PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

ULLERØYVEIEN 129

Vedlegg

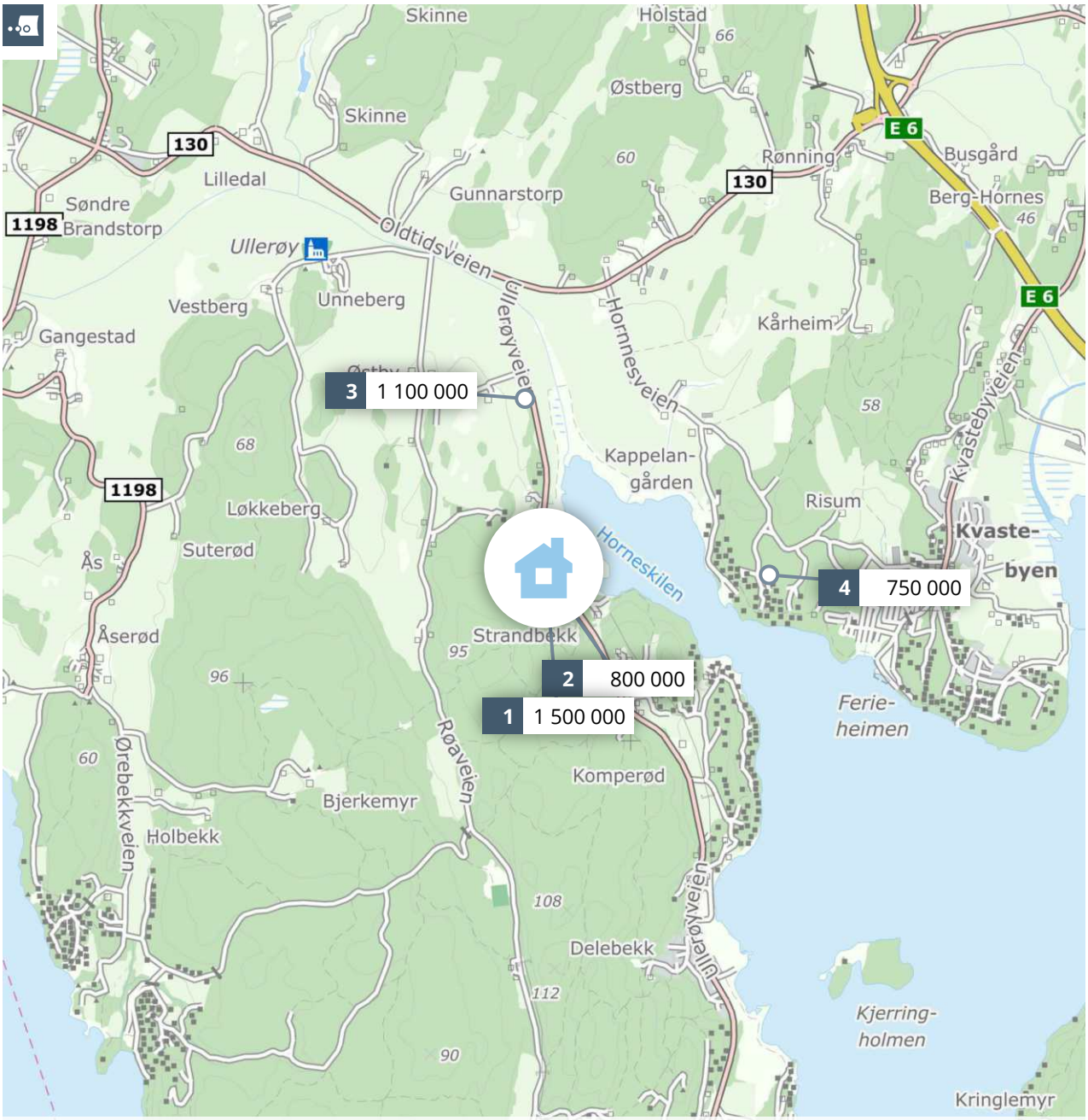
Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ULLERØYVEIEN 129

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 04.08.2026

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: Ole Christian Arntsen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Ullerøyveien 129, 1747 SKJEBERG

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 1956

GNR 1139 BNR 1 FNR 6 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS NORDRE ULLERØY

Verdivurdert til

800 000

-	800 000	22 222
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	36 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1956

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ullerøyveien 135				14.10.2019	1 590 000	**1 500 000**	0	1 500 000	**27 778**
	54 m²	1954	722 m²	2 sov						
2	Ullerøyveien 131				25.05.2018	900 000	**800 000**	0	800 000	**22 222**
	36 m²	1960	526 m²	1 sov						
3	Ullerøyveien 51				23.08.2017	1 050 000	**1 100 000**	0	1 100 000	**20 000**
	55 m²	1982	2 220 m²	2 sov						
4	Hornnesgrenda 26				09.01.2018	890 000	**750 000**	0	750 000	**32 609**
	23 m²	1947	744 m²	2 sov						

Velkommen til Ullerøyveien 129

Her kan du sikre deg en fritidseiendom til en lav pris ved Østfolds vakre skjærgård.

Eiendommen ligger i Ullerøy/Skjeberg, en drøy time fra Oslo. Det er bilvei frem til eiendommen og enkel adkomst fra E6 (3 minutter).

Ullerøyveien 129 er et godt utgangspunkt for sommerferien i Østfoldskjærgården. Det er sykkelavstand til marina med mulighet for båtplass og det er kort vei til flere badeplasser. Østfoldbyene Sarpsborg og Fredrikstad ligger kun 15 minutter unna. Svenskegrensen ligger også kun 15 minutter unna.

Med båt tar du deg enkelt fra båtplass i Skjeberg til Hvaler på en liten halvtime.

Hytta har enkel standard og er å anse som et renoveringsobjekt. Kjøper må påregne fullstendig restaurering av samtlige bygningselementer.

Inneholder:
Gang, stue/kjøkken, 2 soverom
Uthus med bod og utedo

Kort oppsummert:
- 2 soverom
- Bilvei frem

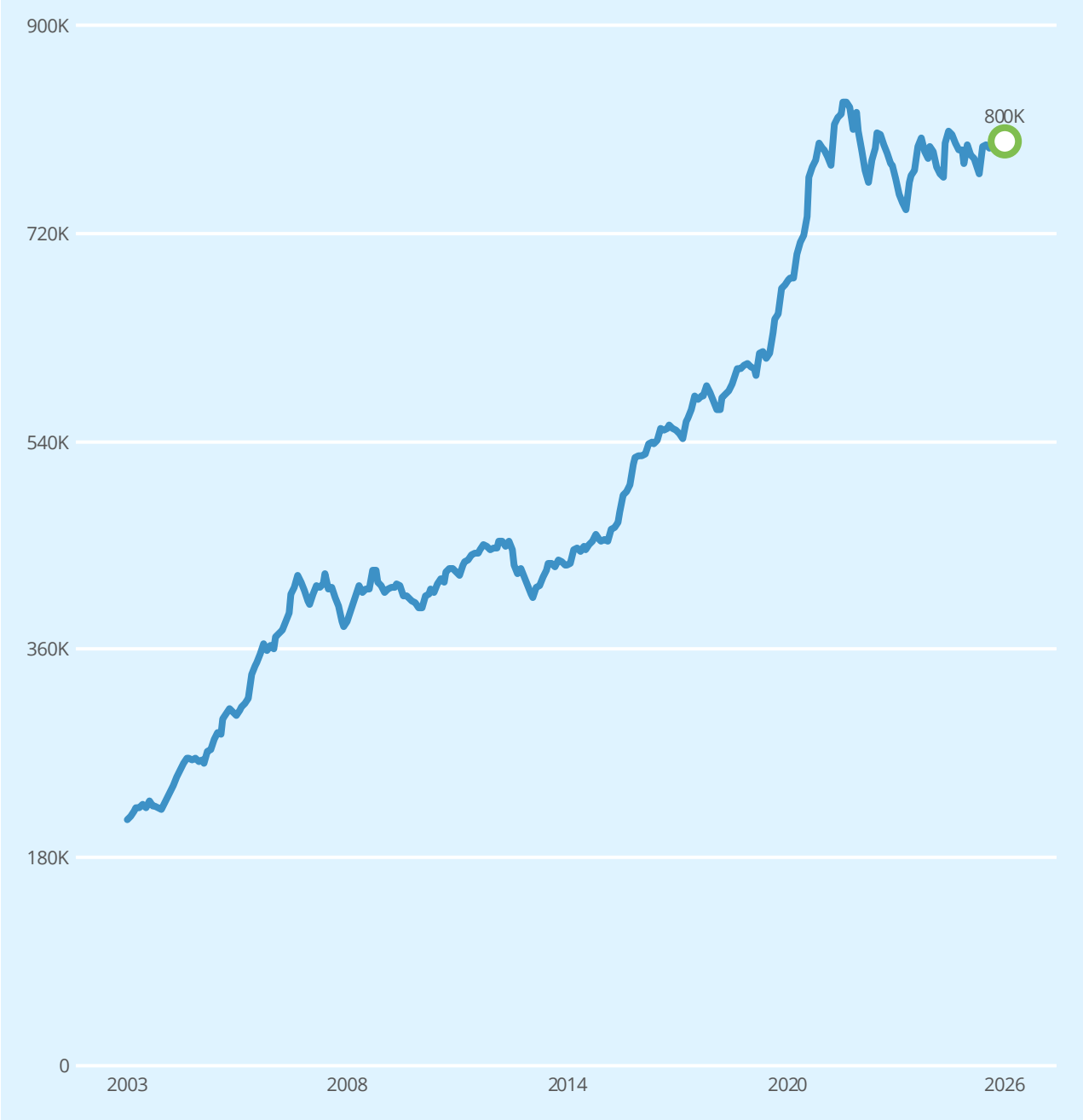
- Parkering på egen tomt
- Lav festeavgift (estimert til ca kr 550,-/år)
- Innlagt strøm
- Ikke innlagt vann/avløp

