PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

MORTESKJÆR 21

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger av hus, garasje og garasjeloft

Ferdigattest

Martikkelrapport fra Sarpsborg kommune

Kommunale avgifter 2025

Rapport fra feier

Rapport vann/avløp

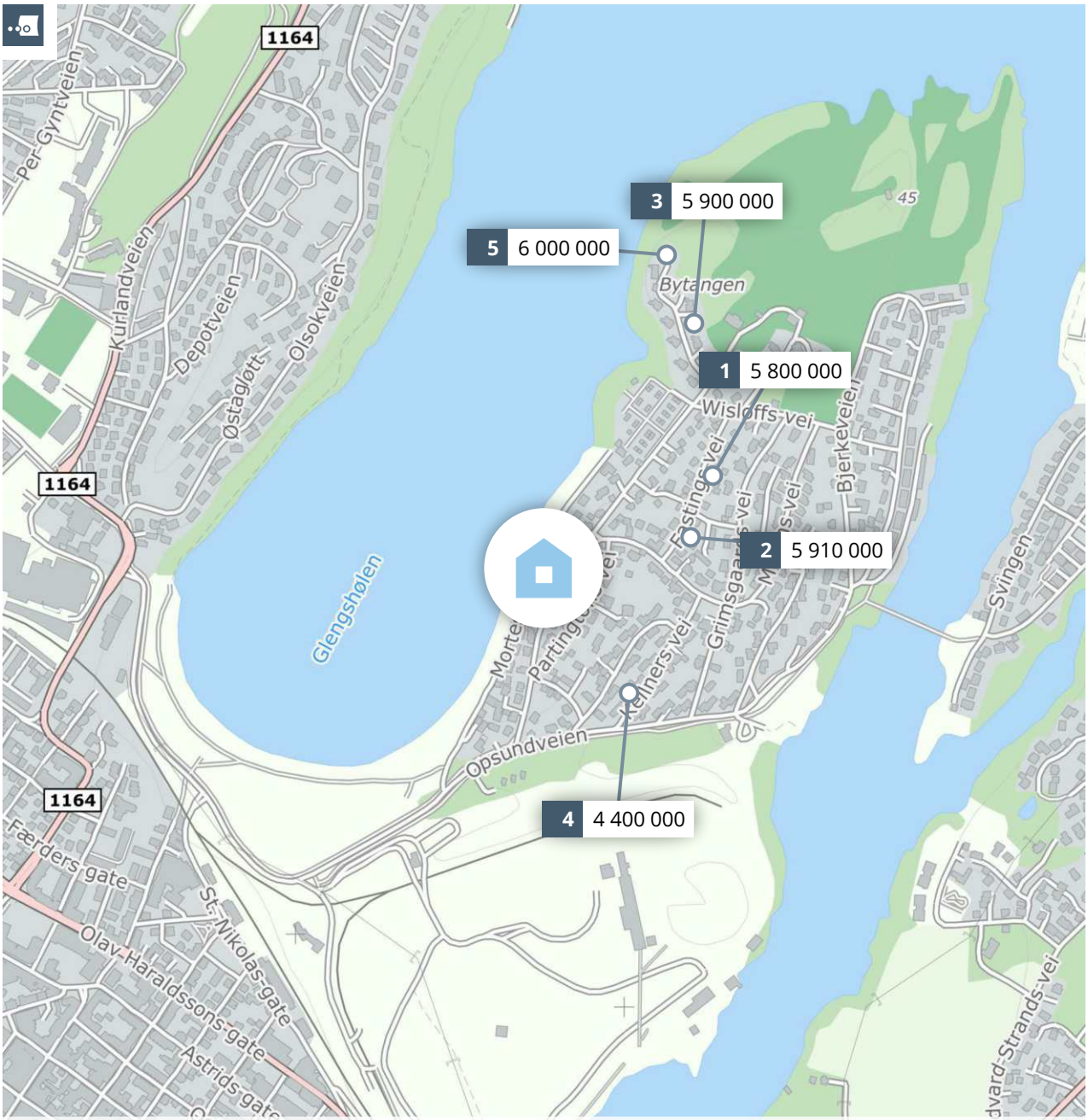
Grunnkart

Planrapport

Områdeanalyse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MORTESKJÆR 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 25.09.2025

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: Martin Stangeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Morteskjær 21, 1726 SARPSBORG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 1 BNR 3718 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS OPSUND

Verdivurdert til

6 900 000

-	6 900 000	36 316
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	190 m²	45 m²	- m²	75 m²	- m²	- m²
Tomt					622 m²	
Byggeår					1977	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fastings vei 9				30.04.2024	6 150 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**35 583**
	163 m²	1951	881 m²	3 sov						
2	Fastings vei 1				14.01.2025	5 690 000	**5 910 000**	0	5 910 000	**31 105**
	190 m²	1951	813 m²	4 sov						
3	Vestre Bytangen 5				22.04.2022	5 000 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**32 778**
	180 m²	1957	1 357 m²	4 sov						
4	Kellners vei 4 A				04.02.2025	4 250 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**33 846**
	130 m²	1954	603 m²	3 sov						
5	Vestre Bytangen 14				26.09.2024	6 000 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**21 429**
	280 m²	1979	1 011 m²	4 sov						

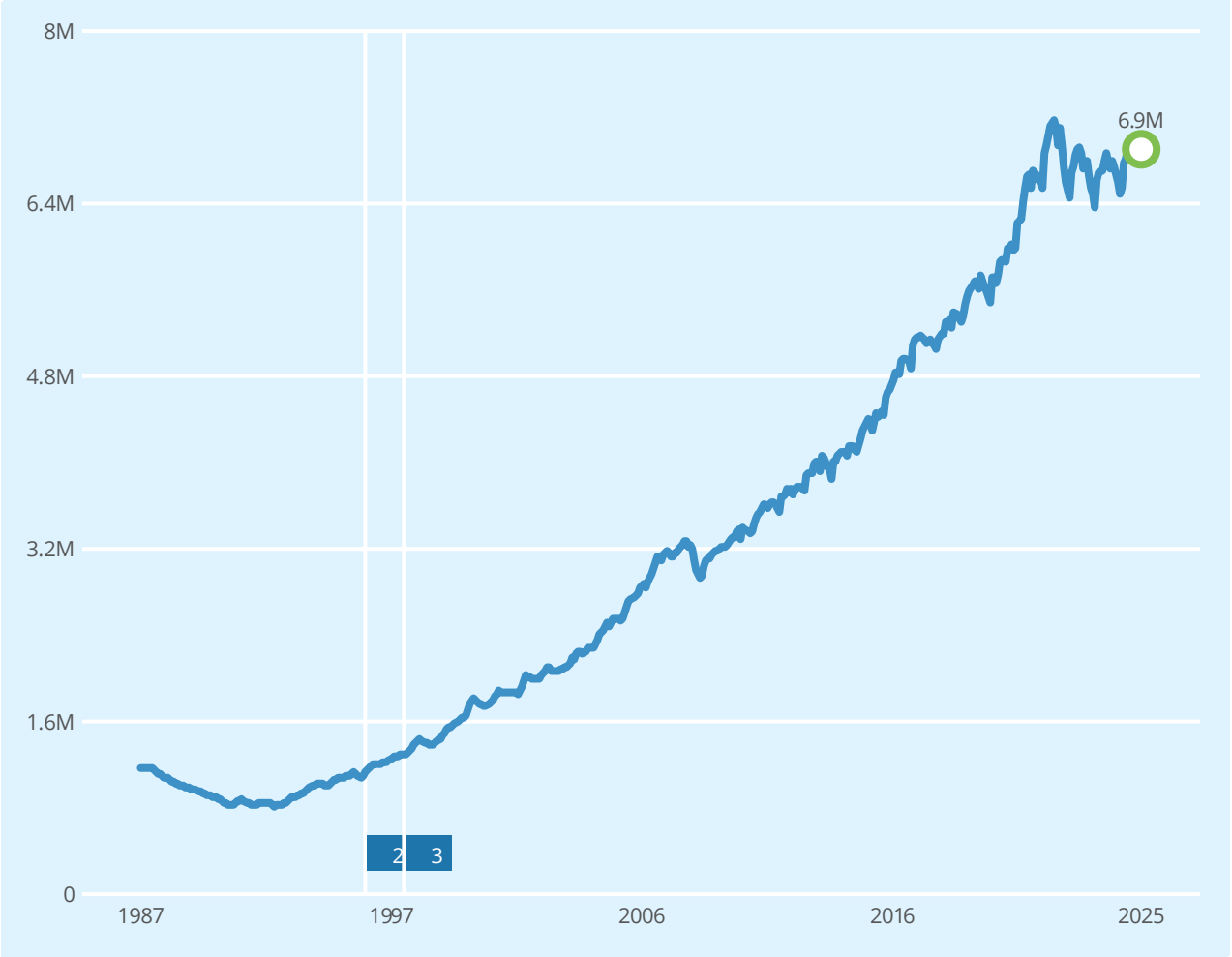
Eiendommen ligger vendt mot Glengshølen, og har en sjelden og flott beliggenhet på Opsund. Det er meget gode solforhold, og vid utsikt mot Glengshølen, Sarpsborg sentrum og mot Kurland. Terrenget og omgivelsene gir deg sol fra morgen til kveld, og mellom huset og loftet på garasjen har du en skjermet og flott terrasse.
Over tid er store deler av innvendige overflater pusset opp, og både baderom og kjøkken er modernisert. Tidligere fyrkjele er demontert og erstattet med bergvarme. Underetasjen ble i sin tid utvidet med det som opprinnelig var en garasje, og har vært benyttet som en kontordel med egen inngang. I 1997 ble det tilbygget en ny dobbelgarasje inntil denne kontordelen. Planløsningen i underetasjen åpner således for fleksibel bruk.

