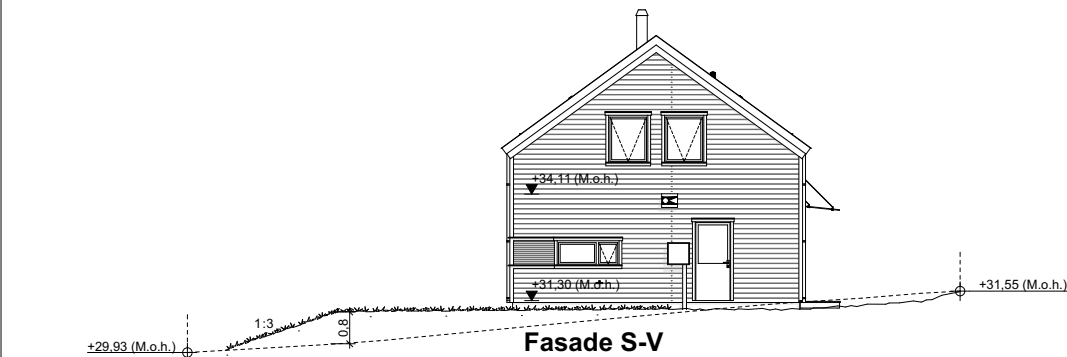
| | |
|---------------|---------------------------|
| Grunnflate | 89,6 |
| Totalt | 89,6 m² |

| | | | |
|---|-----------------------------------|-----------|------------|
| F Byggemeldingstegninger | BS | IL | 13.04.2018 |
| E Kontraktstegning | BS | IL | 05.04.2018 |
| D Teknisk vurdering | BS/PRO | | |
| C Tilbuds kontroll (Spekkliste 1:100) | BS | IL | 04.04.2018 |
| B Skisseprosjekt (Spekkliste 8000-01-749) | BS | IL | 04.04.2018 |
| A Huskatalog 2018 (24.01.2018) | BS | ALK | 22.03.2018 |
| PROSJEKT | | | |
| 29 - Noomi | | | |
| 2020080 - Noomi Hus1 | | | |
| UTARBEIDER | Elyseon AS | | |
| PROSJEKT | Nordbergveien, 1738, Borgenhaugen | | 29 - Noomi |
| LOKALITET | Lofsetasje | | |
| TEK. NR. | 1048/94 | TEK. Dato | 13.04.2018 |
| BL. NR. | 1 | BL. Dato | 1:100 |
| BL. TITTEL | 3 | BL. Dato | A3 |
| BL. Dato | 29.03 | | |

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



Fasade S-Ø



Fasade S-V

Ekstisterende terren

Nytt terren

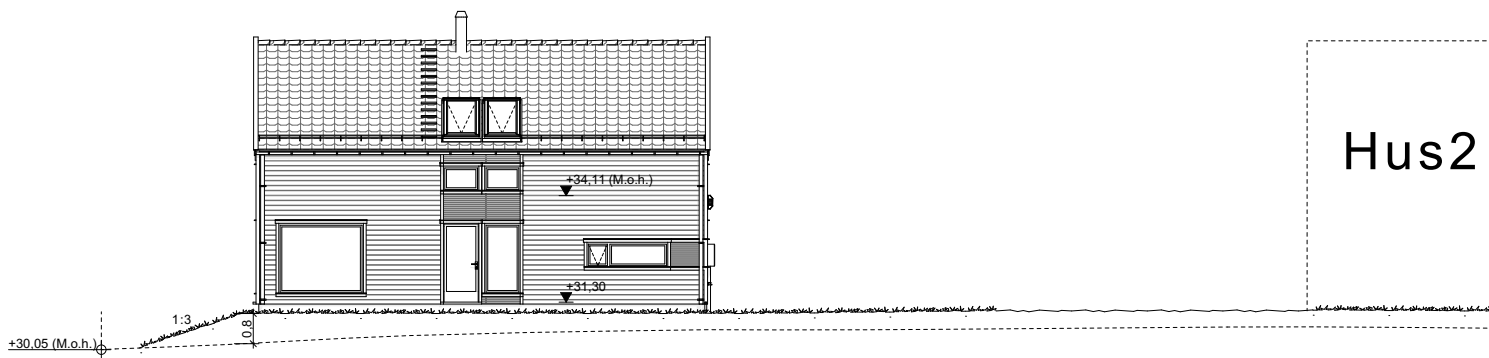
Rekkverk/gjerdet på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

Template: 22.03.2018, File name: 2020080 - Noomi - 13.04.2018 .pln, Publishing date: 13.04.2018, Time: 15:49

