PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

TALBERGÅSEN 65

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

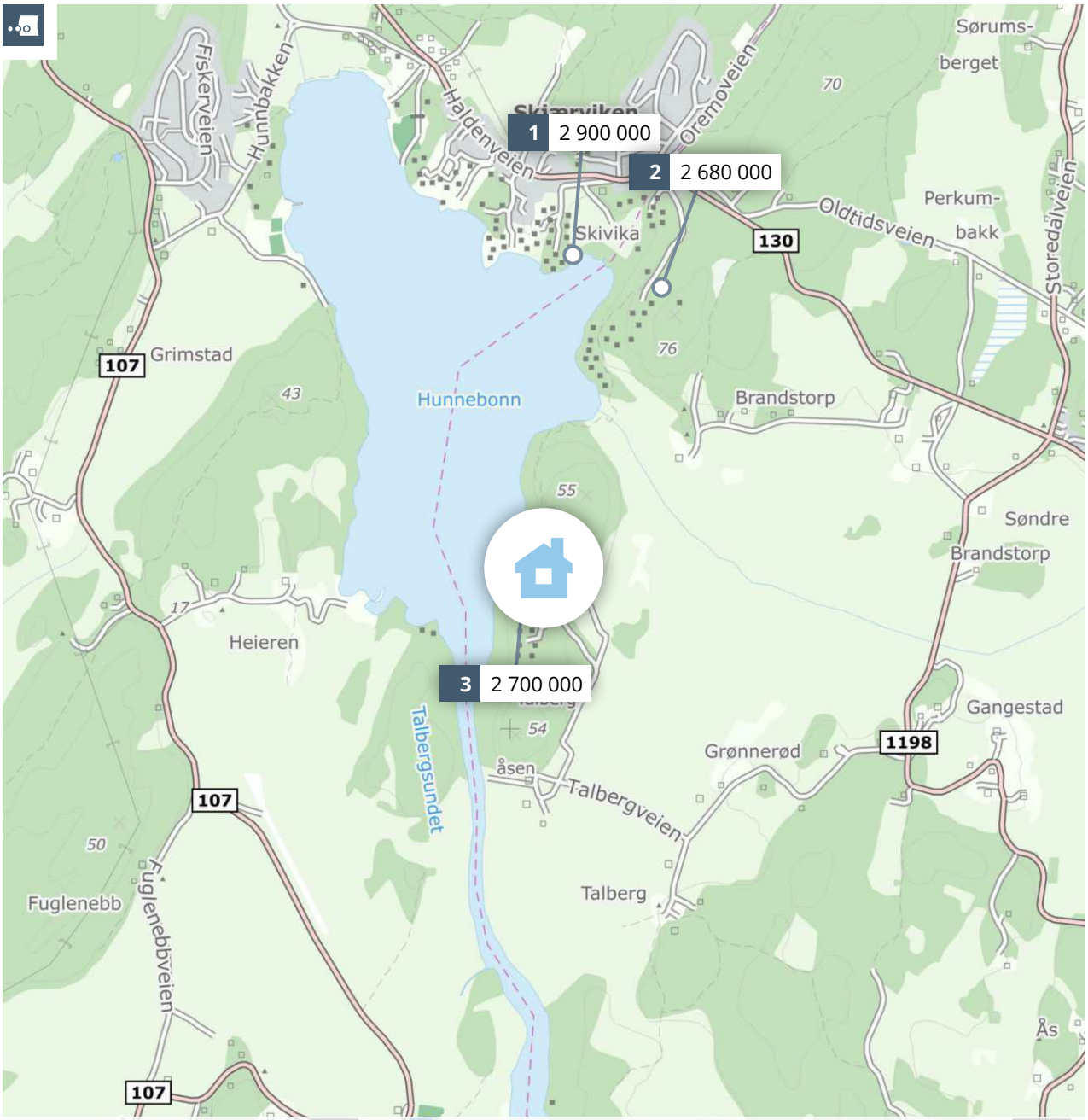
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TALBERGÅSEN 65

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 08.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets 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 verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Odd Martin Heltorp.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Talbergåsen 65, 1747 SKJEBERG

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 1969

GNR 1148 BNR 1 FNR 4 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS ÅSRØD

Verdivurdert til

2 600 000

-	2 600 000	70 270
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	37 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 742 m²	
Byggeår					1969	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skjærvikenveien 15				27.05.2024	2 900 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**58 000**
	50 m²	1956	733 m²	1 sov						
2	Brandstorpåsen 22				31.07.2019	2 890 000	**2 680 000**	0	2 680 000	**33 500**
	80 m²	1966	1 080 m²	3 sov						
3	Talbergåsen 66				02.10.2025	3 450 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**48 214**
	56 m²	1953	545 m²	1 sov						

Velkommen til Talbergåsen 65 – en koselig hytte, med enkel standard i usjenerte og naturskjønne omgivelser. Hytta ligger høyt og fint plassert på en skrånende naturtomt på 1,7 mål, og kan stolt skilte med vidstrakt, nydelig utsikt over idylliske Hunnebotn. Utsikten og meget gode solforhold nytes til det fulle på en vestvendt terrasse på ca. 52 kvm. Bilen parkeres på egen plass på en felles gruslagt parkeringsplass.

Hytta fremstår i tradisjonell og hyggelig stil med originale heltregulv, malte innerdører og naturlig panel på veggene. I en romslig stue er det vedovn og terrasseutgang, og kjøkkenet som ligger like ved har god skap- og benkeplass. Videre er det et velholdt toalettrom, en fin entré og to gode soverom. Lagringsplass finnes i tre uteboder.

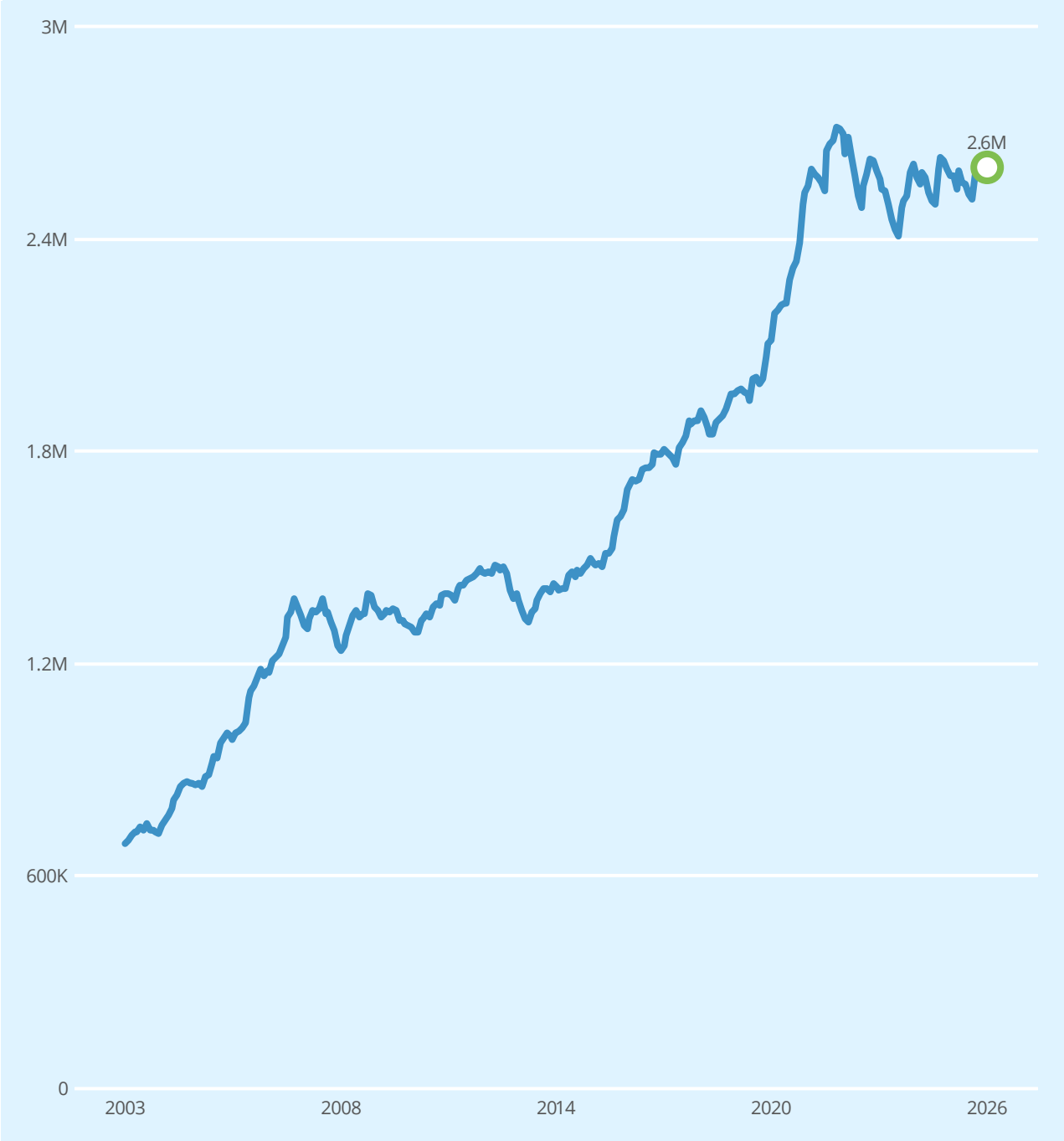
Hytta fremstår som enkelt konstruert ved byggeår og ved tilbygg. Det er etterslep på vedlikehold og det må påregnes rehabilitering av hytta.

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 ulik 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 verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Fritidsboliger til salgs i 1747 SKJEBERG nå

18
fritidsboliger til salgs

4.9M
4.7M
4 595 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Fritidsboliger solgt i 1747 SKJEBERG siste 9 mnd

11
fritidsboliger solgt

3 772 000 Prisantydning i snitt
3 424 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
196
dager

for 9% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbolig
Talbergåsen 65
1747 Skjeberg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 05/05/2026

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

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 eigedom.

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 hullborring 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 BRANNFOREBYGGENDE 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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1148, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Tor Erling Lund (død) og Astrid Berger
Seksjonsnr:	
Festenr:	4
Andelsnr:	
Tomt:	1742 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	11 237,99 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1969

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.04.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Normalt møblert fritidsbolig. Ingen luke til kryploft lokalisert. Mye lagring under hytta.
Oppdragsgiver:	Jostein Mathisen
Tilstede under befaringen:	Jostein Mathisen, nøkler utlevert hos megler
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående og kupert tomt som hovedsakelig består av fjell og naturlig vegetasjon.