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

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Fritidsboliger til salgs i 1747 SKJEBERG nå

26
fritidsboliger til salgs

5.1M

4 816 000 Prisantydning i snitt

4.7M

4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i

87
dager

Fritidsboliger solgt i 1747 SKJEBERG siste 3 mnd

16
fritidsboliger solgt

4 897 000 Prisantydning i snitt

4 560 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

255
dager

for 6.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbolig
Ullerøyveien 129
1747 Skjeberg

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 19/06/2026

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.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1139, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Arne Tørholen (dødsbo)
Seksjonsnr:	
Festenr:	6
Andelsnr:	
Tomt:	448 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	Ikke innlagt
Avløp:	Ingen avløp
Regulering:	Kystsoneplan 2022-2034
Offentl. avg. pr. år:	2 962,00 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1956

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.06.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Fritidsboligen var ikke i bruk og lite møblert. Det er ikke mottatt opplysninger om historikk og funksjonalitet fra eier eller personer med kjennskap til fritidsboligen og det er ikke fylt ut egenerklæring. Dette gjør at flere opplysninger som er vesentlig for rapporten ikke er tilgjengelig.
Oppdragsgiver:	Privatmegleren Sarpsborg v/ Ole Christian Arntsen
Tilstede under befaringen:	Jostein Mathisen, nøkler lagt på avtalt sted.
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med fjell, gressarealer og naturlig vegetasjon.

OM BYGGEMETODEN:

Synlig byggegrunn består av fjell og stedvis løsere masser. Ringmur og fundament av lettklinkerblokker og betong/sparestein mot grunnen. Krypkjeller under hytta og bjelkelag i tre som gulvkonstruksjon. Yttervegger er oppført i eldre trekonstruksjoner og det er ukjent om disse er isolerte og eventuelt hvor mye. Vegger er kledd med liggende panel utvendig. Tett ytterdør av eldre dato. Vinduer med enkle glass av eldre dato. I entré er det vinduer med 2-lags glass av eldre dato. Saltak konstruert i tre med lukket konstruksjon. Taket er tekket med taksteinimiterte plater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Hytta fremstår med stor slitasje og etterslep på vedlikehold. Det er påvist fuktskader, skjevheter og spor etter skadedyr i flere konstriksjoner og fuktproblematikk i krypkjeller er opphav til mye av dette sammen med alders- og værslitasje. Totalrehabilitering eller oppføring av ny hytte må påregnes.

ANNET:

OPPVARMING:
-Elektriske ovner.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

VEGGER: malt panel
TAK: malt panel
GULV: malt betong, tregulv

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Øvrige rom som ikke er vurdert med egne beskrivelser og tilstandsgrader fremstår med gjennomgående behov for rehabilitering som følge av enkel oppbygning, manglende vedlikehold og fuktproblemer i nærliggende konstruksjoner. Det er synlige planavvik og loddavvik. Merkbart svikt i gulv og mye knirk/fjæring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av fritidsboligen i forbindelse med salg. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men oppmålt og enkelt beskrevet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Byggesaksdokumenter opplyser om:

1974:
-Oppføring av tilbygg mot nord med 2 soverom.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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	36			1
SUM BYGNING	36			1
SUM BRA	36			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Utedo/uthus		5		
SUM BYGNING		5		
SUM BRA	5			

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

FRITIDSBOLIG: inngang, stue/kjøkken, 2 soverom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: utedo/uthus.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde fritidsbolig: 1,64-2,73 meter.

GARASJE / UTHUS:

UTEDO/UTHUS:
-Fundamentert på lettklinkerblokker mot terreng.
-Gulvkonstruksjon i tre som dels ligger nære terreng.
-Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med liggende panel utvendig.
-Vindu med enkelt glass. Tette dører.
-Lukket pulttak som er konstruert i tre.

Utedo/uthus har stor slitasje og behov for utbedringer.

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

19/06/2026



Jostein Mathisen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

BYGGEGRUNN OG FUNDAMENTER:
Synlig byggegrunn består av fjell og stedvis løsere masser. Ringmur og fundament av lettklinkerblokker og betong/sparestein mot grunnen. Det er ikke etablert drenering som følge av byggemåte og tomtens utforming.

Merknader:

-Grunnmur har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vanninntrenging og fuktopptrekk, samt sprekker som følge av setninger. Forholdene har ført til vanninntrenging i krypkjeller fuktopptrekk i nærliggende konstruksjoner og skjevheter i nærliggende konstruksjoner. Utbedringer og stabiliserende tiltak må påregnes.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypkjeller med inspeksjonsmulighet fra luke i gulv ved kjøkken. Luke i østvegg og åpning i vestvegg. Dels lav høyde og dels bygningsskader gjorde at hele krypkjeller ikke kunne inspiseres.

Merknader:

-Det er påvist vanninntrengning og følgeskader i overliggende konstruksjoner.
-Åpning i mur ved vestvegg gjør at det ikke utelukkes inntrenging av skadedyr og større dyr som kan danne rede her.
-Vanninntrengning med følgeskader, råte, manglede ventilering og fuktskader har ført til skader, redusert stabilitet og skjevheter i overliggende konstruksjoner og rehabilitering må påregnes.

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger fjell og varierende massert inntil og under hytta. Vann fra takrenner og nedløp ledes ut på terreng.

Merknader:

-Tomtens utfortrening gir dels optimale forhold for vanninntrenging i krypkjeller og vanskeliggjør tiltak for å hindre dette. Terrengforhold og tiltak for bortledning av vann blir allikevel gjøres så optimalt som mulig for å redusere fuktbelastning på bygget og krypkjeller spesielt.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

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.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger er oppført i eldre trekonstruksjoner og det er ukjent om disse er isolerte og eventuelt hvor mye. Vegger er kledd med liggende panel utvendig.

Merknader:

-Trevirket sprekker og er porøst ved stikking. Stedvis er det råte. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. Stort etterslep på vedlikehold gjør at skader i lukkede konstruksjoner ikke kan utelukkes.
-Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.
-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 må påregnes rehabilitering av yttervegger og dette må ses i sammenheng med skader og vurderinger før øvrige nærliggende konstruksjoner.

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.

Tett ytterdør av eldre dato. Vinduer med enkle glass av eldre dato. I entré er det vinduer med 2-lags glass av eldre dato.

Merknader:

-Det er redusert funksjon ved åpning/lukking.
-Karmer, rammer og overflater har stor slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og råte har oppstått flere steder.
-Utvendig omramming og tetting har slitasje, ufagmessig utførelse og redusert funksjon. Risiko for at det har oppstått vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon med følgeskader er til stede.
-Vindu i krypkjeller har sprukket glass.
-Vinder og dør har utløpt forventet brukstid og må skiftes. Vurdering og utbedringer må ses i sammenheng med yttervegger.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak konstruert i tre med lukket konstruksjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Det ble påvist maur og spor etter skader fra disse. Synlig svanker og nedbøyninger kan relateres til angrep fra skadedyr, men også som følge av fuktbelasting over tid. Konstruksjonens stabilitet er svekket.
-Det er ikke etablert god ventilering av konstruksjonen. Mangelfull ventilering/lufting reduserer konstruksjonens opptørkingsevne og øker risikoen for kondens og fuktopphopning i overgangssonen mellom oppvarmet rom og kaldere uteluft. Over tid kan dette medføre fuktskader, muggsopp og nedbrytning av bygningsmaterialer
-Rehabilitering må påregnes som følge av overnevnte forhold.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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.