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 Enebolig
2 Tilbygg enebolig
3 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.07.1988		28.07.1988	-	870 000	-	870 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i SARPSBORG kommune nå

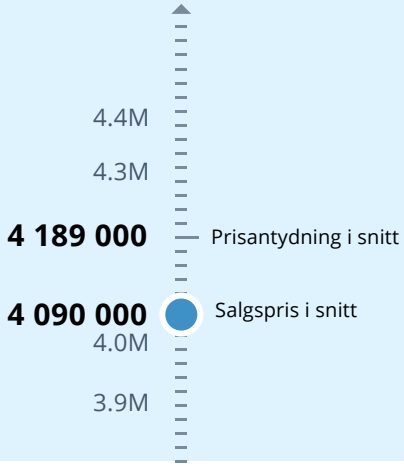
121
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Eneboliger solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

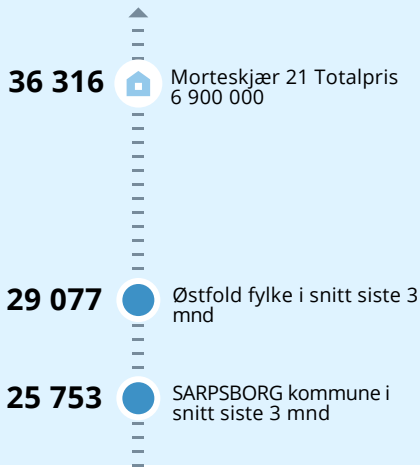
95
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
55
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Morteskjær 21
1726 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 23/09/2025

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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 3718
Hjemmelshaver:	Arne Midbrød (dødsbo)
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	622 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	32 082,90 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1977

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.09.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig ubebodd, men dels møblert.
Oppdragsgiver:	Silje Siristuen og Siri-Linn Waglen Major.
Tilstede under befaringen:	Silje Siristuen og Siri-Linn Waglen Major. Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med belegningsstein i gårdsplass og ved partiet foran underetasjen. Store plenarealer og varierende beplanting for øvrig på pent opparbeidet tomt.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur virker å være oppført i lettklinkerblokker og ligger hovedsakelig under terreng. Etasjeskille konstruert i tre. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende og stående panel samt dels forblendet med tegl. Ytterdør i kontor med isolerglass fra 1991. Vindu i kontor med 2-lags glass fra 1997. To leddporter i garasjen av ukjent alder. Eldre vinduer med 2-lags glass i garasjen. Inngangsdør i 1.etg med 3-lags glass fra 1989. Øvrige vinduer og en balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2014/15. Dør ved hovedinngangen og skyvedør til veranda med 2-lags glass fra 2020. Saltak konstruert i tre med w-takatoler over boligen og saltak over garasje med prefabrikerte takstoler. Kalde loft. Taket er tekket med betongtakstein. Del av veranda utgjør tak over deler av underetasjen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig i funksjonell stand og normalt vedlikeholdt. Det kan allikevel planlegges for fornyinger og utbedringer som følge av alders- vær og bruksslitasje for flere utvendige bygningsdeler. Vaskerom i underetasjen virker ikke å være et komplett våtrom og badet i underetasjen har en alder samt bruksslitasje som tilsier at fornying kan planlegges. Kjøkken har noe slitasje og mindre skader som anses som normalt ut ifra alder og bruk. Bad i 1.etasje er hovedsakelig funksjonelt, men ikke med dokumentert fagmessig utførelse. Rom under og mot terreng er ikke konstruert etter nyere anbefalte prinsipper, men etter eldre normal oppbygning som har økt risiko for fuktproblemer.

ANNET:
OPPVARMING:
-Vannbåren varme i radiatorer med oppvarming fra bergvarmepumpe.
-Varmepumpe gir også varme til 2 stk. baderomsgulv, ett i første og ett i andre etasje, gangen i første etasje og teknisk rom
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i begge etasjer
-Brannslukkingsapparat plassert i entré 1.etg.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgivere og diverse dokumenter fremvist på befaring
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
U.etg:
ENTRÉ 4,0m²: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser
VASKEROM 5,1m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
GANG/TRAPP 12,1m²: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM 11,3m²: tapet, slett hvitmalt, parkett
BAD 4,7m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
GARDEROBE/BOD 4,2m²: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser
TEKNISK ROM 3,5m²: malt murpuss, slett hvitmalt, fliser
STUE 20,6m²: malt platekledning, mdf-panel, parkett
MELLOMGANG 9,8m²: panel, panel, furugulv
INNREDET ROM 23,4m²: panel, malt panel, laminat

1.etg:
ENTRÉ 2,0m²: malt pl, slett hvitmalt, fliser
BAD 5,7m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM VED BAD 11,6m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM VED STUE 7,5m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
STUE/KJØKKEN 55,3m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand, men store deler fremstår fornyet i senere tid.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.
-Det er flere sprekker og ujevnheter i slette hvitmalte tak.

TRAPP:
-Trapp utformet etter eldre krav og standard
-Rekkverk er lavere enn 90cm og åpninger er større enn 10cm.
-Trappen mangler håndløpere på begge sider og rekkverk langs vange ved åpning mot gangen.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i u.etg 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.
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg 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 ved salg av boligen. Boligen selges som et dødsbo og med begrenset tilgang til sikre opplysninger om boligens historikk. Tilleggsbygninger blir hovedsakelig kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Oppdragsgivere opplyser om:

2004:
-Trolig nytt tak på garasje.

2012:
-Demontering av fyrkjele. Diverse rørarbeid og montering av væske- vann varmepumpe med bergvarme. Utført av Østfold rør AS.

2014:
-Nye vinduer fra NorDan AS. Montert av Byggtec AS.