OM BYGGEMETODEN:

Hytta er bygget på støpte pilarer som hovedsakelig står mot fjell, men enkelte står mot større steiner. Gulvkonstruksjon i tre, utført som stubbloftkonstruksjon. Åpent kryprom under hytta. Yttervegger er oppført i eldre trekonstruksjoner hvor mengde og type for eventuell isolasjon er ukjent. Vegger er kledd med stående og liggende panel utvendig. Ett stuevindu og vindu i eksternt soverom har enkle glass i trekarmer. Vindu på toalett har koblede glass. Terrassedør og vindu ved siden av dette har 2-lags glass fra 2006. Øvrige vinduer har 2-lags glass hvor merking av årstall virker å være 1995. Inngangsdør med enkelt glass og øvrige ytterdører er tette. Saltak konstruert i tre med lukket konstruksjon. Taket er tekket med shingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Hytta fremstår som enkelt konstruert ved byggeår og ved tilbygg. Det er etterslep på vedlikehold og det må påregnes rehabilitering av hytta. 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:
-Vedfyring i lukket vedovn.
-Eventuelt supplert med elektriske ovner.

©mstr.no

www.bmtf.no

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgivere
Spørreskjema og egenerklæring utfylt av oppdragsgivere
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

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

ENTRÉ: panel, panel, furugulv
SOVEROM: panel, panel, furugulv
TOALETTROM: baderomspanel, malt panel, belegg
STUE/KJØKKEN: panel/malt platekledning, panel, furugulv
SOVEROM MED EGEN INNGANG: panel, panel, furugulv

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår eldre og med behov for vedlikehold og fornyinger.
-Punktvis knirk i gulv.
-Malt vegg på kjøkken har avflassing.
-Konstruksjoner har noen synlige skjevheter som kommer av alder, samt at eldre hytter ofte er enkelt konstruert og ikke dimensjonert etter normale prinsipper som for boliger.

TOALETTROM:
-Rommet her sluk, men benyttes ikke til dusjing eller klesvask og defineres ikke som et våtrom.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i hytta viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte, men oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av fritidsbolig i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene 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
Fritidsbolig	37	10		52
SUM BYGNING	37	10		52
SUM BRA	47			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Boder		5		
SUM BYGNING		5		
SUM BRA	5			

©mstr.no

BRA-i:

FRITIDSBOLIG: entré, toalettrom, soverom, kjøkken, stue.

BRA-e:

FRITIDSBOLIG: soverom, bod.
ANDRE BYGNINGER: 2 boder.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde fritidsbolig: 2,18-2,20 meter.

GARASJE / UTHUS:

BODER:
-Enkelt fundamentert og med trekonstruksjoner nære terreng.
-Uisolerte vegger med stående panel utvendig.
-Eldre dører og vinduer.
-Pulttak konstruert i tre og tekket med shingel. Taket er sammenføyet med taket på hytta.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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

05/05/2026



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

BYGGEGRUNN OG FUNDAMENTER:
Byggegrunn består av fjell, samt partier med løsere masser.
Hytta er bygget på støpte pilarer som hovedsakelig står mot fjell, men enkelte står mot større steiner.

Merknader:

-Enkelte pilarer er litt skjeve og stedvis ligger ikke overliggende konstruksjoner godt mot pilarer. Noe skjevheter fra byggeår og bevegelser over tid er årsaken og dette er medvirkende til noen skjevheter i overliggende konstruksjoner. Normalt ut ifra alder og byggemåte, men oppretting kan påregnes ved fornyinger.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke lukket krypkjeller under hytta, men åpent kryprom. Forhold påvist under hytta er beskrevet her, samt i punkt 1.3. En del lagring og dels lav høyde under del av hytta begrenset inspeksjonsmulighet litt.

Merknader:

-Det er flere steder med utettheter under hytta og isolasjon ligger blottlagt. Dette gir varmetap og risiko for kondensproblemer med følgeskader. Forholdene gir også mulighet for inntrenging av skadedyr med følgeskader.
-Stedvis er trevirket under konstruksjonen og i bærende konstruksjon porøst og svekket. Dette ble påvist ved stikking i trevirket. Årsak er fuktpåvirkning over tid og utbedringer kan påregnes.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fjell og løsere masser på terreng rundt og under hytta. Vann fra taknedløp ledes ut på terreng.

Merknader:

-Ved byggemåte som på denne hytta hvor det ikke er gjort spesielle terrengtilpasninger før oppføring så er det utfordrende å hindre vann i å renne inn under bygget. Generelt anbefales det tiltak for at det ikke dannes dammer under hytta og for at overflatevann og takvann ledes bort så godt det lar seg gjøre. Dannelse av dammer kan gi fuktskader på konstruksjoner som ligger nære terrenget.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger er oppført i eldre trekonstruksjoner hvor mengde og type for eventuell isolasjon er ukjent. Vegger er kledd med stående og liggende panel utvendig.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Det ble påvist manglende sikring mot inntrengning av mus og risiko for dette er til stede.
-Vindtetting er ikke godt klemt nederst bak kledning og dette kan føre til kondensdannelse og varmetap. Det samme gjelder der mang flere steder ser blottlagt isolasjon ved vinduer.
-Stedvis har sprekker og er porøst ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til og har ført til råteskader på kledning. Tilstanden gjør at det ikke kan utelukkes følgeskader i bakenforliggende konstruksjon.
-Det kan påregnes rehabilitering av yttervegger.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Ett stuevindu og vindu i eksternt soverom har enkle glass i trekarmer. Vindu på toalett har koblede glass. Terrassedør og vindu ved siden av dette har 2-lags glass fra 2006. Øvrige vinduer har 2-lags glass hvor merking av årstall virker å være 1995. Inngangsdør med enkelt glass og øvrige ytterdører er tette.

Merknader:

-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. Råte har oppstått stedvis.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører tar i karmer og trenger justering.
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer anbefales.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Flere beslag er løse.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
-Det kan påregnes utskiftning og vedlikehold av vinduer og dører pga alder og slitasje. Vurdering bør ses i sammenheng med vurdering for yttervegger.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak konstruert i tre med lukket konstruksjon.

Merknader:

-Det er ikke påvist god ventilering av konstruksjonen. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.
-Det er synlige svanker på taket som tilsier at oppretting og forsterkning kan påregnes ved tiltak på yttertaket.
-Avvik som er påvist og beskrevet i punkt 4.2 tilsier at det ikke kan utelukkes følgeskader i underliggende konstruksjon. Ytterligere undersøkelser er nødvendig.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

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

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taket er tekket med shingel/asfaltmateriale av ukjent alder. Inspisert på taket.

Merknader:

-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Utskiftning kan planlegges.
-Flere shingel ligger ikke god sammen, stedvis er spiker blottlagt og stikker ut og tetting rundt pipe er ikke tilfredsstillende. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon med følgeskader er til stede. Overgang mot bod er ufagmessig uført.
-Vinduskier har råteskader og beslag har rust og avflassing. Motstandsdyktighet mot vann er redusert.
-Det kan påregnes ny taktekking og tilhørende deler. Behov for utbedringer i underliggende konstruksjon kan ikke utelukkes

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det ble ikke påvist luker eller annen inspeksjonsmulighet. Se punkt 4.1 og 4.2 for beskrivelse av de observasjoner som kunne gjøres.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

TERRASSER OG TRAPPER 52m²:
Sammenhengende terrasser og trapper i flere nivåer rundt deler av hytta. Varierende fundamentering, understøtting og dimensjonering.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverk og håndløpere på utvendige trapper og terrasser er ikke utformet i henhold til gjeldene tekniske krav på befaringstidspunktet og dette gir redusert personsikkerhet.

Merknader:

-Varierende fundamentering, understøtting og dimensjonering, samt at deler ligger tett mot terreng har ført til svekkelser og skjevheter i konstruksjoner.
-Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid.
-Det er ikke god høyde og tetting under dør. Risiko for vanninntrenging med følgeskader er til stede.
-Det kan påregnes rehabilitering som følge av overnevnte forhold.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Våtrom
8. Kjøkken
8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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:
Ikke installert.

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

-Kjøkkeninnredning og gulv har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for skader ved vannsøl eller lignende.

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vanntilførsel i rør av kobber og plast. Avløpsrør av plast. Det opplyses at vannforsyning og renseanlegg/tank for avløp er felles med nabo i Talbergåsen 67.

-Stoppekran er plassert i terreng ved veien på nedsiden ved kummer for renseanlegg.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test på befaring.
-Anlegget er ikke frostsikkert og må tømmes og stenges i frostsesong.

Merknader:

-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som redusert og utskifting kan planlegges.
-Flere rør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Det er ikke dokumentert at anlegget installert av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer. Det er ufagmessige detaljer ved monteringen.

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger og vinduskarmer.

Merknader:

-Det er ikke avtrekk fra toalettrommet og det er ikke montert ventilator på kjøkken.
-Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 28.5.1997

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap og automatsikringer. Utenpåliggende anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn var: 28.5.1997
-Ingen utestående pålegg funnet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.
-Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til dokumenter fra byggesaksarkivet så er ikke bodene som er forbundet med hytta via takkonstruksjonen vist på tegninger.
-Trapper, terrasser og terrassedør er ikke vist på tegninger og fasader er noe endret.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak på eiendommen.
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