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 taksteinimiterte stålplater av ukjent alder. Ukjent materiale og alder for undertaket.

Merknader:

-Taktekking har bulker og slitasje, samt at flere plater ikke ligger godt sammen. Forholdene gir risiko for vanninntrenging med følgeskader i underliggende konstruksjon. Fuktighet tiltrekker seg også skadedyr som borebiller og maur.
-Flere vindskier/toppbord og beslag er løse. Disse tjener ikke funksjon som værbeskyttelse og kan også falle ned der personer oppholder seg.
-Tetting ved skorstein fremstår ufagmessig og dels som midlertidig utbedring. Forholdene gir risiko for vanninntrenging med følgeskader i underliggende konstruksjon.
-Det må påregnes utskifting av tekking og utbedring av følgeskader. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.1

5. Loft

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

INNGANGSPARTI/TRAPP:
Trekonstruksjon ved inngang til hytta. Trapp fra bakkeplan.

Merknader:

-Konstruksjonen og rekkverk har råteskader og svikt og fremstår ustabil. Utskifting må påregnes for at det skal være forsvarlig adkomst ved inngang.

7. Våtrom

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 3 8.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

FUKTMÅLING PÅ GULV OG VED FUKTUTSATTE STEDER:
Det ble målt for høye verdier i trevirket.

VENTILATOR:
Ikke installert.

-Innredning med slette fronter.
-Laminat benkeplate
-Kun i stål med 1-greps blandebatteri. Vanntilførsel er ikke funksjonell og kunne ikke testes.

Merknader:

-Gulvkonstruksjonen har fuktskader som følge av fuktproblemer i krypkjeller. Rehabilitering på påregnes.
-Innredning har slitasje og skader som vil eskalere ved vannsøl, vasking eller lignende bruk av kjøkken.
-Det på påregnes rehabilitering basert på overnevnte forhold sammen med tilstand for nærliggende konstruksjoner.

9. Rom under terreng
10. VVS

TG iu 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Anlegg for vanntilførsel er ikke i drift og ikke funksjonelt og dette virker til å ha vært tilfelle over lengre periode. Funksjonstest kunne ikke utføres. Vanntilførsel virker å ha vært fra sisterne eller lignende og avløp har sluppet vann ut i terreng. Røranlegg og utstyr kan ikke forventes å kunne brukes og må skiftes ut.

Merknader:

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent årstall
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Eldre veggmontert varmtvannstank på kjøkken. Denne er ikke i drift på befaring og virker ikke å ha vært i bruk over en lengre periode.

Merknader:

-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan påregnes. Funksjon og eksakt alder er ukjent.
-Det er ingen fuktsikring for varmtvannstanken og ved eventuelle lekkasjer så vil det oppstå skader på kjøkken og nærliggende konstruksjoner.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Åpning av vinduer og dører er eneste mulighet for ventilasjon og luftutveksling.

Merknader:

-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft, og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. Dette gir redusert ventilasjonsfunksjon og kan medføre svakere inneluftkvalitet og redusert bokomfort.
-Det er ikke montert ventilator på kjøkken. Matos og fuktig luft blir ikke trukket ut til det fri ved matlaging og dette gir redusert kvalitet på inneluften.

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 03.06.1996

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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.

Eldre sikringsskap med eldre skrusikringer og eldre vippesikring som jordfeilbryter. 4 kurser. Utenpåliggende anlegg. Strømtilførsel var avstengt på befaringen.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn 03.06.1996
-Ingen opplysninger om tilsyn registrert

Merknader:

-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.
-Boligen selges som et dødsbo og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Rehabilitering er påregnelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning i hytta er endret i henhold til tegninger fra byggesaksarkivet, men endringene anses ikke som søknadspliktige.
-Fasader samsvarer ikke med tegninger fra byggesaksarkivet. Fasadeendringer er søknadspliktig.
-Det foreligger ikke tegninger eller byggesaksdokumenter for utedo/uthus.

FERDIGATTEST:
-Det finnes 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 inngangsparti og tilhørende trapp oppfyller ikke tekniske krav og dette gir redusert personsikkerhet ved bruk.

BRANNSIKKERHET:
-Det mangler røykvarsler i hytta.
-Brannslukkingsapparat er plassert i det ene rommet med servant

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:	
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft, og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. Dette gir redusert ventilasjonsfunksjon og kan medføre svakere inneluftkvalitet og redusert bokomfort. -Det er ikke montert ventilator på kjøkken. Matos og fuktig luft blir ikke trukket ut til det fri ved matlaging og dette gir redusert kvalitet på inneluften.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vanninntrenging og fuktopptrekk, samt sprekker som følge av setninger. Forholdene har ført til vanninntrenging i krypkjeller fuktopptrekk i nærliggende konstruksjoner og skjevheter i nærliggende konstruksjoner. Utbedringer og stabiliserende tiltak må påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.2	Krypekjeller
	-Det er påvist vanninntrengning og følgeskader i overliggende konstruksjoner. -Åpning i mur ved vestvegg gjør at det ikke utelukkes inntrenging av skadedyr og større dyr som kan danne rede her. -Vanninntrengning med følgeskader, råte, manglede ventilering og fuktskader har ført til skader, redusert stabilitet og skjevheter i overliggende konstruksjoner og rehabilitering må påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.3	Terrengforhold
	-Tomtens utfortrening gir dels optimale forhold for vanninntrenging i krypkjeller og vanskeliggjør tiltak for å hindre dette. Terrengforhold og tiltak for bortledning av vann blir allikevel gjøres så optimalt som mulig for å redusere fuktbelastning på bygget og krypkjeller spesielt.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
2.1	Yttervegger
	-Trevirket sprekker og er porøst ved stikking. Stedvis er det råte. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. Stort etterslep på vedlikehold gjør at skader i lukkede konstruksjoner ikke kan utelukkes. -Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes. -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 må påregnes rehabilitering av yttervegger og dette må ses i sammenheng med skader og vurderinger før øvrige nærliggende konstruksjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Det er redusert funksjon ved åpning/lukking. -Karmer, rammer og overflater har stor slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og råte har oppstått flere steder. -Utvendig omramming og tetting har slitasje, ufagmessig utførelse og redusert funksjon. Risiko for at det har oppstått vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon med følgeskader er til stede. -Vindu i krypkjeller har sprukket glass. -Vinder og dør har utløpt forventet brukstid og må skiftes. Vurdering og utbedringer må ses i sammenheng med yttervegger.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det ble påvist maur og spor etter skader fra disse. Synlig svanker og nedbøyninger kan relateres til angrep fra skadedyr, men også som følge av fuktbelasting over tid. Konstruksjonens stabilitet er svekket. -Det er ikke etablert god ventilering av konstruksjonen. Mangelfull ventilering/lufting reduserer konstruksjonens opptørkingsevne og øker risikoen for kondens og fuktopphopning i overgangssonen mellom oppvarmet rom og kaldere uteluft. Over tid kan dette medføre fuktskader, muggsopp og nedbrytning av bygningsmaterialer -Rehabilitering må påregnes som følge av overnevnte forhold.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Taktekking har bulker og slitasje, samt at flere plater ikke ligger godt sammen. Forholdene gir risiko for vanninntrenging med følgeskader i underliggende konstruksjon. Fuktighet tiltrekker seg også skadedyr som borebiller og maur. -Flere vindskier/toppbord og beslag er løse. Disse tjener ikke funksjon som værbeskyttelse og kan også falle ned der personer oppholder seg. -Tetting ved skorstein fremstår ufagmessig og dels som midlertidig utbedring. Forholdene gir risiko for vanninntrenging med følgeskader i underliggende konstruksjon. -Det må påregnes utskifting av tekking og utbedring av følgeskader. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.1
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Konstruksjonen og rekkverk har råteskader og svikt og fremstår ustabil. Utskifting må påregnes for at det skal være forsvarlig adkomst ved inngang.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Gulvkonstruksjonen har fuktskader som følge av fuktproblemer i krypkjeller. Rehabilitering på påregnes. -Innredning har slitasje og skader som vil eskalere ved vannsøl, vasking eller lignende bruk av kjøkken. -Det på påregnes rehabilitering basert på overnevnte forhold sammen med tilstand for nærliggende konstruksjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan påregnes. Funksjon og eksakt alder er ukjent. -Det er ingen fuktsikring for varmtvannstanken og ved eventuelle lekkasjer så vil det oppstå skader på kjøkken og nærliggende konstruksjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sarpsborg kommune