2018:
-Pusset opp bad 2 etasje. Lagt membran. Utført som en vennetjeneste.

2018:
-Nye radiatorer m/ midtforbinding fra varmesystemer.no. Videresolgt til, og installert av Østfold Rør.

2019:
-Solskjerming/ terrassemarkise montert av Markisemannen

2019:
-Tilsyn av el-anlegg med påfølgende utbedring og samsvarserklæring. Utført av Østfold elektro AS.

2020:
-Ny ytterdør Gilje Hestia, hovedinngang. Montert av Byggtec AS.
-Bytte av terassedør/ skyvedør utført av Byggmester Th. Bredholdt
-Ny 3 stavs parkett i 2. etasje og ny trapp
-Bytte av vindskikledning og vindskibeslag (kvitteringer foreligger)
-Vannskade pga vanninntrengning via gammel skyvedørsåpning til veranda oppe- grunnen til at han pusset opp oppe. (Skaderapport fra Recover Nordic AS).

2021:
-Nye 3 speils innerdører fra Byggmakker, byttet ut 8 av totalt 14 innerdører

2023:
-Service på varmepumpe. Utført av Norsk kuldeservice.

2024:
-Pusset opp vaskerom nede. Pusset opp av venn av familien som er murer.

2024:
-Montert innvendig solskjerming med plisse og lameller i nesten alle rom. Utført av Markisemannen.

2025:
-Tilstandsrapport varmepumpe. Utført av Odd Gunnar Meum ved Varmepumpeteknisk AS.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.Etasje	105	45			96	54
1.Etasje	85			75	85	
SUM BYGNING	190	45		75	181	54
SUM BRA	235					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Lekestue		9		3		9
SUM BYGNING		9		3		9
SUM BRA	9					

BRA-i:

U.ETASJE: entré, vaskerom, gang/trapp, bad, soverom, bod/garderobe, teknisk rom, stue, mellomgang, innredet rom.
1.ETASJE: entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken.

BRA-e:

U.ETASJE: garasje.
ANDRE BYGNINGER: lekestue

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etg: 2,16-2,32 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,34-2,38 meter.

GARASJE / UTHUS:

LEKESTUE:
-Enkel fundamentering med blokker på grunnen og gulvkonstruksjon i tre som ligger nære terreng.
-Yttervegger oppført i bindingsverk med liggende panel utvendig.
-Vindu og dør med enkle glass.
-Saltak konstruert i tre og tekket med shingel.

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

23/09/2025



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 er ikke kjent.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og drenering under terreng. I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor.
Grunnmur virker å være oppført i lettklinkerblokker og ligger hovedsakelig under terreng.

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

Merknader:
-Grunnmur fremstår stabil, men med stedvis mindre avflassing som reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.
-Alder på drenering er ukjent, men grunnmursplast virker å være nyere enn fra byggeår. Det er ikke dokumentert fagmessig utførelse for eventuelle arbeider med drenering. Deler av grunnmursplast er løs fra vegg og stedvis er det rifter. Dette kan føre til vanninntrenging mellom muren og plasten som kan gi økt fuktbelastning i bygningsdeler og rom under terreng.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger belegningsstein, jord/plen og heller inntil muren. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen.

Merknader:
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.

2. Yttervegger

TG 2 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 antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende og stående panel samt dels forblendet med tegl.

Merknader:
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt ved veranda. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. I dette området er det også påvist råte nederst på kledning.
-Øvrige deler av kledning har stedvis sprekker og porøst trevirke som følge av alders- og værslitasje.
-Forblendet vegg mot veranda har stedvis sprukne fuger og stein som følge av alders- og værslitasje. Det er ikke dreneringsspalter i nederste sjikt og vann kan bli liggende bak forblending og føre til skader over tid.
-Stedvis mangler sikring mot inntrengning av mus i bunnen bak kledning.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

Ytterdør i kontor med isolerglass fra 1991. Vindu i kontor med 2-lags glass fra 1997. To leddporter i garasjen av ukjent alder. Eldre vinduer med 2-lags glass i garasjen. Inngangsdør i 1.etg med 3-lags glass fra 1989. Øvrige vinduer og en balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2014/15. Dør ved hovedinngangen og skyvedør til veranda med 2-lags glass fra 2020.

Merknader:
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Dør til kontor tar i karm og trenger justering. Enkelte vinduer trenger vedlikehold av mekanismer for åpning/lukking.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.
-Deler av utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med w-takatoler over boligen og saltak over garasje med prefabrikkerte takstoler. Kalde loft. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2

-Spalter i takutstikk gir normal ventilering av konstruksjoner.
-Takkonstruksjoner fremstår stabile og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1977

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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 på boligen har undertak av eldre takshigel som antas å være opprinnelig taktekking. Det er lektet og montert takstein over denne etter byggeår. Garasjen har undertak av su-takplater og tekking av betongtakstein. Inspisert på tak ved takstige og skorstein.

Merknader:
-Takstein har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.
-Takstein under skorstein er ikke festet og har sklidd ned. Hvis dette har vært slik over tid så kan underliggende fuktskader ha oppstått. Det opplyses at takstein er festet etter befaringen.
-Liten dimensjon på sløyfer og lekter gir begrenset lufting og gjør at fukt/vann ikke tørker eller dreneres tilstrekkelig.
-Pipebeslag ligger ikke godt ned mot takstein og har rust og avflassing. Motstandsdyktighet mot vann og vanninntrengning er redusert.
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kaldt loft over boligens 1.etg med adkomst fra luke i himling og kaldt loft over garasjen med adkomst fra luke i vegg mot veranda.

-Normalt ventilerte loft.

Merknader:
-Ved skorstein er det synlig misfarging på trevirket. Dette kan relateres til avvik påvist og beskrevet i punkt 4.2. Noe misfarging ved øvrige gjennomføringer kan antas å komme av tidvis kondens fra avtrekkskanaler. Bør holdes ved tilsyn.
-Stedvis flekker og misfarging på papir over isolasjon indikerer tidligere lekkasjer. Dette fremstår som eldre, men bør holdes ved tilsyn ved kraftig nedbør og snøsmelting.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

VERANDA 72m²:
Utgang fra stue og soverom i 1.etg til veranda som del er konstruert i tre og dels av betong.

Merknader:
-Det er ikke godt fall på del av veranda som er av betong og det ligger flere ansamlinger med vann. Dette sammen med stedvis sprekker i tettesjikt gir økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon og innredet kontor. Utbedringer kan påregnes.
-Gulvbord på del av veranda som er av tre ligger for tett sammen og gir ikke god avrenning av overflatevann. Konsekvens er økt fuktbelastning, oppsprekking og råte i gulvbord.
-Det er stedvis råte i kledning som ligger for nære gulvet.
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Deler av rekkverket er lavere enn tidligere krav også. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.
-Rust på plater som ligger under bjelkelaget indikerer at vann blir liggende oppå platene. Dette vil føre til utettheter over tid.
-Trapp til veranda, trapp/inngangsparti ved entré til 1.etg og trapp langs garasje har ikke forskriftsmessig fallsikring og håndløpere.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og malt panel i taket.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Dør og omramming nær våtsone har ikke synlige skader, men tar i karm ved åpning/lukking.

UTSTYR:
-Kum i stål med 1-greps blandebatteri
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert under kum, nære døren.

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Gulvet har ikke jevnt fall mot sluk fra dør eller steder der lekkasjer kan oppstå. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Risiko for lekkasjer ut ved døren er til stede.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre plastsluk med stakeplugg.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

Merknader:
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at eventuell membran/mansjett er klemt med sluket.
-Det er ukjent om det ligge membran bak fliser. Eventuell manglende membran gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.