SIKKERHET:
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
-Rekkverk og håndløpere på utvendige trapper og terrasser er ikke utformet i henhold til gjeldene tekniske krav på befaringstidspunktet og dette gir redusert personsikkerhet.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler er demontert på befaring.
-Brannslukkingsapparat plassert i entré.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Enkelte pilarer er litt skjeve og stedvis ligger ikke overliggende konstruksjoner godt mot pilarer. Noe skjevheter fra byggeår og bevegelser over tid er årsaken og dette er medvirkende til noen skjevheter i overliggende konstruksjoner. Normalt ut ifra alder og byggemåte, men oppretting kan påregnes ved fornyinger.
1.2	Krypekjeller
	-Det er flere steder med utettheter under hytta og isolasjon ligger blottlagt. Dette gir varmetap og risiko for kondensproblemer med følgeskader. Forholdene gir også mulighet for inntrenging av skadedyr med følgeskader. -Stedvis er trevirket under konstruksjonen og i bærende konstruksjon porøst og svekket. Dette ble påvist ved stikking i trevirket. Årsak er fuktpåvirkning over tid og utbedringer kan påregnes.
1.3	Terrengforhold
	-Ved byggemåte som på denne hytta hvor det ikke er gjort spesielle terrengtilpasninger før oppføring så er det utfordrende å hindre vann i å renne inn under bygget. Generelt anbefales det tiltak for at det ikke dannes dammer under hytta og for at overflatevann og takvann ledes bort så godt det lar seg gjøre. Dannelse av dammer kan gi fuktskader på konstruksjoner som ligger nære terrenget.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er ikke påvist god ventilering av konstruksjonen. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur. -Det er synlige svanker på taket som tilsier at oppretting og forsterkning kan påregnes ved tiltak på yttertaket. -Avvik som er påvist og beskrevet i punkt 4.2 tilsier at det ikke kan utelukkes følgeskader i underliggende konstruksjon. Ytterligere undersøkelser er nødvendig.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Varierende fundamentering, understøtting og dimensjonering, samt at deler ligger tett mot terreng har ført til svekkelser og skjevheter i konstruksjoner. -Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. -Det er ikke god høyde og tetting under dør. Risiko for vanninntrenging med følgeskader er til stede. -Det kan påregnes rehabilitering som følge av overnevnte forhold.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning og gulv har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for skader ved vannsøl eller lignende.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som redusert og utskifting kan planlegges. -Flere rør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Det er ikke dokumentert at anlegget installert av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer. Det er ufagmessige detaljer ved monteringen.
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke avtrekk fra toalettrommet og det er ikke montert ventilator på kjøkken. -Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Det ble påvist manglende sikring mot inntrengning av mus og risiko for dette er til stede. -Vindtetting er ikke godt klemt nederst bak kledning og dette kan føre til kondensdannelse og varmetap. Det samme gjelder der mang flere steder ser blottlagt isolasjon ved vinduer. -Stedvis har sprekker og er porøst ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til og har ført til råteskader på kledning. Tilstanden gjør at det ikke kan utelukkes følgeskader i bakenforliggende konstruksjon. -Det kan påregnes rehabilitering av yttervegger.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. Råte har oppstått stedvis. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører tar i karmer og trenger justering. -Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer anbefales. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Flere beslag er løse. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging. -Det kan påregnes utskiftning og vedlikehold av vinduer og dører pga alder og slitasje. Vurdering bør ses i sammenheng med vurdering for yttervegger.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Utskiftning kan planlegges. -Flere shingel ligger ikke god sammen, stedvis er spiker blottlagt og stikker ut og tetting rundt pipe er ikke tilfredsstillende. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon med følgeskader er til stede. Overgang mot bod er ufagmessig uført. -Vinduskier har råteskader og beslag har rust og avflassing. Motstandsdyktighet mot vann er redusert. -Det kan påregnes ny taktekking og tilhørende deler. Behov for utbedringer i underliggende konstruksjon kan ikke utelukkes
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Utskriftsdato: 24.04.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1148	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	4	**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	27015611	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	145959136	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Talbergåsen 65, 1747 SKJEBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Eldre ovner	Antikk Ovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
26.06.2019	Tilsyn	26.06.2019	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27015611

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Talbergåsen 65

AVSTAND TIL SJØ

88 m



DAGLIGVARE

Rema 1000 Skjeberg	12 min
Rema 1000 Årum	12 min

AVSTAND TIL BYER

Sarpsborg	20 min
Fredrikstad	24 min
Oslo	1 t 17 min

AKTIVITETER

Guslundåsen balløkke	6 min
Borge skole	10 min
Ullerøy idrettsplass	10 min
Grimstadveien balløkke	11 min
Kjølshunn Velforening - nærmiljøanlegg	11 min
Skjeberg folkehøgskole	10 min
Skjeberg sportsplass - kunstgressbane	12 min
Borge ungdomsskole	12 min

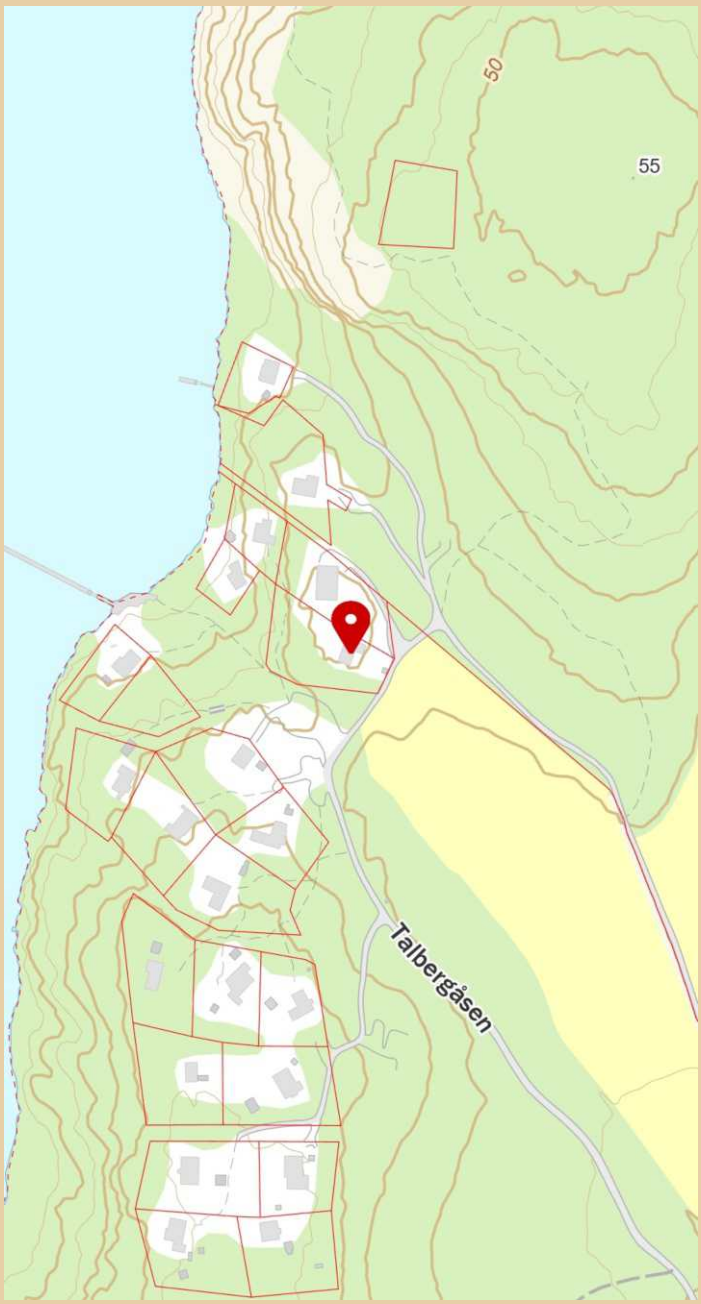
SPORT

Guslundåsen balløkke	6 min
Borge skole	10 min
Expressgym Sellebakk	15 min
SKY Fitness Torp	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sarpsborg stasjon Linje RE20	18 min 13.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	20 min 13.9 km
Brandstorpveien Linje 143	5 min 2.9 km
Brandstorp Linje 630	5 min 3.2 km





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

Talbergåsen 65

AVSTAND TIL SJØ

88 m



AVSTAND TIL BYER

Sarpsborg	20 min
Fredrikstad	24 min
Oslo	1 t 17 min

AKTIVITETER

Guslundåsen balløkke	6 min
Borge skole	10 min
Ullerøy idrettsplass	10 min
Grimstadveien balløkke	11 min
Kjølshunn Velforening - nærmiljøanlegg	11 min
Skjeberg folkehøgskole	10 min
Skjeberg sportsplass - kunstgressbane	12 min
Borge ungdomsskole	12 min

SPORT

Guslundåsen balløkke	6 min
Borge skole	10 min
Expressgym Sellebakk	15 min
SKY Fitness Torp	16 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skjeberg	12 min
Rema 1000 Årum	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

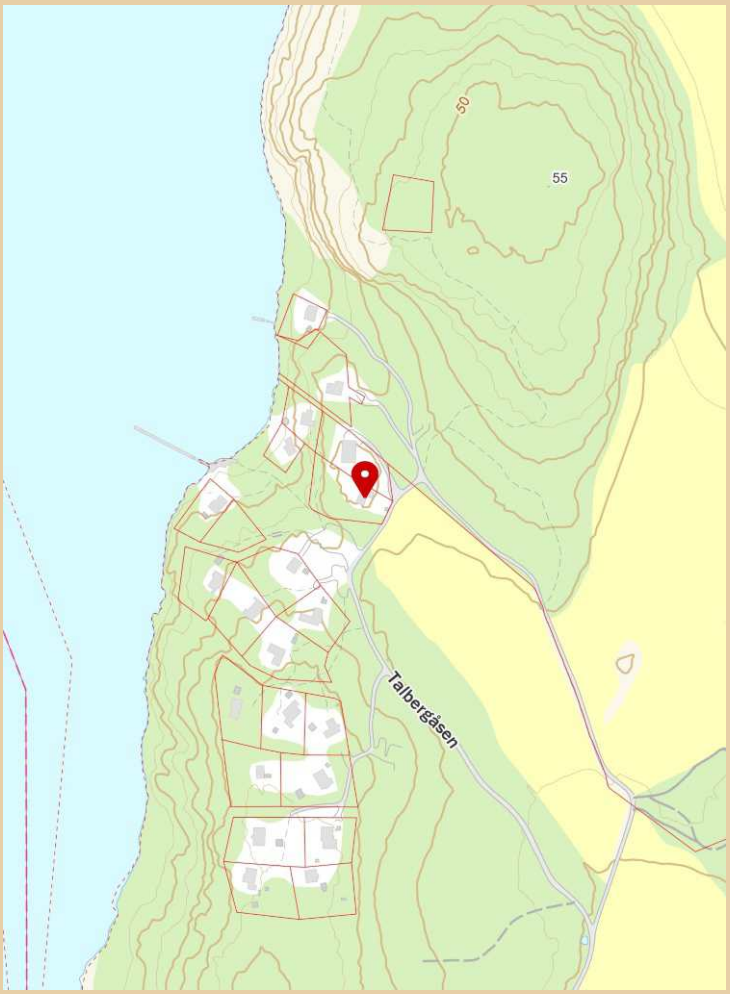
Sarpsborg stasjon Linje RE20	18 min 13.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	20 min 13.9 km
Brandstorpveien Linje 143	5 min 2.9 km
Brandstorp Linje 630	5 min 3.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

VARER/TJENESTER

Østsiden Storsenter	17 min
AMFI Borg	16 min
Apotek 1 Begby	13 min
Vitusapotek Selbak	15 min
Østsiden Vinmonopol	18 min
Sarpsborg Vinmonopol	20 min