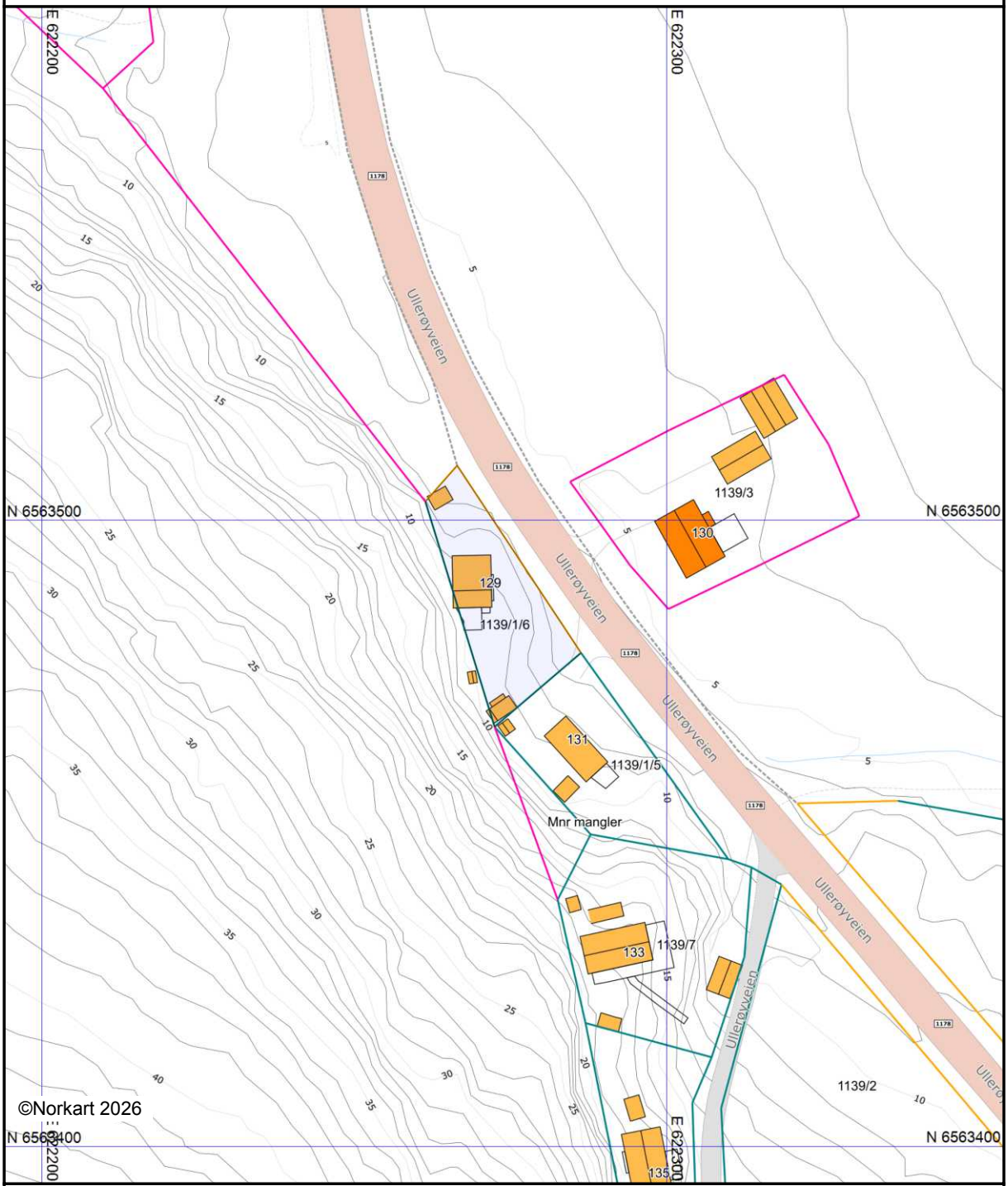
Grunnkart

Eiendom: 1139/1/6
Adresse: Ullerøyveien 129
Dato: 10.06.2026
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.

Skpl. kr. 15,-

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

AVSKRIFT AV
~~NEDLEGGES TIL~~
TUNE SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR. 1330 1974 22/2

FESTEKONTRAKT[1)]

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Knut Anker Falkenstein

født 1-8-1914 som eier av eiendommen Skandbekk

gnr. 139 bnr. 1

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Skjeberg kommune, Østfold fylke

fester herved bort til Arne Torkelsen, Lofsrud, Kykkelsrud, Askim.

født 4/7-1916 en hustomt stor 480 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Tomtens grensedele får sin begynnelse ved nedslått jernplugg ved fylkesveien til Ullerå nr. 9 a eies Kristian Andersens Villa, følger fylkesveien i sydlig retning 32 m. til jernplugg, går derfra i Vestlig retning 9 m. til kryss i fjellet, går endelig i Østlig retning 20 m. tilbake til utgangspunktet.
Går videre i nordlig retning 35 m. til kryss i fjellet.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 50,00, kroner femti 00,

beregnet etter — % om året av tomteverdi kr. —

Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hvert års 1 juli.

og —

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.
På lager: Sem & Stenersen f. Oslo
4-63.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Leieren har selv å bekoste innhegnet av tomten og alene holde forsvarlig gjerde om samme. Leieren kan ikke overdra tomten til andre, med mindre

sådan overdragelse samtidig omfatter alle de på tomten til enhver tid oppførte bygninger. Deleis fremleie av tomten må ikke finne sted uten grunneierens samtykke.
Leieren har rett til bryggeplass og badehand ved den nordre brygge, rett til å benytte nordre veg til shanden, likesom leieren har rett til vann fra grunneierens ile ved gårdsvegen, alt beliggende på g.nr. 139 br.nr 1.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av Leieren

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 19-9-1970
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier: Som fester:

S.handbekk den 19-9-1970 Askim den 19-9-1970

Kaare Falkenstein Arne Tørholen
(grunneier) (fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Gunnj Falkenstein
2.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Mary Tørholen
2.

AVSKRIFT AV
~~VEDLEGG TIL~~
TUNE SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 7025 19 74
23/9

E R K L Æ R I N G

VEDRØRENDE MINSTEAVSTAND TIL NABOGRENSE.

Undertegnede eier av gnr. 14o, bnr. 8 i Skjeberg, gir herved leier av tomt av gnr. 139, bnr. 1 i Skjeberg, tillatelse til å oppføre tilbygg til hytte i en avstand av 0.50 meter fra vår felles eiendomsgrense.

Jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bygge nærmere dette bygg enn for samme avstand mellom bygninger som følger av bygningslovens bestemmelser, forskrifter og vedtekter, jfr. bygningslovens § 7o,2.

Denne erklæring blir å tinglyse som hefte på gnr. 14o bnr. 8 i Skjeberg, og kan ikke avlyses uten Skjeberg bygningsråds samtykke.

Skjeberg den 23/9-74

Gjell Kalberg.
eier av gnr. 14o,bnr.8.

Rektor Arne Jørholen
Idrettsvei 1, Kykkelsrud
1800 Askim

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune: SARPSBORG

J.nr.: 1646

Målebrev nr.:

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.: Attest av 28.01.1974.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	1139	1	6
	Bruksnavn/adresse		
Areal	448,3 m²		

Dagbokstempel:
REGISTRERT
11 MAI 1995
SARPSBORG BYRETT
DAGBOKNR. 3494

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	22.06.1994.
Rekvirent	Kaare Falkensten
Bestyrer	Einar Kristoffersen
Forretning	Kartforretning over festegrunn under gnr. 1139 bnr. 1.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Oppmålingsmyndigheten i Sarpsborg	04.04.1995	Lasse T. Holmen leder	Einar Kristoffersen avd.ing.