7.2 Bad u.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.
-Naturlig ventilasjon, tilluft fra tilstøtende rom

INNREDNING/UTSTYR:
-Servant i porselen med 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
-Gulvstående toalett

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Fuger har misfarging og stedvis sprekker. Dette indikerer at forventet brukstid for fliser og fuger nærmer seg utløpt.
-Himling har misfarging og sprekker/avflassing. Begrenset ventilasjon og alder er som oftest årsak.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne.

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det er bom/hulrom under flere fliser og stedvis sprukne og misfargede fuger. Forholdene tilsier at forventet brukstid har utløpt.
-Topp slukrist ligger 10mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke jevnt fall mot sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke god sikring mot lekkasjer ved døren og risiko for dette er til stede.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre plastsluk med stakeplugg.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

Merknader:
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
-Eventuell membran har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

7.3 Bad 1.etg

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Vindu og omramming i våtsone har ikke synlige fuktskader.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap. Høyskap på siden
-Badekar
-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje antatt mellom vegg og bunn av toalettskål

---

Merknader:
-På befaring ble det påvist sprekker i himlingens overflatebehandling. Det er tilsendt bilder av utbedringer etter befaringen.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk plassert under badekar.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Topp slukrist ligger 45-50mm lavere enn gulv ved dører og gulvet faller jevnt mot sluk. Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivaretatt.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

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

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017/18

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre sluk med vannlås og synlig smurt membran mot sluket.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
-Det er tegn til mangelfull tetting rundt rør som kommer opp av gulv. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1977

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

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

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

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Tegn til avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter. Frostet glass i flere overfronter. Høye overskap
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Integrert micro, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Benkeplate har svellet ved oppvaskmaskinen og kum pga kondens fra oppvaskmaskinen. Stedvis avskallinger og løs laminering på enden gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Innredning har stedvis merker/sår, mindre svelling og skjolder som kan relateres til alders- og bruksslitasje.
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Knirk kommer som oftest av ujevnt undergulv, samt at gulvet ligger over lengre strekker med flere hjørner og vinkler.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Malt platekledning, panel og malt murpuss på vegger. Slette hvitmalte himlinger samt panel og mdf-panel i himlinger.

Merknader:
-I garasjen er det stedvis skjolder og saltutslag nederst på vegger. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen, mangelfull ytre fuktsikring og fukt som tilføres garasjen fra våte kjøretøy og lignende.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Støpt gulv mot grunn med fliser og parkett over. I innredet rom/kontor er det oppforet gulv med laminat over.

Merknader:
-Gulv mot grunn med usikker utførelse for isolasjon og fuktsikring mot grunnen pga alder og normal utførelse ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Det er stedvis knrik og fjæring i oppforet gulv. Ujevnt undergulv er ofte årsak. Dette er også en risikokonstruksjon med tanke på innkapsling av fukt som trekkes opp fra grunnen.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble boret hull i påforet vegg mot terreng i mellomgang mellom stue og innredet rom/kontor, samt målet med hammerelektrode nederst i utvalgte påforede vegger.

Merknader:
-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen.
-Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen.
-Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Det mangler ventiler i soverom, stue og garderobe. I rom under terreng er dette vesentlig for å sikre luftutveksling som bidrar til tørre forhold. Manglende ventiler gir økt risiko for fuktskader og redusert kvalitet på inneluft over tid.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1977

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i kobberrør og avløpsrør i plast som hovedsakelig er fra byggeår.

-Stoppekran er plassert i vaskerom og fungerer ved test på befaring, men er noe hard og vri på. Utskifting kan planlegges.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

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 kort og utskifting kan planlegges. Korrosjon på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder.
-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er en del av anlegget for vannbåren varme som opplyses å være fra 2012. Det er sluk i rommet der anlegget er plassert og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

TG 2 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader:
-Det ble ikke observert tegn til lekkasjer, skader eller funksjonssvikt ved enkel kontroll av radiatorer, reguleringsventiler og tilhørende vannrør, men alder på skjulte rør og enkelte radiatorer tilsier at forventet gjenstående brukstid kan anses som kort. Alder øker risiko for lekkasjer som ofte oppstår uten forvarsel.
-Det ble påvist rust og korrosjon på flere rør og kraner ved inntaksrør for bergvarme. Disse er ofte utsatt for kondens som forårsaker rust/korrosjon. Utskiftinger av komponenter kan være nødvendig før anleggets forventede brukstid har passert.

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2012

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vannbåren varme med energibrønn i grunnen (bergvarme). Varmepumpe opplyses å være installert i 2012.

-Det er fremvist dokumentasjon for servicehistorikk for anlegget.
-Det er fremvist rapport fra tilstandskontroll utført av Ringvoll VVS & Varmepumpeteknisk AS som konkluderer med at anlegget bærer preg av at det er godt i vare tatt og har hatt regelmessig service.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i i yttervegger i enkelte rom. Avtrekksvifte montert på bad i 1.etg. Naturlig avtrekk for øvrig.

Merknader:
-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres. Det kan antas at ventiler var plassert i vinduskarmer for vinduene i boligen ble erstattet med karmer uten ventiler.
-Vaskerom og bad i u.etg har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk
-Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

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 2019

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1977

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder. 13 kurser inkludert hovedsikring. Varmtvannsbereder integrert i varmepumpe og har fast tilkobling til anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Rep etter rapport. Målinger utført på to stk nye stikk kontor. Utført av Østfold Elektro AS, datert 2019-05-13.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 18.03.2019 i Morteskjær 21.
-Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Merknader:
-En kurs i sikringsskapet er kun nummerert og beskrevet med formål/tilkobling.
-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.
-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.

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er rommet i underetasjen som er innredet som kontor tegnet som garasje. Dagens bruk krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
-Skille mellom garasje og bolig kan ikke garanteres å oppfylle krav til tetthet med tanke på gjennomtrenging av eksos/gasser og krav til spredning av eventuell brann. Vindu og tidligere dør anses som svake punkter i konstruksjonen.
-Det finnes ikke tegninger eller byggesaksdokumenter som kan verifisere at lekestue er søkt om eller eller meldt som ikke-søknadspliktig tiltak.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for enebolig. Datert 05.01.1977

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur fremstår stabil, men med stedvis mindre avflassing som reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. -Alder på drenering er ukjent, men grunnmursplast virker å være nyere enn fra byggeår. Det er ikke dokumentert fagmessig utførelse for eventuelle arbeider med drenering. Deler av grunnmursplast er løs fra vegg og stedvis er det rifter. Dette kan føre til vanninntrenging mellom muren og plasten som kan gi økt fuktbelastning i bygningsdeler og rom under terreng.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. -Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt ved veranda. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. I dette området er det også påvist råte nederst på kledning. -Øvrige deler av kledning har stedvis sprekker og porøst trevirke som følge av alders- og værslitasje. -Forblendet vegg mot veranda har stedvis sprukne fuger og stein som følge av alders- og værslitasje. Det er ikke dreneringsspalter i nederste sjikt og vann kan bli liggende bak forblending og føre til skader over tid. -Stedvis mangler sikring mot inntrengning av mus i bunnen bak kledning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Dør til kontor tar i karm og trenger justering. Enkelte vinduer trenger vedlikehold av mekanismer for åpning/lukking. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging. -Deler av utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Takstein har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges. -Takstein under skorstein er ikke festet og har sklidd ned. Hvis dette har vært slik over tid så kan underliggende fuktskader ha oppstått. Det opplyses at takstein er festet etter befaringen. -Liten dimensjon på sløyfer og lekter gir begrenset lufting og gjør at fukt/vann ikke tørker eller dreneres tilstrekkelig. -Pipebeslag ligger ikke godt ned mot takstein og har rust og avflassing. Motstandsdyktighet mot vann og vanninntrengning er redusert. -Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Ved skorstein er det synlig misfarging på trevirket. Dette kan relateres til avvik påvist og beskrevet i punkt 4.2. Noe misfarging ved øvrige gjennomføringer kan antas å komme av tidvis kondens fra avtrekkskanaler. Bør holdes ved tilsyn. -Stedvis flekker og misfarging på papir over isolasjon indikerer tidligere lekkasjer. Dette fremstår som eldre, men bør holdes ved tilsyn ved kraftig nedbør og snøsmelting.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Det er ikke godt fall på del av veranda som er av betong og det ligger flere ansamlinger med vann. Dette sammen med stedvis sprekker i tettesjikt gir økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon og innredet kontor. Utbedringer kan påregnes. -Gulvbord på del av veranda som er av tre ligger for tett sammen og gir ikke god avrenning av overflatevann. Konsekvens er økt fuktbelastning, oppsprekking og råte i gulvbord. -Det er stedvis råte i kledning som ligger for nære gulvet. -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Deler av rekkverket er lavere enn tidligere krav også. Fallsikring er ikke tilfredsstillende. -Rust på plater som ligger under bjelkelaget indikerer at vann blir liggende oppå platene. Dette vil føre til utettheter over tid. -Trapp til veranda, trapp/inngangsparti ved entré til 1.etg og trapp langs garasje har ikke forskriftsmessig fallsikring og håndløpere.