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





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

Talbergåsen 65

AVSTAND TIL SJØ

88 m



DAGLIGVARE

Rema 1000 Skjeberg	12 min
Rema 1000 Årum	12 min

AVSTAND TIL BYER

Sarpsborg	20 min
Fredrikstad	24 min
Oslo	1 t 17 min

AKTIVITETER

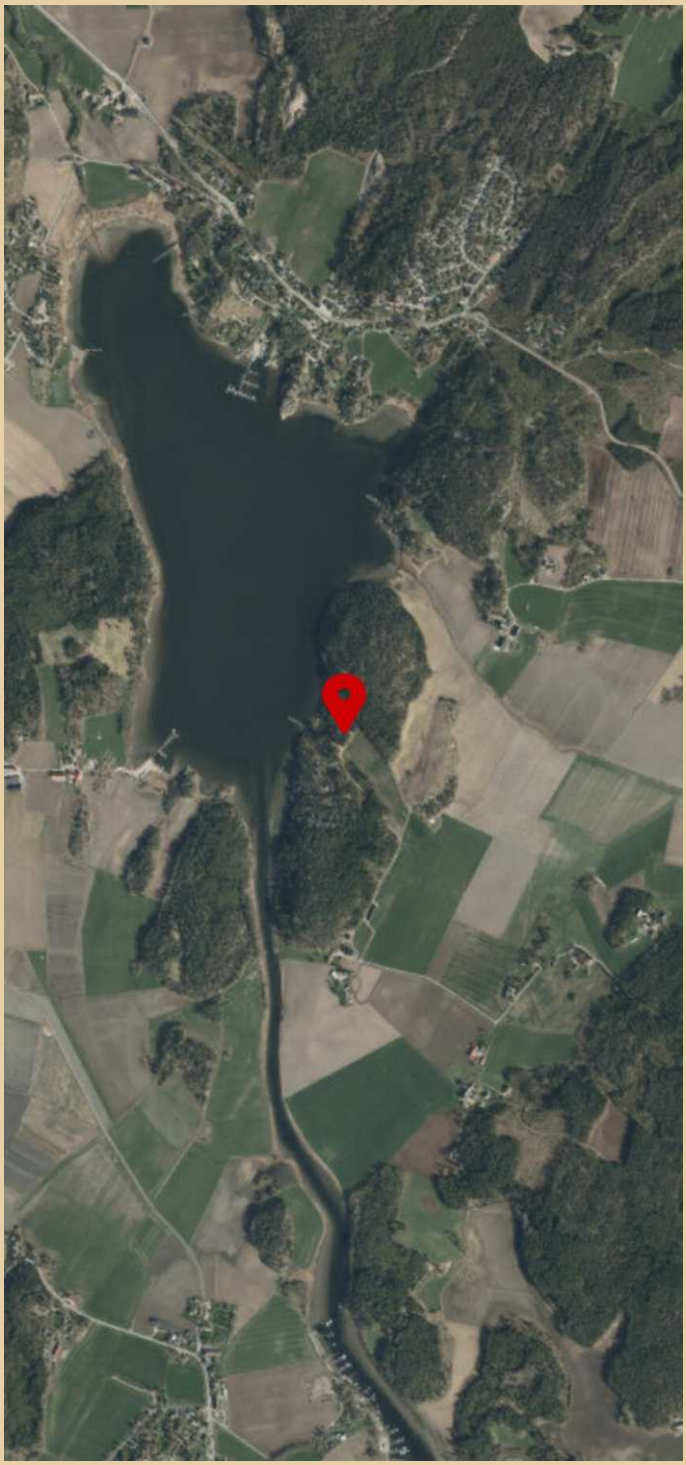
Guslundåsen balløkke	6 min
Borge skole	10 min
Ullerøy idrettsplass	10 min
Grimstadveien balløkke	11 min
Kjølshunn Velforening - nærmiljøanlegg	11 min
Skjeberg folkehøgskole	10 min
Skjeberg sportsplass - kunstgressbane	12 min
Borge ungdomsskole	12 min

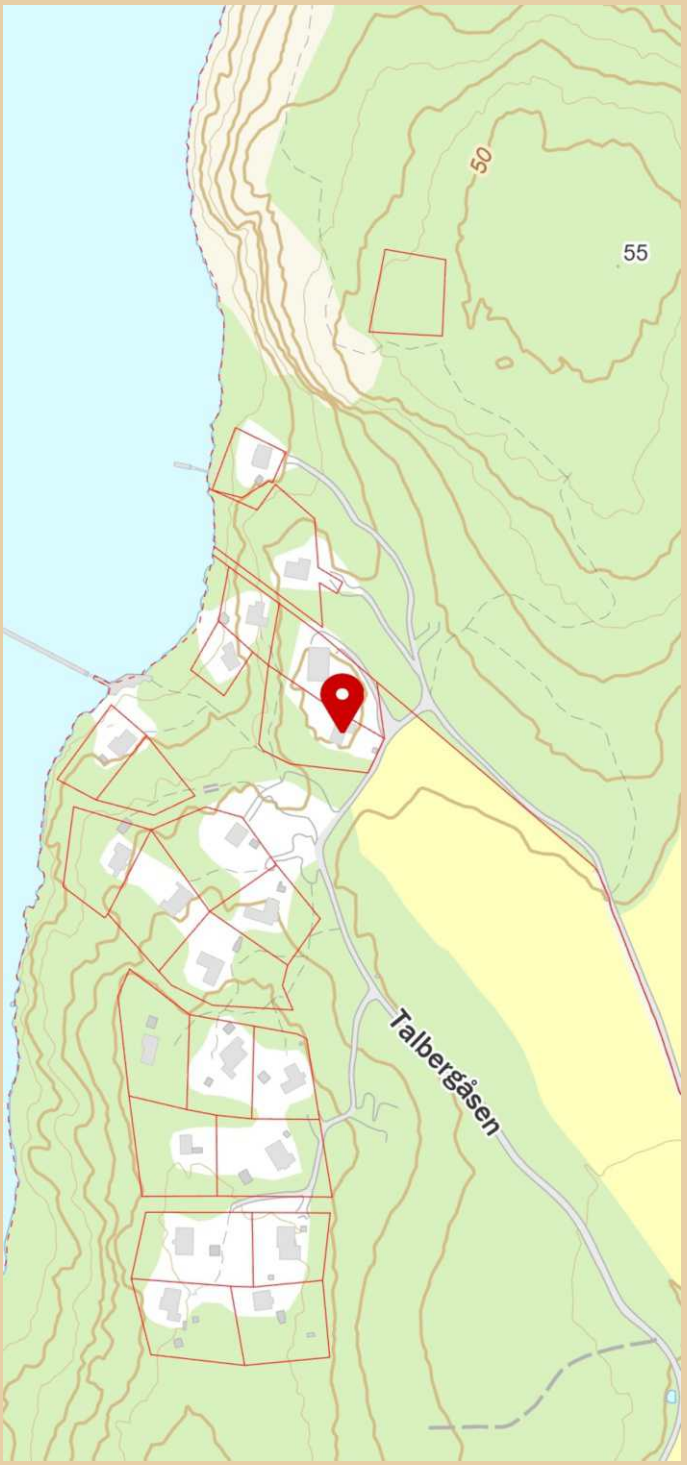
SPORT

Guslundåsen balløkke	6 min
Borge skole	10 min
Expressgym Sellebakk	15 min
SKY Fitness Torp	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sarpsborg stasjon Linje RE20	18 min 13.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	20 min 13.9 km
Brandstorpveien Linje 143	5 min 2.9 km
Brandstorp Linje 630	5 min 3.2 km





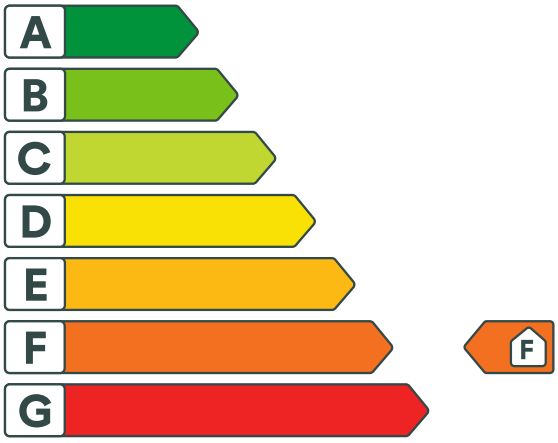
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Talbergåsen 65, 1747 SKJEBERG**	
Dato for energimerking **07.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292234**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145959136**
Gårdsnummer **1148**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	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 **1969**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **37,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **461,84 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **477,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 684 kWh**

Talbergåsen 65, 1747 SKJEBERG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Talbergåsen 65, 1747 SKJEBERG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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. Montér 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 energimerkeordingen. 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

Utskriftsdato: 24.04.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1148	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	4	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Talbergåsen 65, 1747 SKJEBERG								

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**
Eiendomsskatt	4 378,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	2 030,00 kr
Slam	750,50 kr
Sum	**7 724,75 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt Fritidseiendom	0%	1216200 o/oo	3.60	1/1	0 %	4 378,00 kr	1 094,50 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	147,50 kr
Renovasjonsgebyr fritidseiendom	25%	1 stk	2250.00	1/1	0 %	2 250,00 kr	562,50 kr
Tilsynsgebyr slam fritidseiendom	0%	1 stk	340.00	1/2	0 %	170,00 kr	42,50 kr
Årsgebyr slamanlegg tømmes årlig (opptil 10 m3)	15%	1 stk	7700.00	1/2	0 %	3 849,99 kr	962,50 kr
					Sum	**11 237,99 kr**	**2 809,50 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sarpsborg kommune
Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 24.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1148	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	4	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Talbergåsen 65, 1747 SKJEBERG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