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	TINGLYST Gebyr betalt med kr. ... Dok.avgift betalt med kr. ... Merknad etter tgl. 11

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 3494 Tinglyst: 11.05.1995 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Gnr	Bnr	Festenr
1139	1	6

Representasjonspunkt: X 132834 Y 24135 Z 9

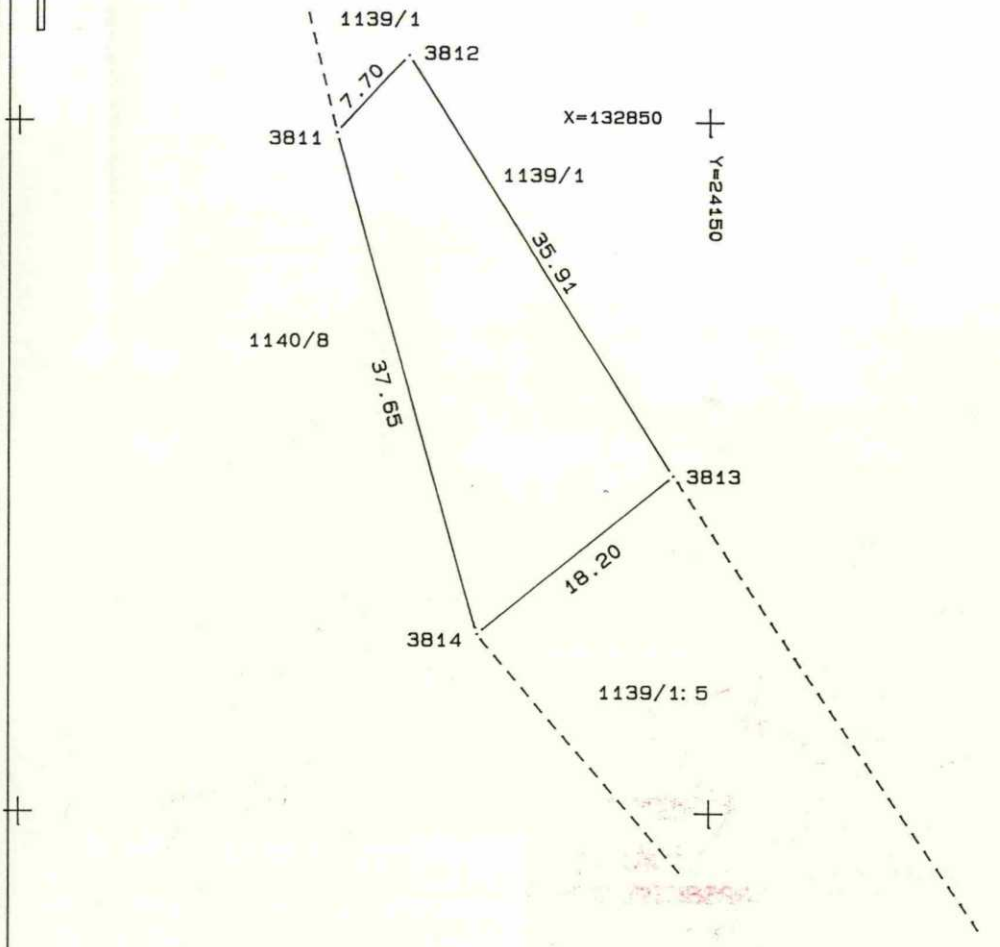
Kartblad: CR028-1-23 | X | Landsnett

Målestokk: 1: 500 | Areal: 448.3 m²

MÅLEBREVKART

Jnr: 1646

Målebrev nr:



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
3811	Godkj. bolt i fjell	132849.24	24123.07		
3812	Godkj. jordmerke	132854.86	24128.33	7.70	
3813	Godkj. jordmerke	132824.42	24147.38	35.91	
3814	Godkj. bolt i fjell	132812.98	24133.23	18.20	
				37.65	

Vesla/Geonor

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	448
Etablert dato	22.02.1974	Historisk oppgitt areal	448,3
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1139/1, 1139/1/1, 1139/1/5, 1139/1/6, 1139/1/7
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1139/1, 1139/1/1, 1139/1/5, 1139/1/6, 1139/1/7
Etablering av feste Etablering av feste	22.02.1974			1139/1 (-448,3), 1139/1/6 (448,3)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6563487.85	622273.17	0	Ja	448	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TØRHOLEN ARNE F040716*****	Fester (F) 1/1	V/ KARI SKJENNUM, KYKKELSRUDLINNA 9 1815 ASKIM	Død (D)
FALKENSTEN YNGVE F170378*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ULLERØYVEIEN 160 1747 SKJEBERG	Bosatt (B)

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANSEN ERIK F300525*****	Fester registrert hos skattemyndighetene (SF)		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Ullerøyveien 129

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1747 SKJEBERG	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1103 Nordre Ullerøy	Tettsted	
Valgkrets	14 Ullerøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145959713		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	22.02.1974
2	11939333		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1974

1: Bygning 145959713: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 22.02.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	32
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	22.02.1974	22.03.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Ullerøyveien 129	H0101	1139/1/6	32	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	32	32	0	0	0

2: Bygning 11939333: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 15.12.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.12.1974	08.02.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1139/1/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	6	6	0	0	0

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1139/1/6		
Utskriftsdato	10.06.2026	**Antall datasett**	52

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

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

6 Berørte datasett

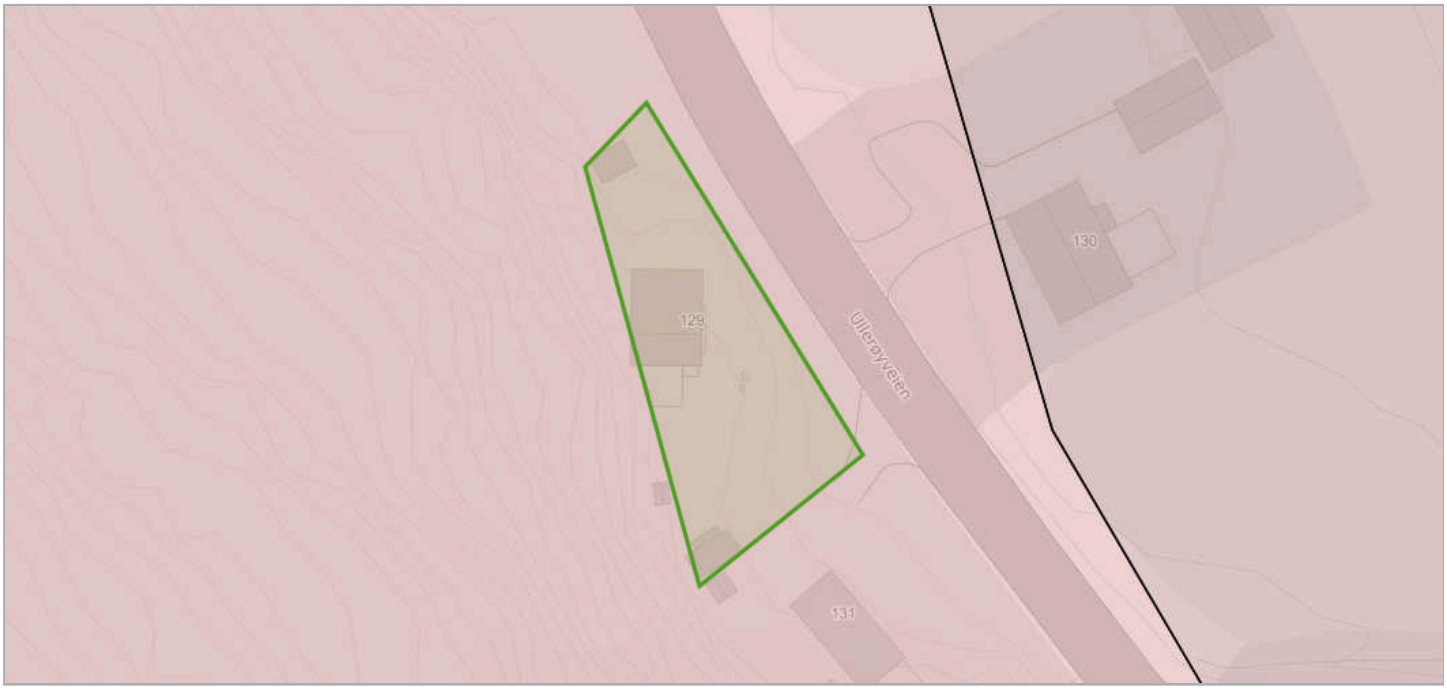
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- RADON aktsomhet (NGU)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)

46 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	09.06.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kartlagte friluftslivsområder
Svært viktig friluftslivsområde
Viktig friluftslivsområde

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Friluftslivsområder-kartlagte' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Ullerøy nord	marka	viktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00022915)

KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	09.06.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Kulturminner – kulturmiljøer' fra Riksantikvaren (RA). Kartlaget dekker freda kulturmiljøer, Kulturmiljø og landskap av lokal interesse, Kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse, Kulturmiljø og landskap av regional interesse og verdensarvområder.