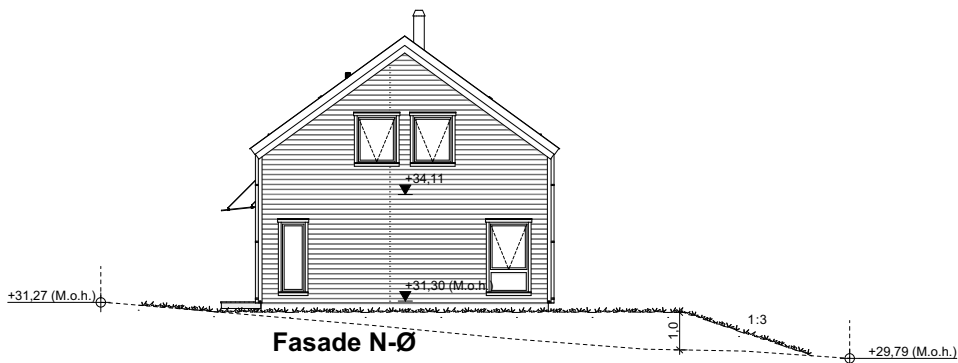
| | | | | |
|----------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------|------------|
| F | Byggemeldingstegninger | BS | IL | 13.04.2018 |
| E | Kontraktstegning | BS | IL | 05.04.2018 |
| D | Teknisk vurdering | BS/PRO | | |
| C | Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100) | BS | IL | 04.04.2018 |
| B | Skisseprosjekt 8000-01-749 | BS | IL | 04.04.2018 |
| A | Huskatalog 2018 (24.01.2018) | BS | ALK | 22.03.2018 |
| REVISJON | | | | |
| PROSJEKT | | NOOMI | NOOMI | REV DATO |
| 29 - Noomi | | | | |
| 2020080 - Noomi Hus1 | | | | |
| ETASJONER | | Elyseon AS | | 29 - Noomi |
| PROSJEKT | | Nordbergveien, 1738, Borgenhaugen | | |
| BYGG | | Fasade S-Ø og S-V | | |
| 1048/94 | Sarpsborg | TAG | 13.04.2018 | 1:100 |
| | | | | A3 |
| | | | | 29.04 |



Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, viderefremmes eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett



Fasade N-V




Fasade N-Ø

Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

Template: 22.03.2018, File name: 2020080 - Noomi - 13.04.2018 .pln, Publishing date: 13.04.2018, Time: 15:49

| | | | | |
|---|------------------------------------|---|------------|----------------|
| F | Byggemeldingstegninger | BS | IL | 13.04.2018 |
| E | Kontraktstegning | BS | IL | 05.04.2018 |
| D | Teknisk vurdering | BS/PRO | | |
| C | Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100) | BS | IL | 04.04.2018 |
| B | Skisseprosjekt 8000-01-749 | BS | IL | 04.04.2018 |
| A | Huskatalog 2018 (24.01.2018) | BS | ALK | 22.03.2018 |
| PROSJEKT | | | | |
| 29 - Noomi | | | | |
| 2020080 - Noomi Hus1 | |  | | |
| ETASJER: Elyseon AS | | 29 - Noomi | | |
| PROSJEKT: Nordbergveien, 1738, Borgenhaugen | | | | |
| BYGG: Fasade N-V og N-Ø | | | | |
| 1048/94 | Sarpsborg | TAG | 13.04.2018 | 1:100 A3 29.05 |



Adresse

Nordbergveien 37B, 1738 BORGENHAUGEN

Dato for energimerking

20.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-298709

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300702213

Gårdsnummer

1048

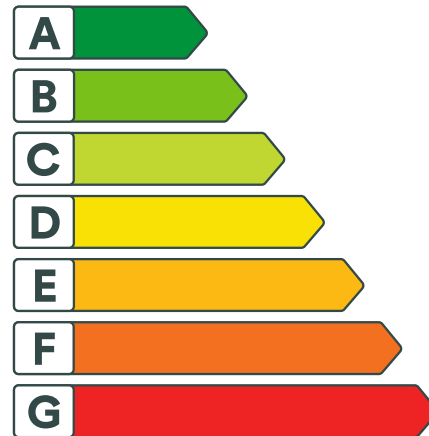
Bruksnummer

94

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2019

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

143,0 m²

Oppvarmet bruksareal

143,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

107,95 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

109,66 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 068 kWh



Nordbergveien 37B, 1738 BORGENHAUGEN



Detaljerings

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Nordbergveien 37B, 1738 BORGENHAUGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nordbergveien 37B, 1738 Borgenhaugen
Gnr. 1048, Bnr. 94, Snr. 1, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260033

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg
Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 484 07 070
E-post: thor-martin.froyland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

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

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-