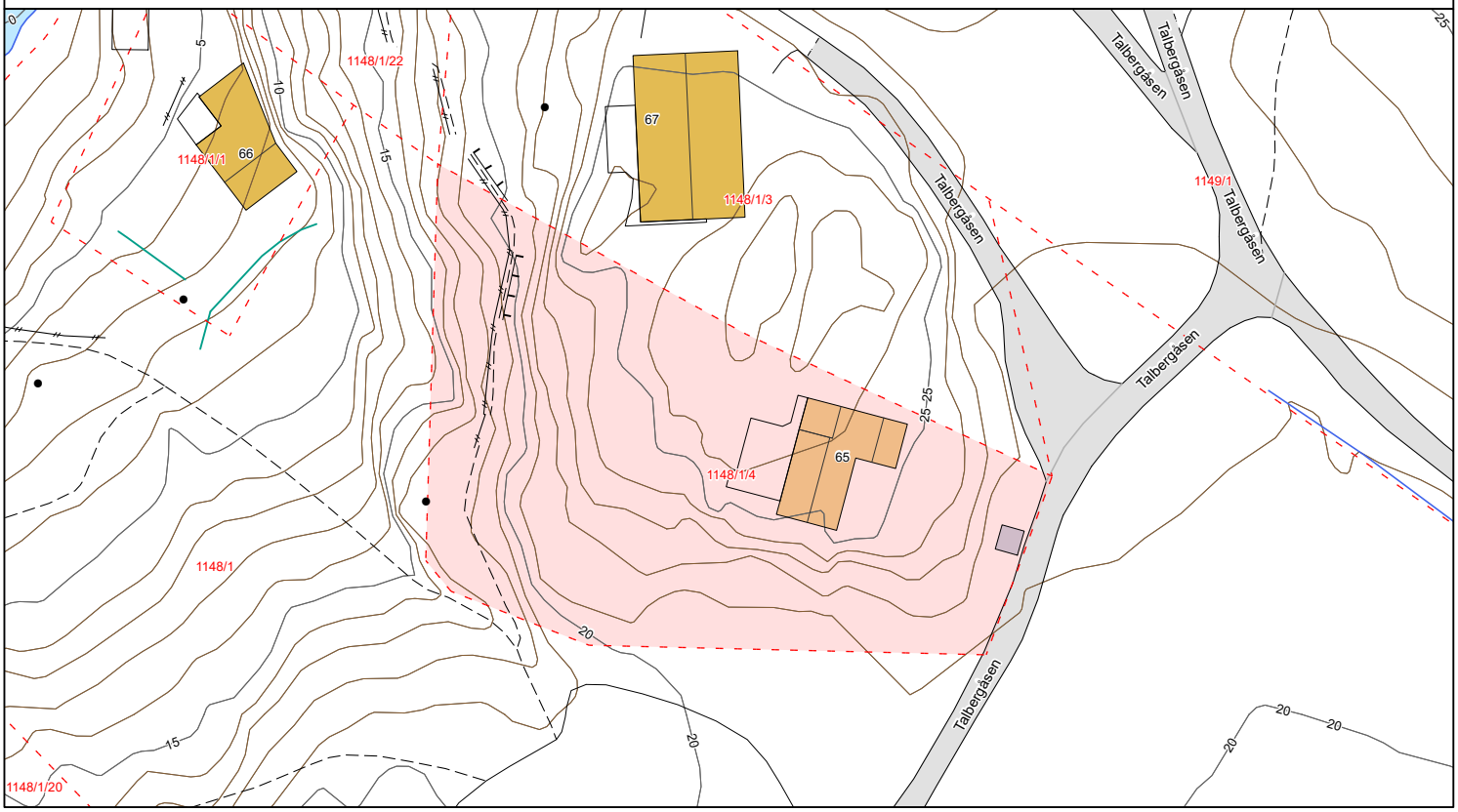
Id	201702
Navn	Kystsoneplan 2022-2034
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13292/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 742 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende
	Delareal 1 742 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn friluftsliv **KPHensynsonenavn** H530

Oversiktskart

Adresse: **Talbergåsen 65, 1747 Skjeberg**
Gnr/Bnr: **3105/1148/1/4/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1742 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.04.2026

N



Matrikkelkart

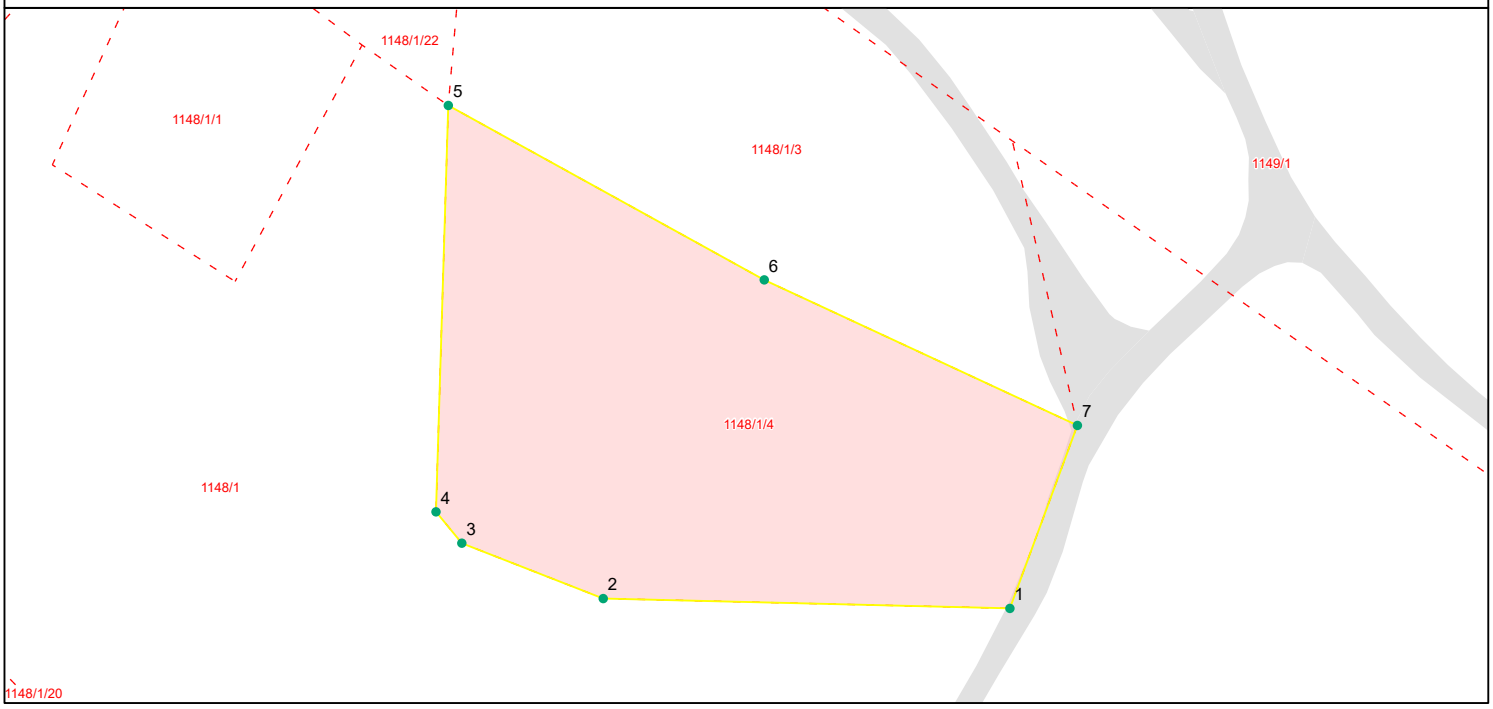
Adresse: **Talbergåsen 65, 1747 Skjeberg**
Gnr/Bnr: **3105/1148/1/4/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1742 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.04.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1742 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6564605.7	618610.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	37.99	0
2	6564606.62	618572.46	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	14.19	0
3	6564611.8	618559.26	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	3.8	0
4	6564614.73	618556.85	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	38.03	0
5	6564652.73	618558	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	33.71	0
6	6564636.42	618587.49	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	32.26	0
7	6564622.81	618616.72	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	18.24	0

Utskriftsdato: 24.04.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1148	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	4	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Talbergåsen 65, 1747 SKJEBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260074
Addresse	Talbergåsen 65		
Postnr.	1747	Sted	SKJEBERG
Selgers navn	Øivind Lund		
Selgers navn	Astrid Berger		
Selgers navn	Tor Erling Lund		
Selgers navn	Knut-Ivar Berger		
Selgers navn	Marit Johanne Holtet		
Selgers navn	Simen Adrian Lund		
Selgers navn	Lars Tore Lund		
Selgers navn	Petter André Lund		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Knut-Ivar Berger

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
Ø L
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige forsikring

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

2026

Når kjøpte du eiendommen?

1983

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vann fra borehull, avløp til tett tank (felles med Talbergåsen 67)

Initialer selger:
Ø L
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Initialer selger:
Ø L
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

ingen oljetank

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
Ø L
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

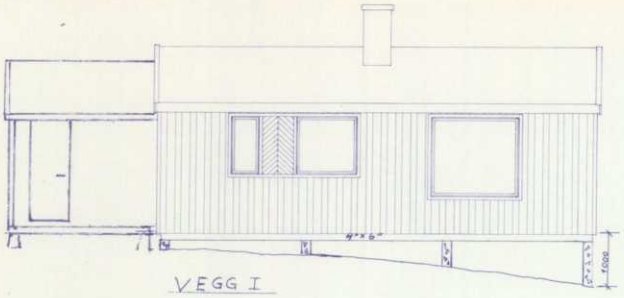
Dato 27.04.2026

Signert av *Øivind Lund*

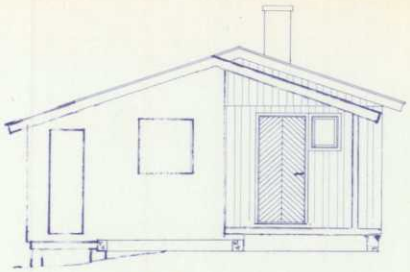
Signert av *Knut-Ivar Berger*

Initialer selger:
Ø L
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



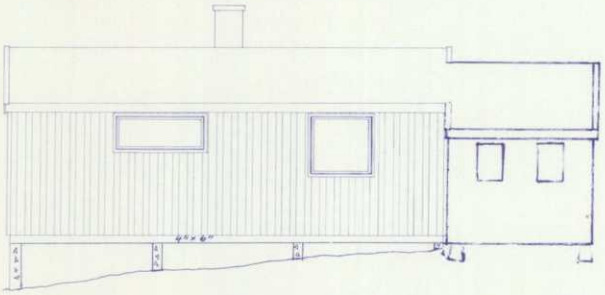
VEGG I



VEGG II

7/6-1974

Kommuneingeniøren i Skjeberg



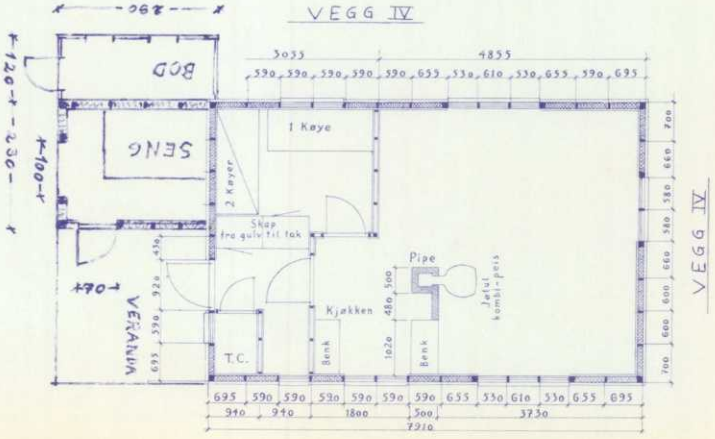
VEGG III



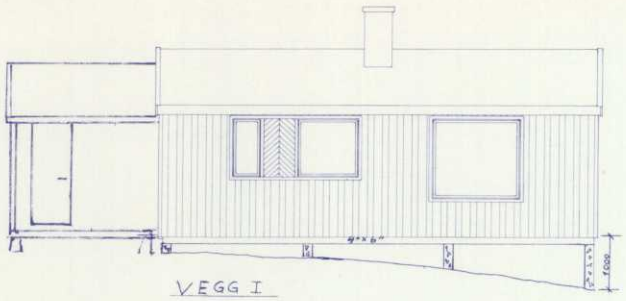
VEGG IV

Hytte på tomt 2, Revamoen fritidssenter	
FASADER	
Mål i m.m.	Målestokk 1:100
Ten. 16/2-69 K. Tammen	