Tegnforklaring

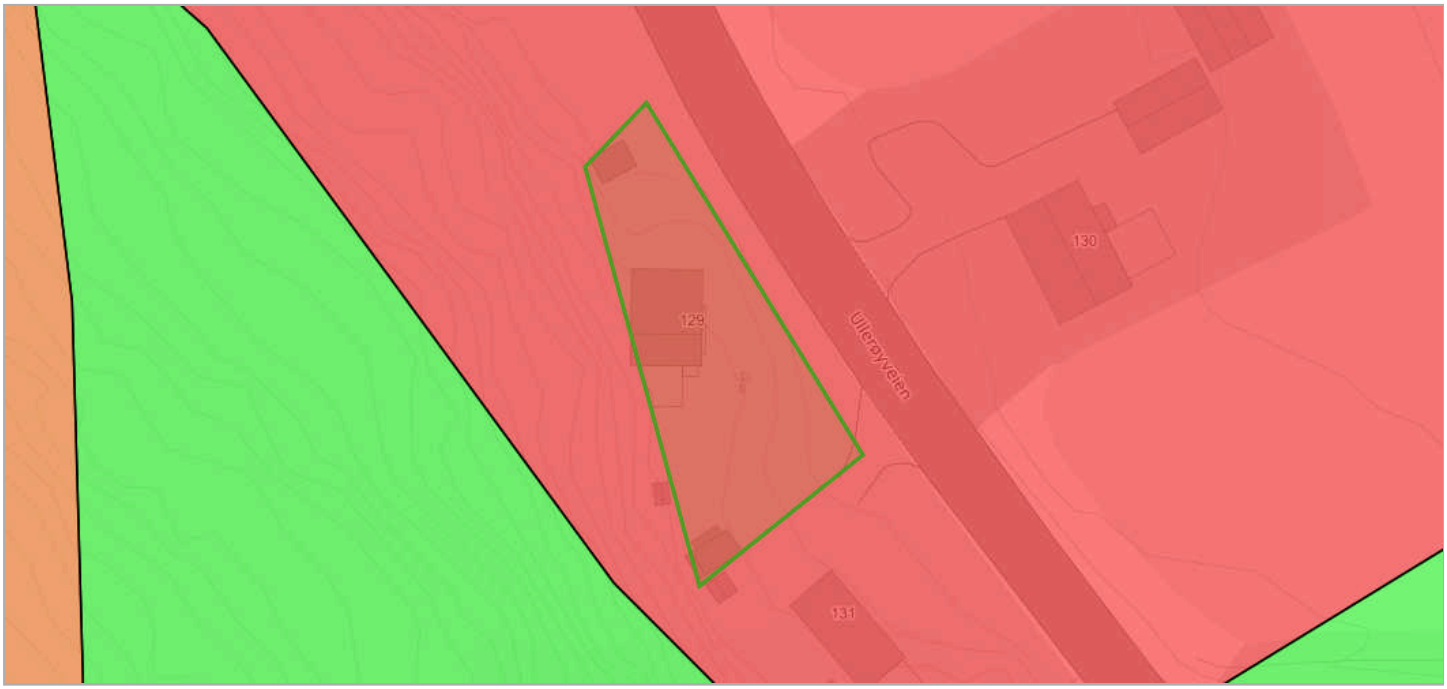
Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Oldtidsveien - Skjebergsletta	-	M-KULA

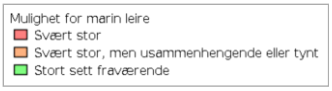
MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.06.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



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

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	09.06.2026



Om datasettet

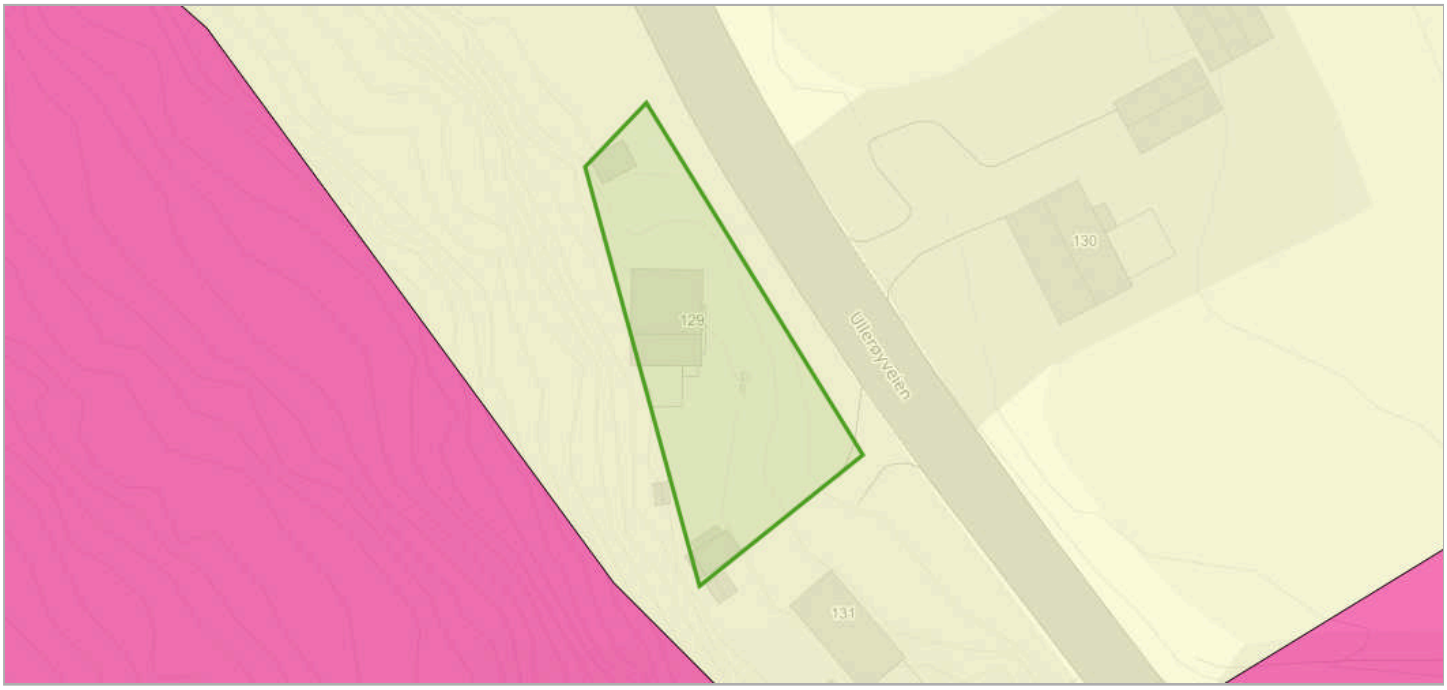
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper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

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Bevø-Tosekilen Vest	Multiconsult ASA	2018