©mstr.no

www.bmtf.no

7.1.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. -Gulvet har ikke jevnt fall mot sluk fra dør eller steder der lekkasjer kan oppstå. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Risiko for lekkasjer ut ved døren er til stede.
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at eventuell membran/mansjett er klemt med sluket. -Det er ukjent om det ligge membran bak fliser. Eventuell manglende membran gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.
7.2.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Fuger har misfarging og stedvis sprekker. Dette indikerer at forventet brukstid for fliser og fuger nærmer seg utløpt. -Himling har misfarging og sprekker/avflassing. Begrenset ventilasjon og alder er som oftest årsak. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
7.2.2	Bad u.etg Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Det er bom/hulrom under flere fliser og stedvis sprukne og misfargede fuger. Forholdene tilsier at forventet brukstid har utløpt. -Topp slukrist ligger 10mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke jevnt fall mot sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er ikke god sikring mot lekkasjer ved døren og risiko for dette er til stede.
7.2.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. -Eventuell membran har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
7.3.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
7.3.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. -Det er tegn til mangelfull tetting rundt rør som kommer opp av gulv. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
8.1	Kjøkken Kjøkken

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Benkeplate har svellet ved oppvaskmaskinen og kum pga kondens fra oppvaskmaskinen. Stedvis avskallinger og løs laminering på enden gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. -Innredning har stedvis merker/sår, mindre svelling og skjolder som kan relateres til alders- og bruksslitasje. -Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Knirk kommer som oftest av ujevnt undergulv, samt at gulvet ligger over lengre strekker med flere hjørner og vinkler.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	-I garasjen er det stedvis skjolder og saltutslag nederst på vegger. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen, mangelfull ytre fuktsikring og fukt som tilføres garasjen fra våte kjøretøy og lignende.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn med usikker utførelse for isolasjon og fuktsikring mot grunnen pga alder og normal utførelse ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. -Det er stedvis knrik og fjæring i oppforet gulv. Ujevnt undergulv er ofte årsak. Dette er også en risikokonstruksjon med tanke på innkapsling av fukt som trekkes opp fra grunnen.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. -Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen. -Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales. -Det mangler ventiler i soverom, stue og garderobe. I rom under terreng er dette vesentlig for å sikre luftutveksling som bidrar til tørre forhold. Manglende ventiler gir økt risiko for fuktskader og redusert kvalitet på inneluft over tid.
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 kort og utskifting kan planlegges. Korrosjon på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer. -Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder. -Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.
10.3	Vannbåren varme
	-Det ble ikke observert tegn til lekkasjer, skader eller funksjonssvikt ved enkel kontroll av radiatorer, reguleringsventiler og tilhørende vannrør, men alder på skjulte rør og enkelte radiatorer tilsier at forventet gjenstående brukstid kan anses som kort. Alder øker risiko for lekkasjer som ofte oppstår uten forvarsel. -Det ble påvist rust og korrosjon på flere rør og kraner ved inntaksrør for bergvarme. Disse er ofte utsatt for kondens som forårsaker rust/korrosjon. Utskiftinger av komponenter kan være nødvendig før anleggets forventede brukstid har passert.
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres. Det kan antas at ventiler var plassert i vinduskarmer for vinduene i boligen ble erstattet med karmer uten ventiler. -Vaskerom og bad i u.etg har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk -Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250179

Selger 1 navn
Silje Siristuen

Gateadresse
Morteskjær 21

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1726

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Arne Midbrød

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Silje Midbrød Siristuen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250179

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selgere er arvinger av avdøde, og har ikke bebodd eiendommen selv på over 25 år. Det foreligger imidlertid diverse dokumentasjon i form av blant annet kvitteringer på materialkjøp, rapporter etc. på utført vedlikehold og oppussing gjennom årene, dette kan forevises interessenter/ nye eiere ved kjøp.

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:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250179

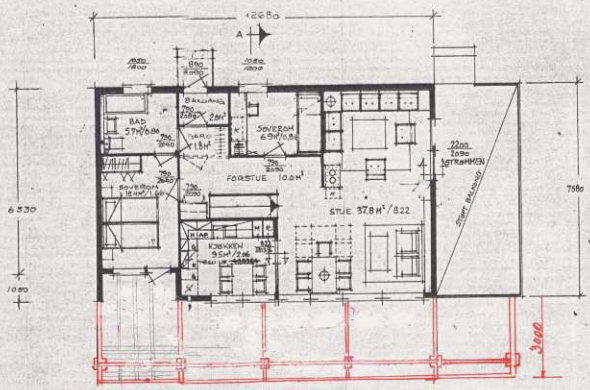
E-Signing validated

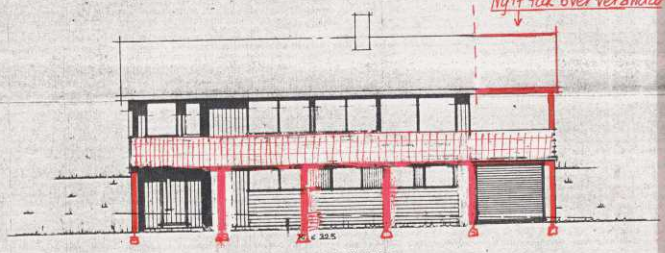
secured by IN GROUPE

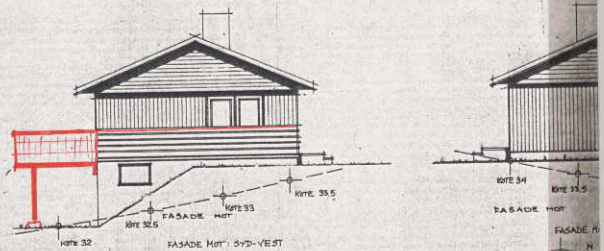
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Midbrød Siristuen	ee675f7ae2c8d812d9e80 ccb945dcf160d0880e1	23.09.2025 18:35:10 UTC	Signer authenticated by One time code