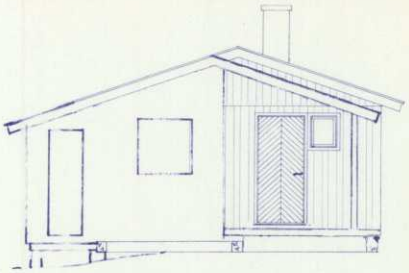
Tilbygg: Soverum 6,67 m²
Bod 3,48 m²



Skjeberg Friluftsnemnd
Innvilget 6/11-73
O.K
Leder. Modahl



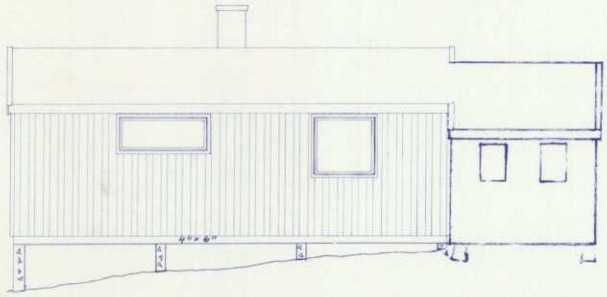
VEGG I



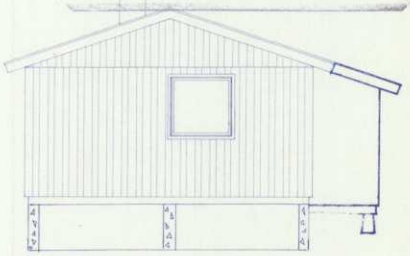
VEGG II

7/6-1974

Kommuneingeniøren i Skjeberg



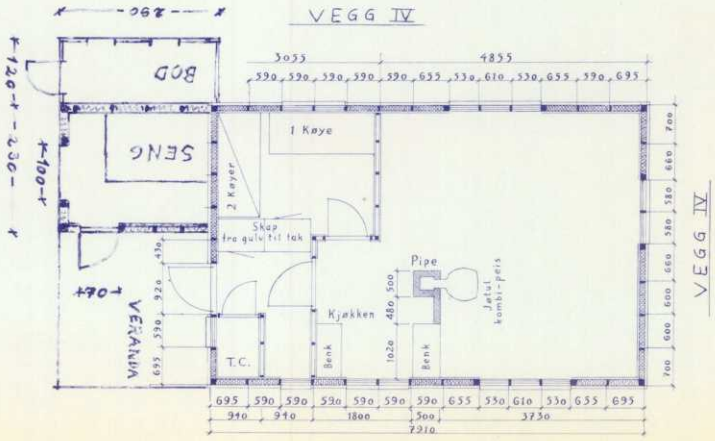
VEGG III



VEGG IV

Hytte på tomt 2, Revamoen fritidssenter	
FASADER	
Mål i m.m.	Målestokk 1:100
Ten. 16/2-69 K. Tammen	

Tilbygg: Soverum 6,67 m²
Bod 3,48 m²



VEGG I

KOPI AV NABOVARSEL

Skjeberg komm. ing. vesen
jnr. 1038 ark. 503- 15/5-73

Til bygningsrådet i

Skjeberg Kommune.

I samsvar med § 94.3 i bygningslova av 18.6.65 er nabovarsel med fylgjande tekst sendt alle naboar og gjenboarar spesifisert på baksida av dette skjemaet.

Jfr. Bl. § 93

Søknad om byggetillatelse for

Kva slags arbeid

☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygg ☐ Endring

☐ Riving ☐ Anna (grei ut) .....

Kva slags bygning

☐ Bustadbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale

☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverkstad ☐ Garasje ☐ Uthus ☒ Hytte

☐ Anna (grei ut) .....

Søknad om bruksendring

☐ frå ..... til .....

Jfr. Bl. § 7

Søknad om dispensasjon frå det som er kravd i

☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan

Jfr. Bl. § 84.1

Melding om anlegg

☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator

☐ Tank eller siloanlegg ☐ Underjordisk anlegg

☐ Hall og verksemder i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg

☐ Anna (grei ut) .....

Skriv ikkje her

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tomt 2, Revamoen fritidssenter				

Byggherre underskrift	Adresse	Telefon
Karsten Dammen	Refstadsvingen 7, Oslo 5	

Søknaden/meldinga ligg til gjennomsyn på bygningsvesenet sitt kontor.

adresse Skjeberg Kommune.

Eventuelle merknader må vere innkomne til bygningsrådet innan 2 veker etter at dette varsel er sendt.

Oslo den 11/5 1973
Stad

Karsten Dammen — Refstadsvingen 7, Oslo 5 —
Byggherre/meldar - underskrift — Adresse — Telefon

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord bl. 675 A — Nynorsk. Ettertrykk forbode. Skjema J

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rek.sending eller ved personleg kunngjering

NABOOPPGÅVE	KVITTERING FRÅ POSTVERKET FOR REKOMMANDERT SENDING		PERSONLEG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL	
Gatenamn nr./g.nr. b.nr./matr.nr. på Nabo- eller gjenboereigedomar (Skal påførast av byggherre/meldar)	Namn og postadresse til nabo eller gjenboarar (Skal påførast av byggherre/meldar)	Poststad reg.nr.	Nabovarsel mottatt dato	Personleg underskrift frå nabo og gjenboarar
Tomt 1, Revamoen fritidssenter, Skjeberg.	Gunnar Lindberg, Grinda 1, Oslo 8.	736		
Tomt på Revamoen fritidssenter, Skjeberg.	Harald Oeljeschlager, 2000. Hamburg 66, Lemsahler Landstr. 23. Tyskland.	737		

Ein attesterer at det d. d. er innlevert rek.sending til ovannemde adressater.
Samla antall sendinger:

sign.

OSLO-RODELØKKA 11.5.73

Ein gjer merksam på at Postverket ikkje har høve til å gje kvittering in duplo for postsendingar.

T2

964 69-

Utstedt i 3 eks.

GRUNNLEIEKONTRAKT.

Undertegnede Hans Brandstorp bortfester herved tomt nr.: 64
av sin eiendom gnr. 148 bnr. 1 i Skjeberg til:
Karsten Dammen, født 18/1-34
Refstadsvingen 7, Oslo 5,
for et tidsrom av 60 år.
Tomtens utstrekning og flateinnhold er som anført i tilhörende kartforretning. Den har et areal på 1742.65 m2.
I årlig leie for tomten betales kr.: 243.-
Andelsutgift for friareal ..... kr.: 265.- Sum kr.: 508.-
som erlegges når melding om bankinkasso innlöper, förste gang ~~1/1-1967~~ 1/1-1968.
Leier kan ikke overdra tomten til andre, og delvis fremleie av tomten må ikke finne sted uten grunneiers samtykke.

Til sikkerhet for grunnavgiften har grunneier 1.prioritets panterett i de på tomten oppförte bygninger, og i branntilfelle disses assuransesum og festekontrakt.
Er grunnleien ikke betalt etter 3 -tre- måneder etter forfallstid, er grunneier berettiget til etter forutgående forliksprøve, men uten lovmål og dom og sette pantet til offentlig auksjon til fyldestgjörelse av sin fordring med renter og omkostninger.

Festeren har rett til å nytte de eksisterende og planlagte stier og adkomstveier, mot å dekke sin andel i fellesanleggets kostende.
Grunneieren bestemmer i samråd med tomteleiere slike adkomsttracéer.
I byggetiden har andre festere alminnelig rett til en mest mulig skånsom materialtransport over tomten.
Grunneieren disponerer alle trær på tomten, men han kan etter begjæring fra fester få foretatt en uttynning.

Leieren må finne seg i bestemmelser som måtte bli fattet av vedkommende bygnings- eller reguleringsvesen, og å etterkomme de stadfestede reguleringsvedtekter for Revamoen Fritidsgrend.

Eier og leier har gjensidig rett til hvert tiende år å justere festeavgiften på grunnlag av konsumprisindeksen.

Alle omkostninger ved opprettelsen av denne kontrakt, oppmåling, tinglysing, stempelavgift o.l. bæres av leieren.

Vedtatt: Skjeberg 1/2-1969

Hans Brandstorp — Karsten Dammen

Grunneier — Fester

Vi bekrefter herved at grunneier og fester har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Frank Bernsen — Steinar Halvorsen

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 24.04.2026 14:19

Eiendom 3105-1148/1/4

Bruksnavn					
Type	Festegrunn	Etablert dato	18.02.1969	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	1743 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1148	Beregnet areal	1741,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr	4	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Talbergåsen 65	1747 Skjeberg	Åsrød	Skjeberg	Søndre Skjeberg

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
18.02.1969	Etablering av feste	3105-1148/1	Avgiver	-1743
		3105-1148/1	Mottaker	1743
01.01.2020	Omnummerering	3105-1148/1	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-1148/1	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	145959136			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	18.02.1969	Areal, annet (bruk/brutto)	52/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	52/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	52	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	52/0	52/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 24.04.2026 14:19

Eiendom 3105-1148/1/4

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Talbergåsen 65	1747 Skjeberg

Eierforhold (3)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Lund Tor Erling	090233	Fester	1/2		Død
Berger Astrid Smedgata 32a 1850 Mysen	130736	Fester	1/2		Bosatt
Brandstorp Hans Marius Talbergveien 139 1747 Skjeberg	230377	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1148/1/4		
Utskriftsdato	24.04.2026	**Antall datasett**	17