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

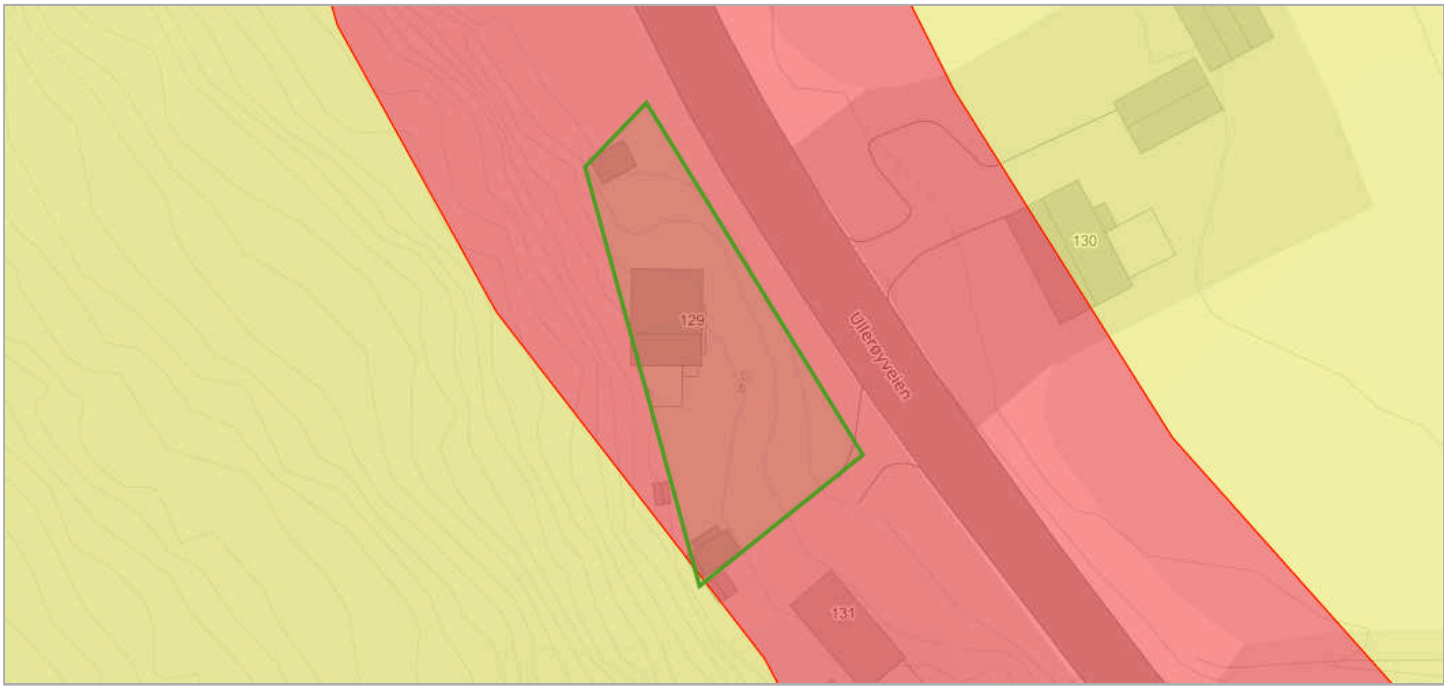
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	09.06.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støykartlegging veg etter T-1442' fra Statens vegvesen. Kartlaget inneholder støyvarselkart, som er utarbeidet etter 'Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)'. Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter.

Objekter

Kategori
G
R

Utskriftsdato: 10.06.2026

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.**	1139	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	6	**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	27016371	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	145959713	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Ullerøyveien 129, 1747 SKJEBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27016371

BruksenhetId	26779242	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	11939333	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26779242.

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.

Utskriftsdato: 10.06.2026

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.**	1139	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	6	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ullerøyveien 129, 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	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 10.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1139	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	6	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ullerøyveien 129, 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.

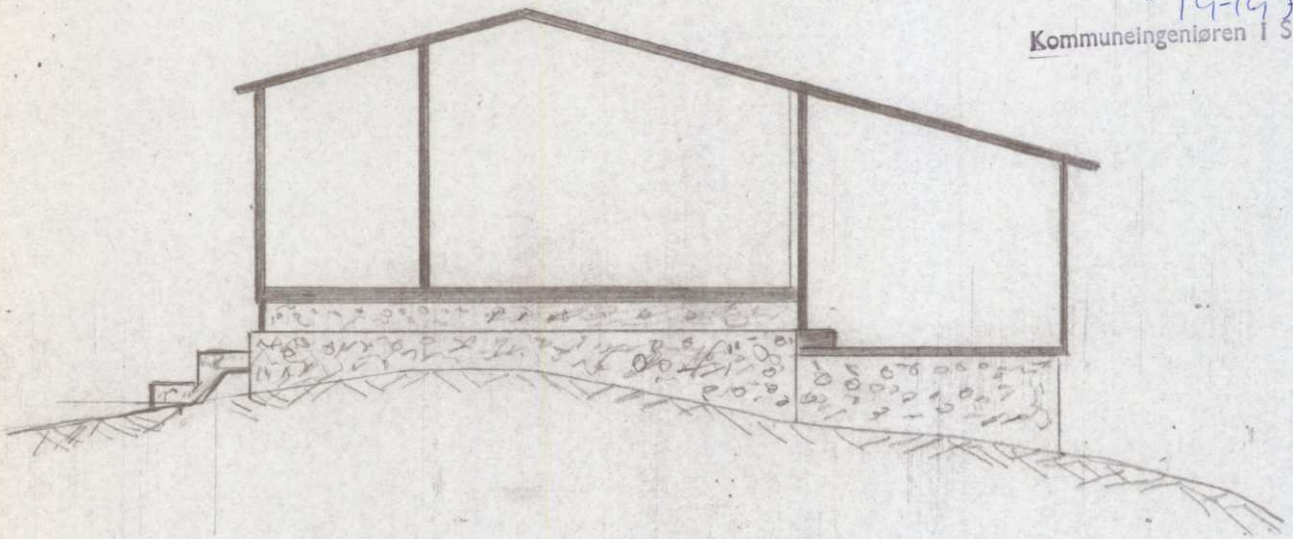
Id	201702	
Navn	Kystsoneplan 2022-2034	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	15.12.2022	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13292/Planbestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	448 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap
	KPHensynsonenavn	H550_02
	Delareal	122 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	326 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal 2 m^2
Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende

Delareal 446 m^2
Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

18/9-1974

Kommuneingeniøren i Skjeberg



SNITT AV HYTTE M/TILBYGG
FOR A. TØRHOLEN
PÅ PARSEL AV STRANDBEKK.
MÅLESTOKK 1:50

Utskriftsdato: 10.06.2026

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.**	1139	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	6	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ullerøyveien 129, 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	711,00 kr
Renovasjon	2 030,00 kr
Sum	**2 741,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt Fritidseiendom	0%	197700 o/oo	3.60	1/1	0 %	712,00 kr	355,50 kr
Renovasjonsgebyr fritidseiendom	25%	1 stk	2250.00	1/1	0 %	2 250,00 kr	1 125,00 kr
					Sum	**2 962,00 kr**	**1 480,50 kr**

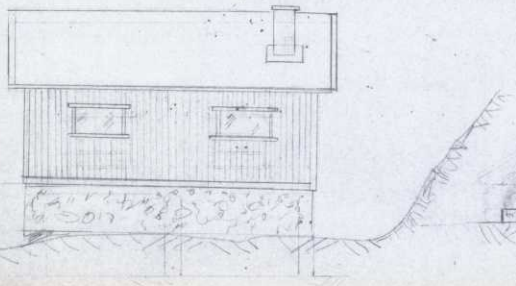
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

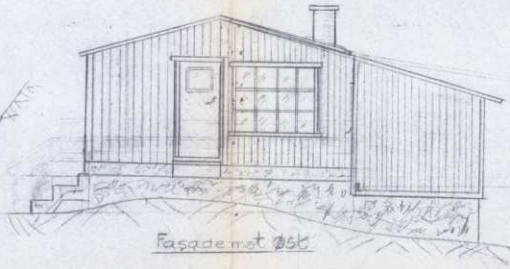
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

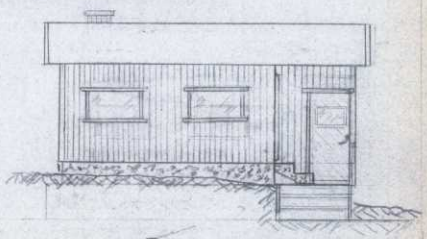
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



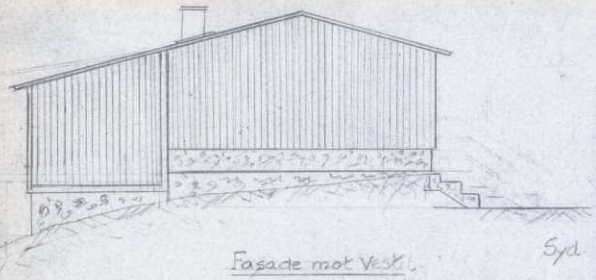
Fasade mot nord.



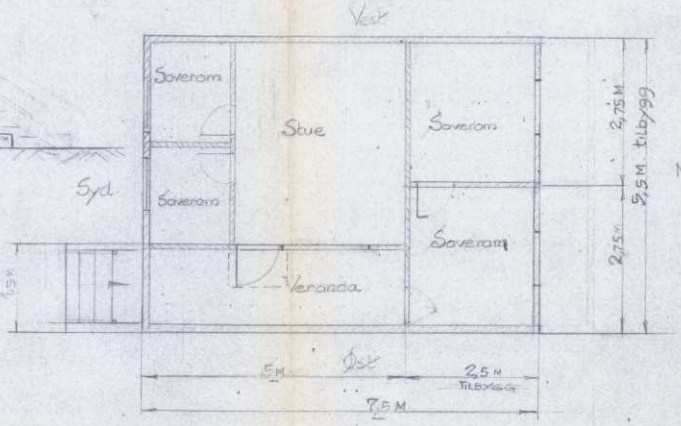
Fasade mot Øst



Fasade mot Syd.