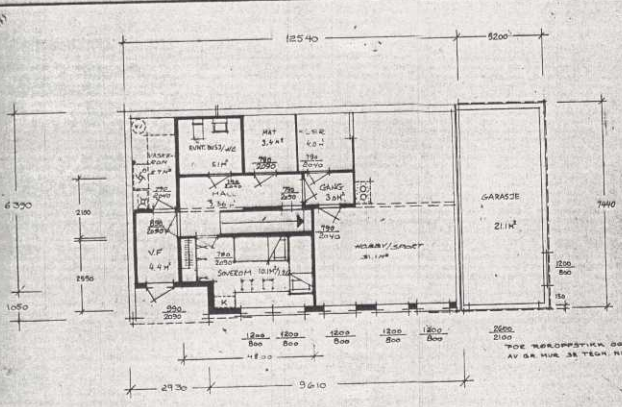
Document reference: 193250179

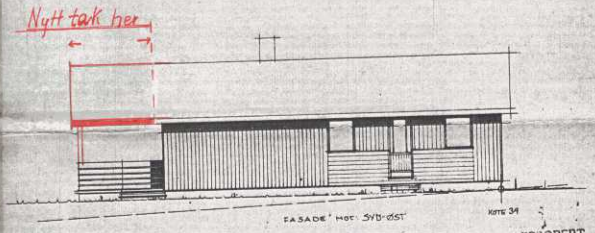
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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





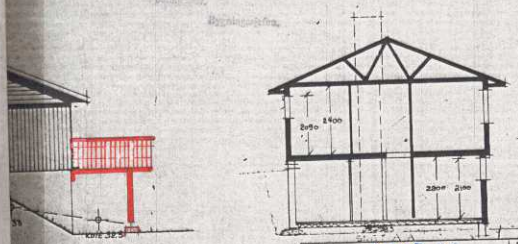






APPROBERT
i 3 bind av byggningsråds møte 18/9-75
pkt. i skriv av 12/9-75 med vedtatte bemerkninger.
Bygningssjefen.

Sarpsborg Bygningsråd J.nr. 327 1975



BEREGNING AV LEIEAREALET

12,30 m x 7,20 m	=	88,56 m²
- KJØLEREE 3,0 m x 1,05 m	=	3,15 m²
	=	85,41 m²
+ SYD U.ETG 4,25 m x 2,5 m	=	10,62 m²
+ HALL U.ETG 1,6 m x 2,1 m	=	3,36 m²
	=	99,39 m²
- HULL I SOV 1,0 m x 1,15 m	=	1,15 m²
TILGANGELIG	=	98,24 m²

M/GARASJE+INNG. I U.ETG.

BYGGHERRE: ARNE OG Heidi W. MIDBRØD

BYGGEPLASS: HORTESKJER 21, SARPSBORG

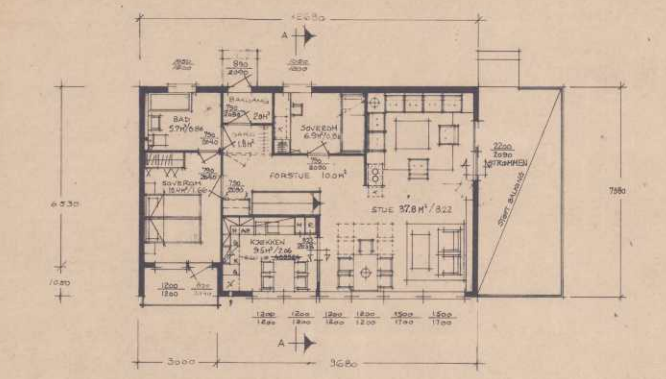
BLOCK 10÷

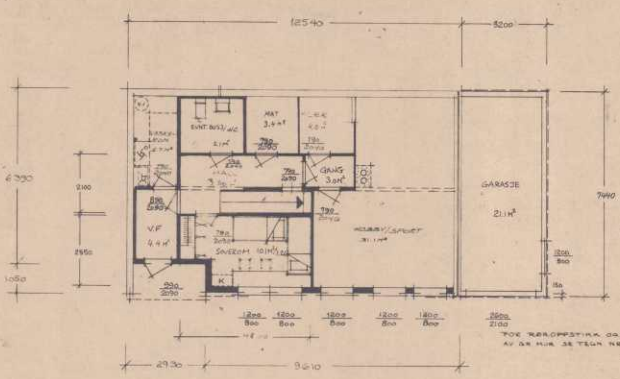
G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP
TELEFON 94 61 70, KLEPP

TEGN	Tesse Ramsøy
GODKJ.	
MÅL	1:100
DATO	23.5.73

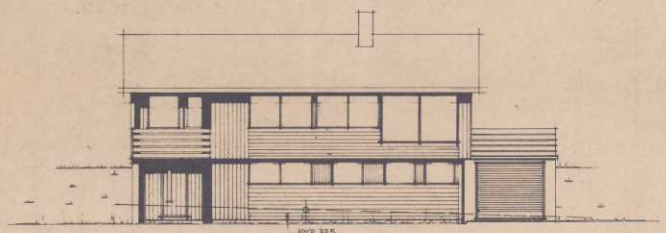
R.S.B. REG. NR. 0031-74
TEGN. NR. 18-3414
400844
10-2365
ERST. AV

REV. TERRENGSKJÆRING DØRER 26-8-75 VE

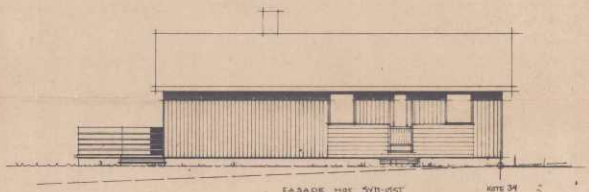




FOR KORROPSTIKK OG STEDING AV DR HUS SE TEGN NR ~~3417~~



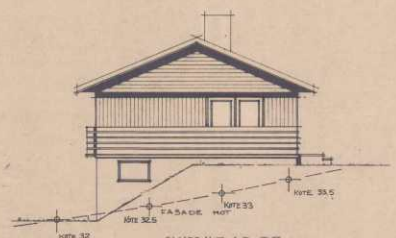
FASADE MOT NORD-VEST

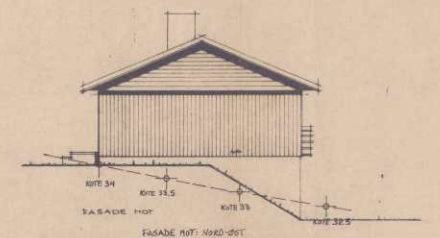


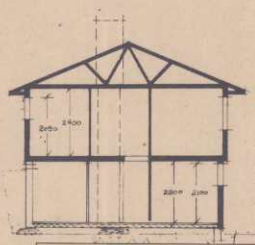
FASADE MOT SYD-ØST KOTE 34

APPROBERT
i skriftlig byggingsråds møte 18/9-75
på vegne av 20/9-75 relevante bygningsråd.
Bygningssjefen.

Sarpsborg Bygningsråd J. nr. 327 19 75







BEREGNING AV LEIEAREALET

12.30 m x 7.30 m	=	88.56 m²
+ INNREKK 3.0 m x 1.05 m	=	3.15 m²
	=	85.41 m²
+ SOV UETG 1.75 m x 2.5 m	=	12.13 m²
+ HALL UETG 1.6 m x 2 m	=	3.36 m²
	=	9.48 m²
+ HULE I SOV 1.0 m x 1.5 m	=	1.12 m²
	=	74.33 m²
TILSAMMEN	=	39.41 m²

M/GARASJE+INNG I U.ETG

BYGHERRE: JARL EGIL BJERK

BYGGEPLASS: HORTESKJÆR BLÅRSBORG

BLOCK 10÷

HUS NR. 10-341H

TEGN: Nesje Ramm

GODKJ.:

MÅL: 1:100

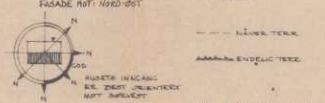
DATO: 23.8.75

TEGN NR. ~~10-341H~~ 400847 10-3368

ERST. AV

G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP
TELEFON 04 82 90 KLEPP

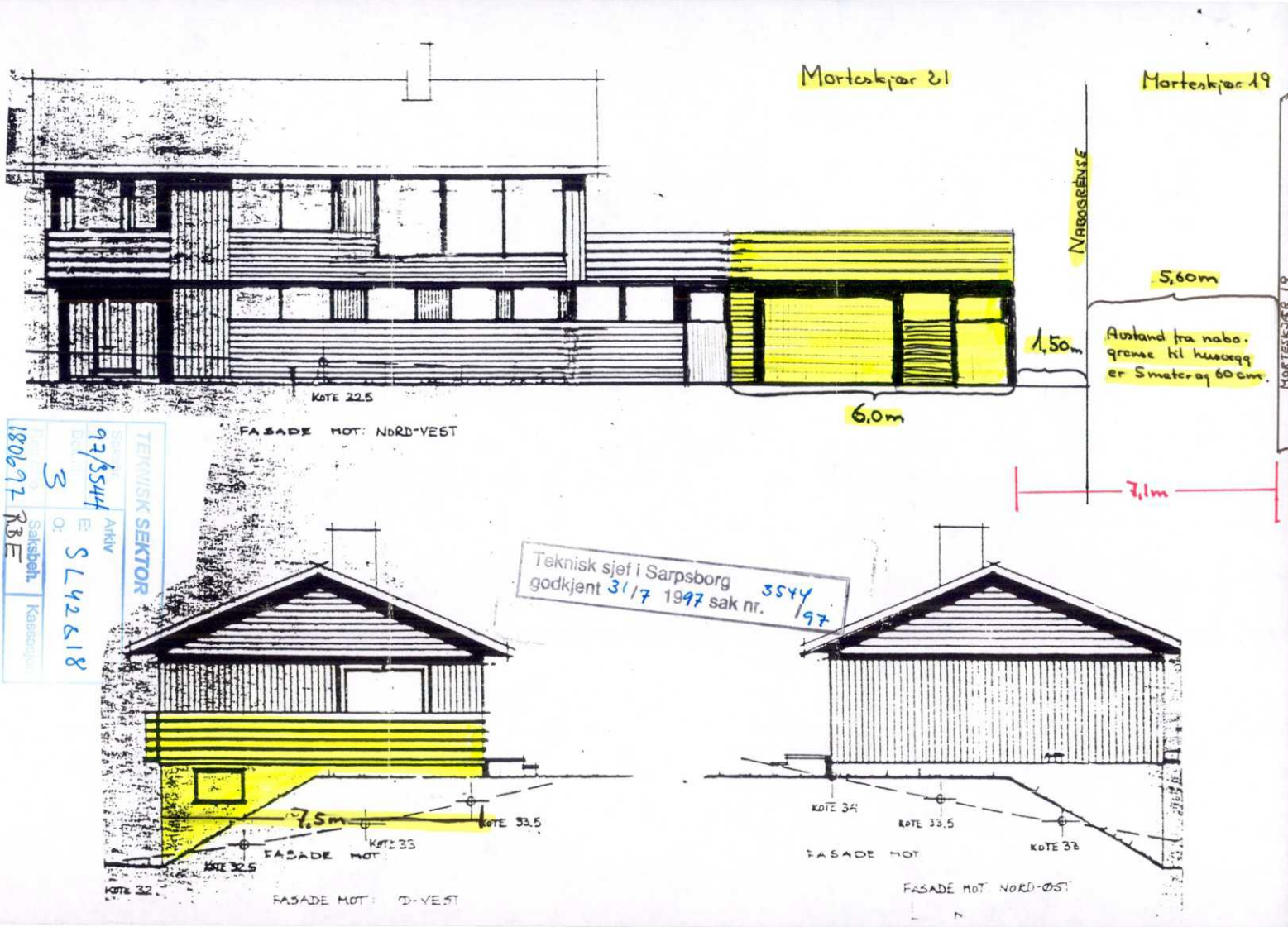
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



NÅVÆR. TERR.

ENDELIG TERR.