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

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

4 Berørte datasett

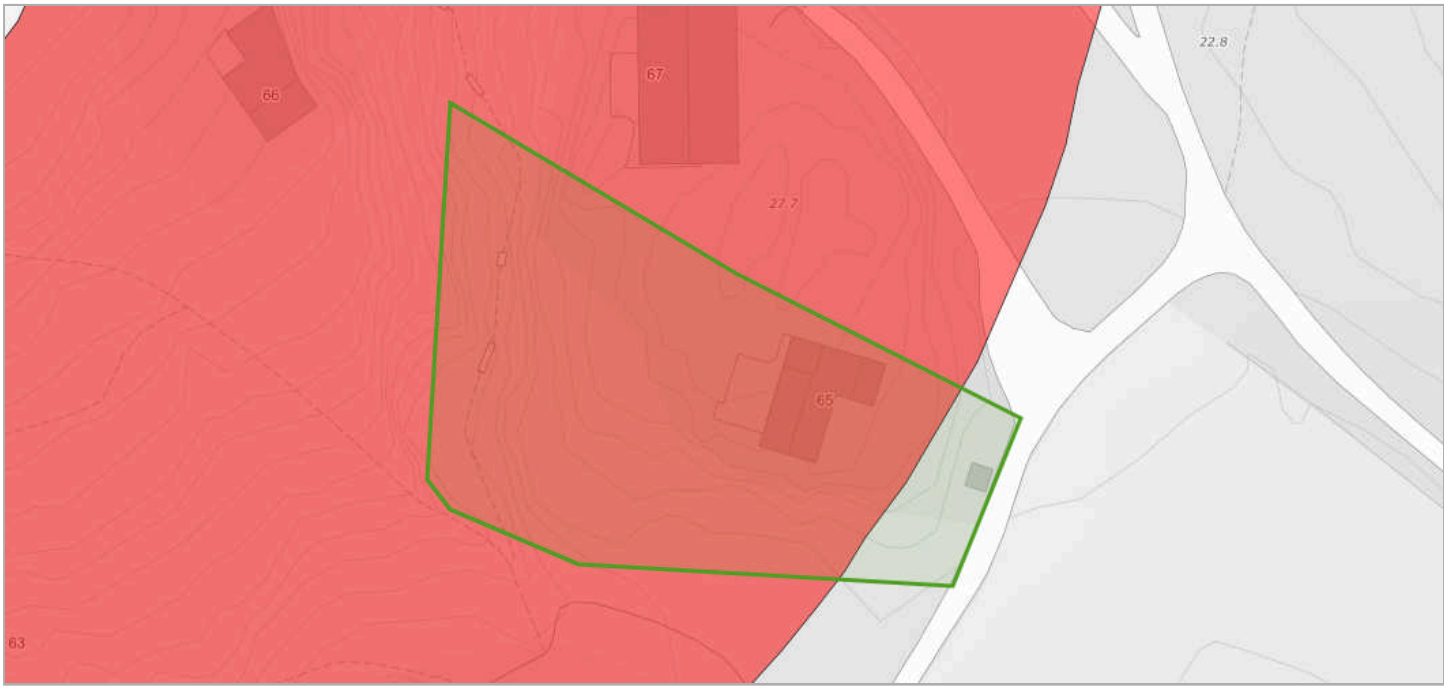
- 100-METERSSONE SJØ
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kommunedelplan
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN
- VERNEVERDIVURDERING
- Gul liste
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

100-METERSSONE SJØ

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

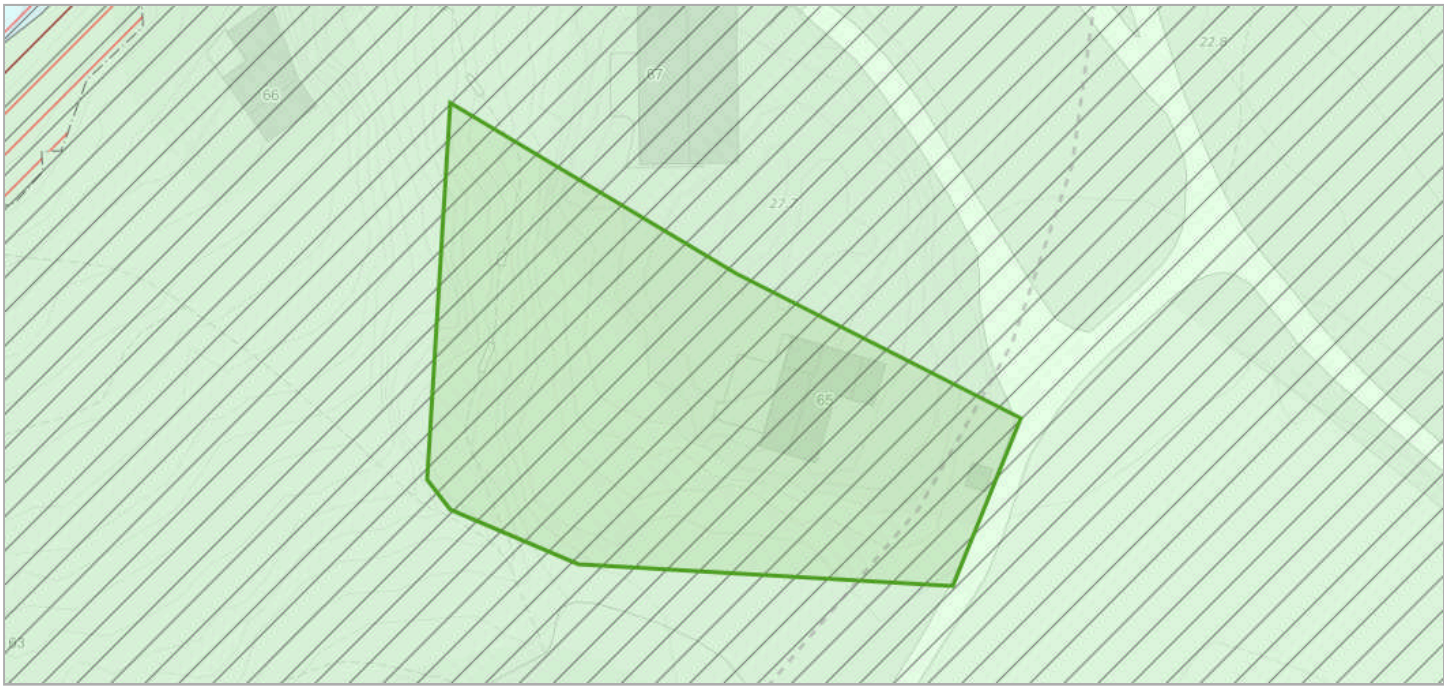
Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor 100-meters sonen langs sjøen. Se kommunedelplan for kystsone for mer informasjon.

Tegnforklaring

100 - meterssone

Kommunedelplan

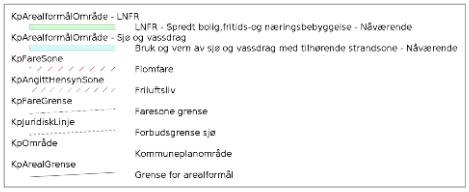
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201702	Kystsoneplan 2022-2034	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201702)

Formålsområde

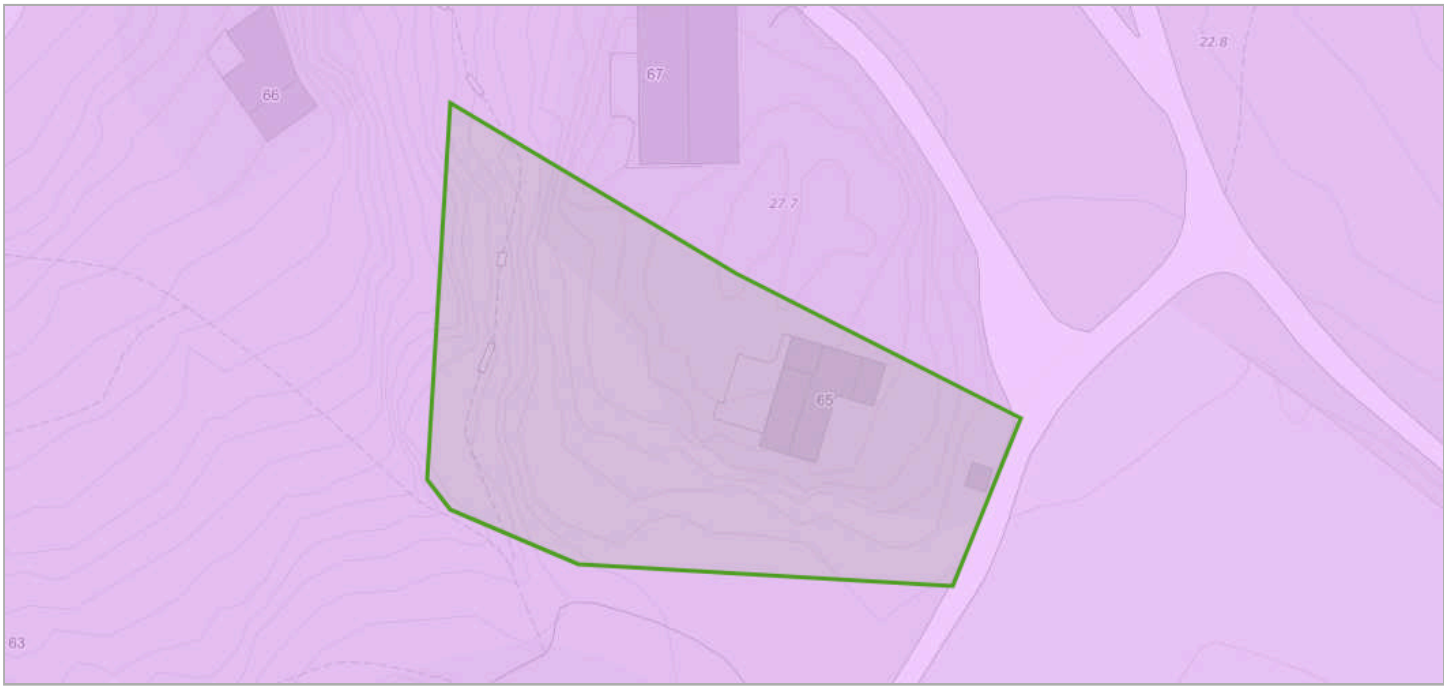
Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(5200) LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(530) Hensyn friluftsliv	H530

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	23.04.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