Fasade mot Vest.



Grunnplan

1/8/9-1973
Kommuneingeniøren i Skjeberg

TILBYGG FOR HYTTE
TIL ARNE TØRHOLEN
PÅ PARSELL AV STRANDBEKK
Gårds nr: 139 - Bruks nr 1
Målestokk 1:50

Arkiv: 174

Ullerøyveien 129

AVSTAND TIL SJØ

144 m



DAGLIGVARE

Rema 1000 Skjeberg	6 min
Kiwi Årum	9 min

AVSTAND TIL BYER

Sarpsborg	16 min
Fredrikstad	22 min
Oslo	1 t 12 min

AKTIVITETER

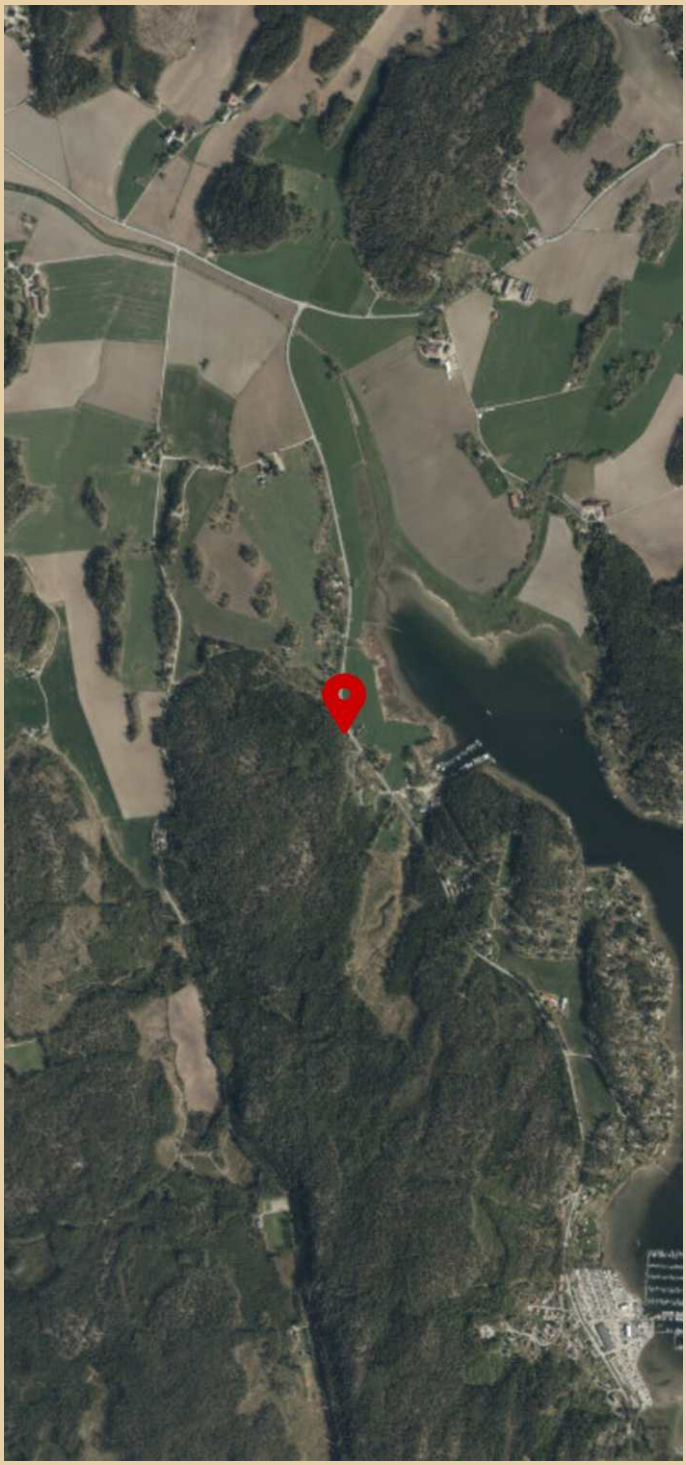
Guslundåsen balløkke	4 min
Ullerøy skole - ballbinge	4 min
Skjeberg folkehøgskole	5 min
Ullerøy idrettsplass	5 min
Ullerøy leirskole	5 min
Skjeberg sportsplass - kunstgressbane	6 min
Molvikveien balløkke	7 min
Hornnes skole	7 min

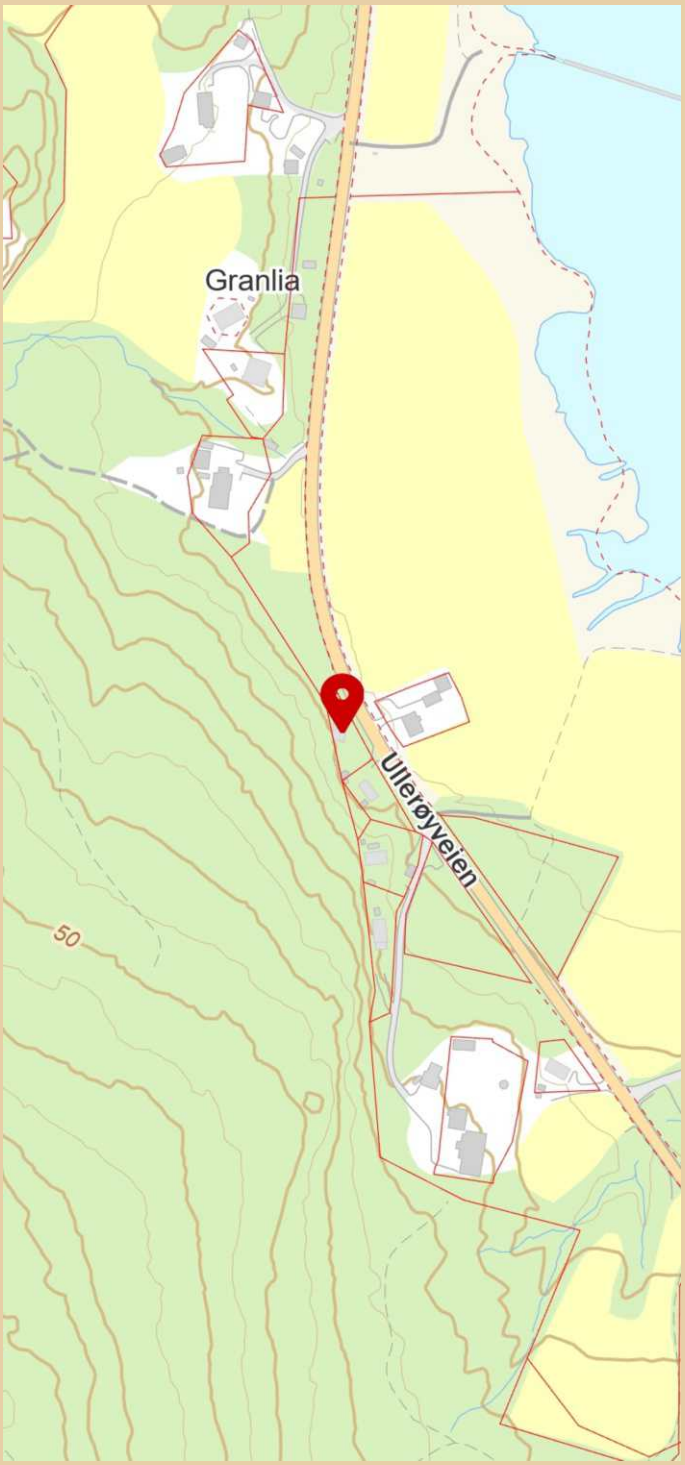
SPORT

Guslundåsen balløkke	4 min
Ullerøy skole - ballbinge	4 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	13 min
Expressgym Sellebakk	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sarpsborg stasjon Linje RE20	15 min 13 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	18 min 14.1 km
Langvik Linje 143	2 min 0.1 km
Delebekktoppen Linje 143	9 min 0.7 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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ullerøyveien 129, 1747 Skjeberg
Gnr. 1139, Bnr. 1, Fnr. 6, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260103

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg
Saksbehandler: Ole Christian Arntsen
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 917 70 256
E-post: ole.christian.arntsen@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.