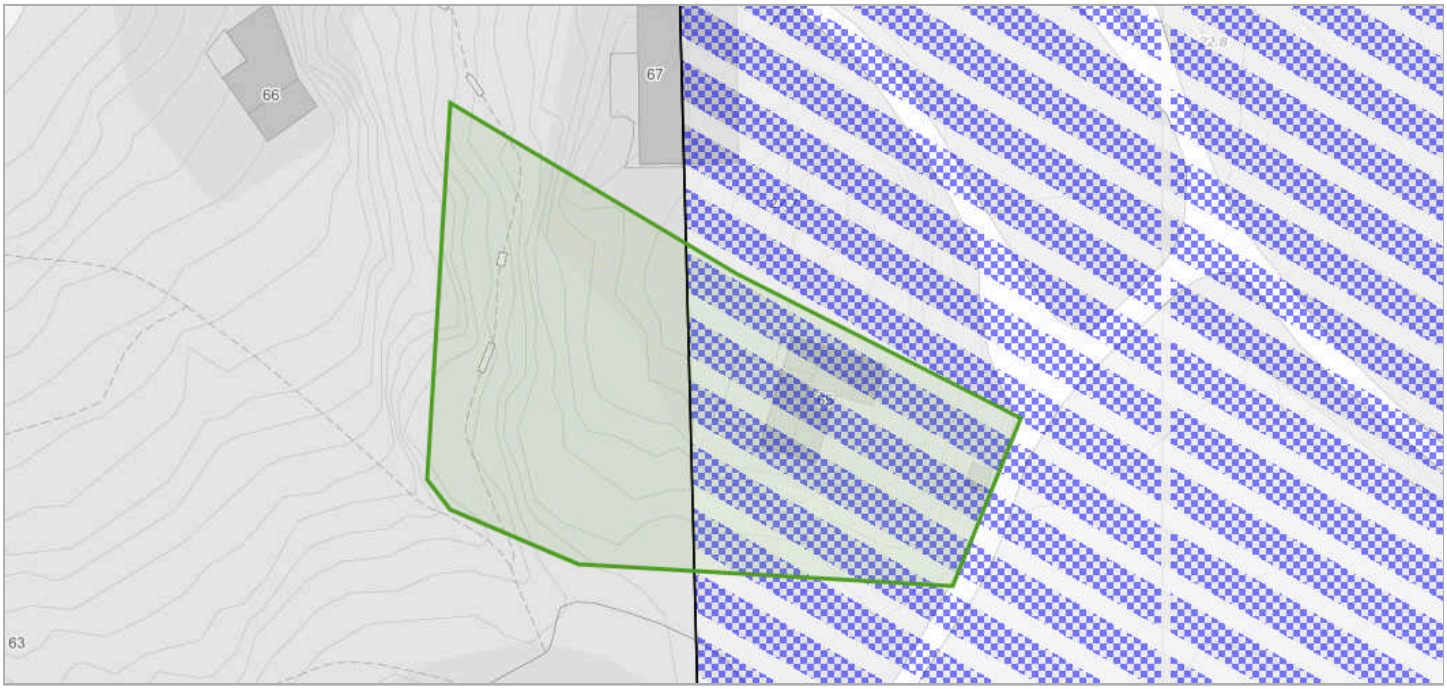
Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Oldtidsveien - Skjebergsletta	-	M-KULA

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell
Svært stor men usammenhengende/tynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

Sarpsborg kommune

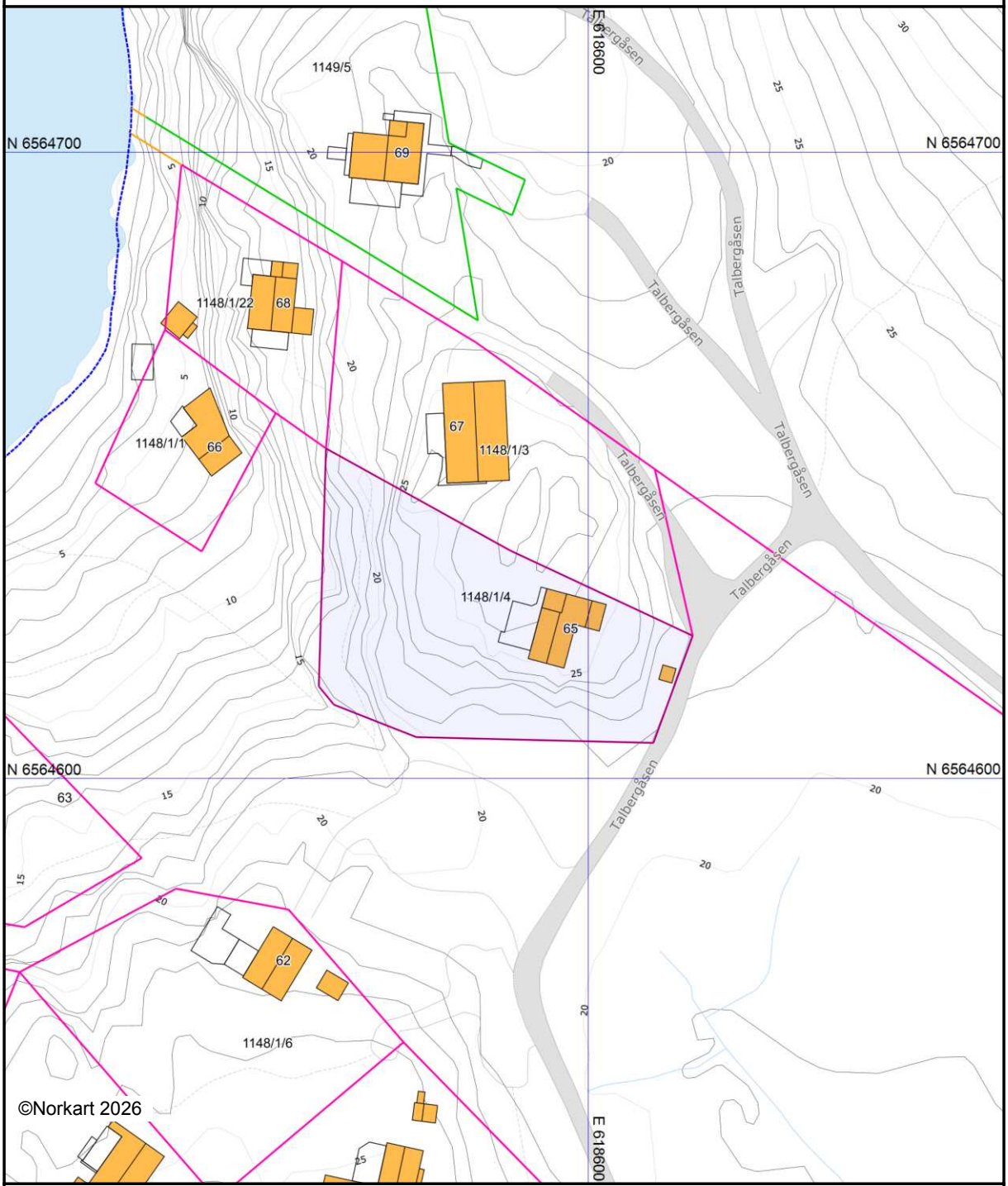
Grunnkart

Eiendom: 1148/1/4
Adresse: Talbergåsen 65
Dato: 24.04.2026
Målestokk: 1:1000

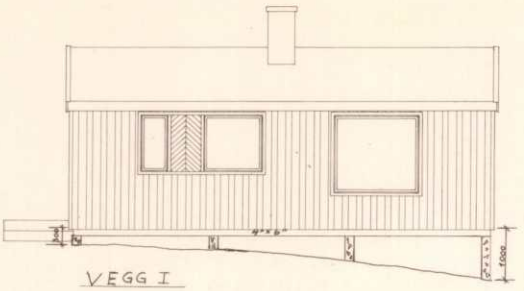
N

UTM-32

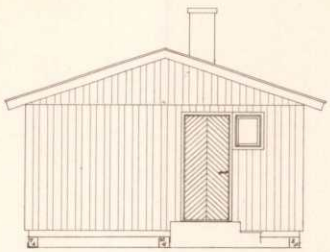
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



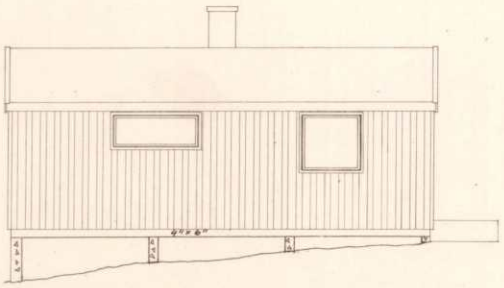
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



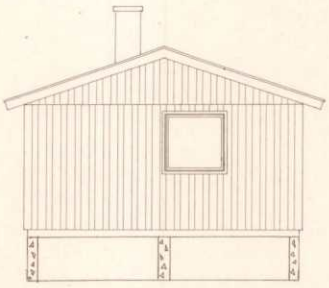
VEGG I



VEGG II



VEGG III

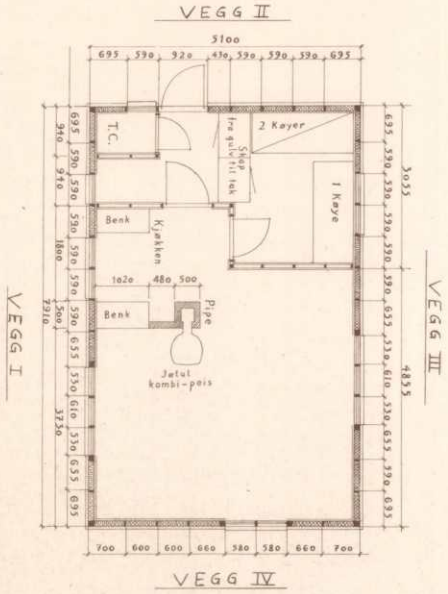


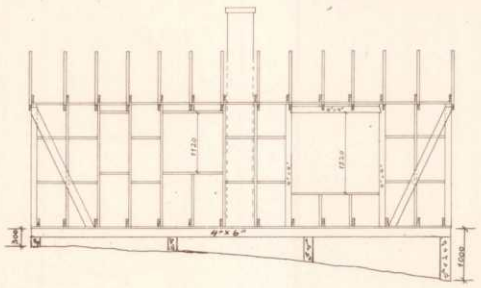
VEGG IV

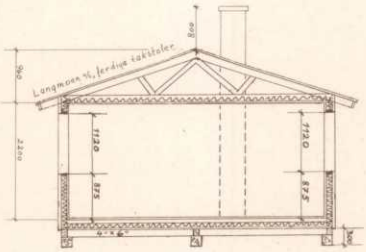
Hytte på tomt 2, Revamoen fritidssenter	
FASADER	
Mål i m.m.	Målestokk 1:100
Ten. 16/2-69 K. Tammen	

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
29/4 1969 . Sak nr. 153/69

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
29/4 1969 . Sak nr. 153/69







Hytte på tomt 2, Revamoen fritidssenter	
GRUNNPLAN OG SNITT	
Mål i m.m.	Målestokk 1:100
Ten. 16/2-69 K. Tømmen	

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Talbergåsen 65, 1747 Skjeberg
Gnr. 1148, Bnr. 1, Fnr. 4, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260074

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg
Saksbehandler: Odd Martin Heltorp
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 975 89 844
E-post: odd-martin.heltorp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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