EGI TERRENGE-KJØKKENVINDUER 29-8-75 VE
EGI VENTILASJON 12-9-75 VE
~~3417~~ 3368

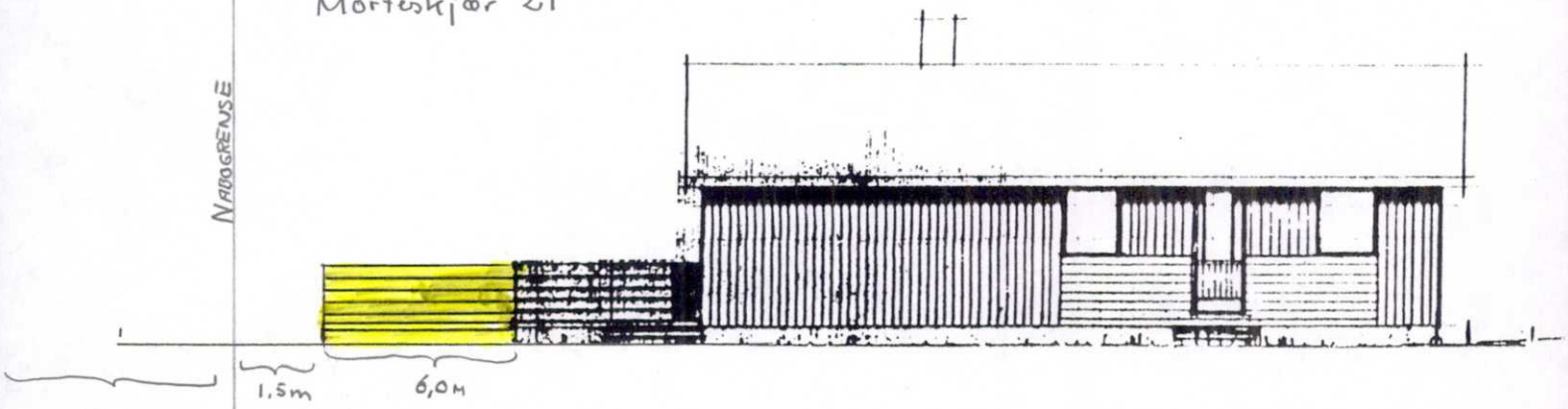


TEKNISK SEKTOR
Arkiv
E:
O:
Saksbeh.
Kassasjo
97/3544
S L 42618
3
180697 RBE

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 31/7 1997 sak nr. 3544/97

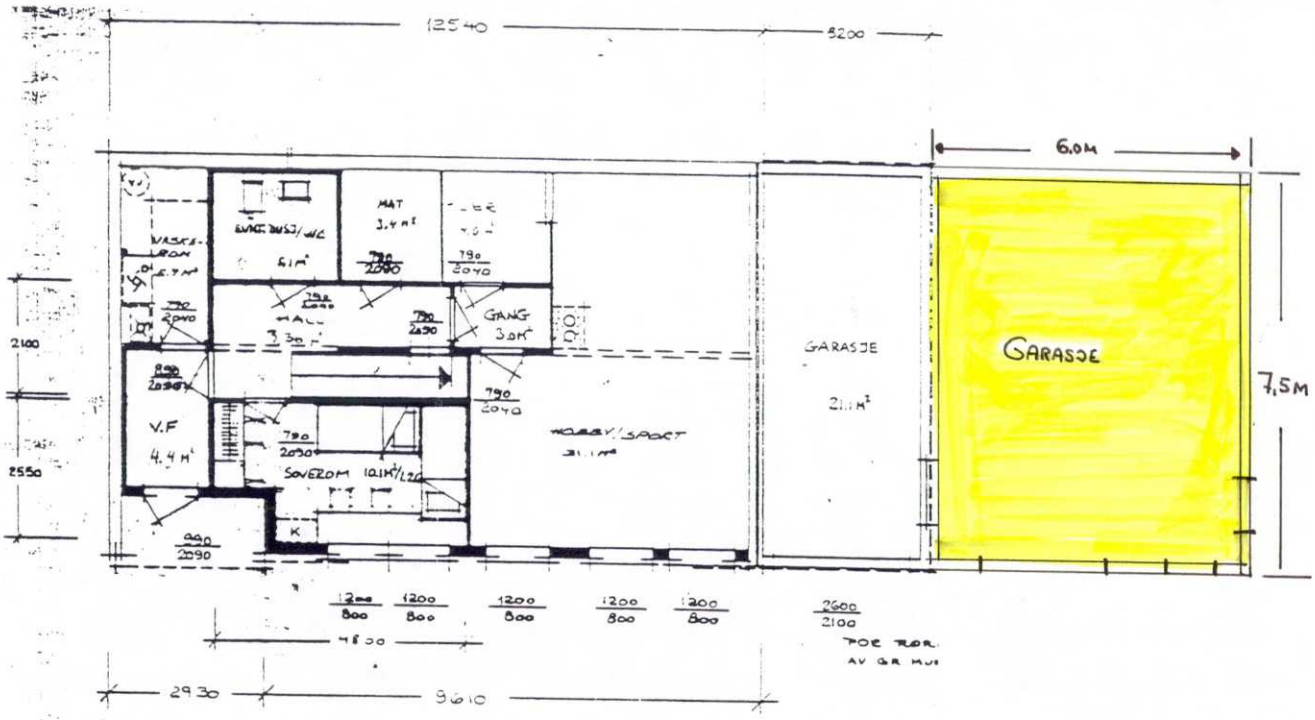
Teknisk sjef i Sarpsborg 3544
godkjent 31/7 1997 sak nr. /97

Morteskjær 21



FRA HAGEBYVEIEN

Fra husvegg av
G.nr. 1 B.nr 3730
til nabogrense
5,6 meter
Morteskjær 19



Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 31/7 1997 sak nr. /

Reg.plan 24/2

SUTAKPLATER PÅ TAK / SPERRER

SLØYFER 1" x 2"

TAKSTEINLEKTER 30 x 48 mm

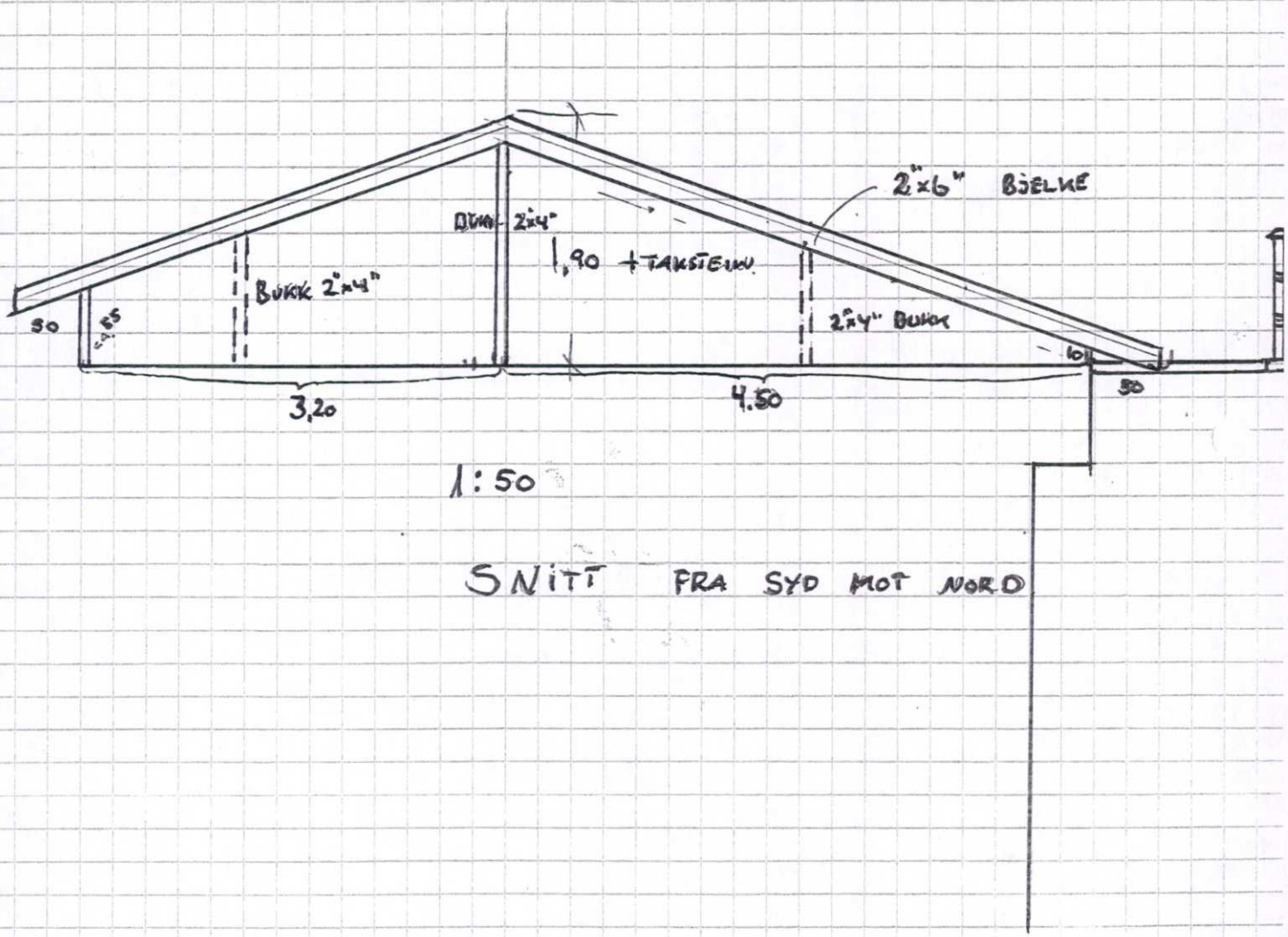
Ikke papp.

1:50

~~22°~~

22,5°

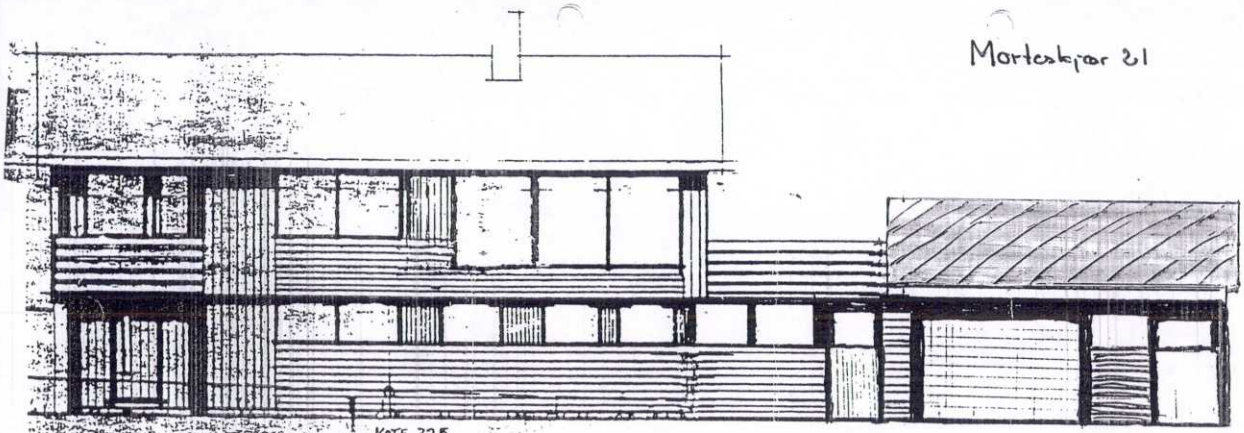
18° blir ca 40 cm lavere



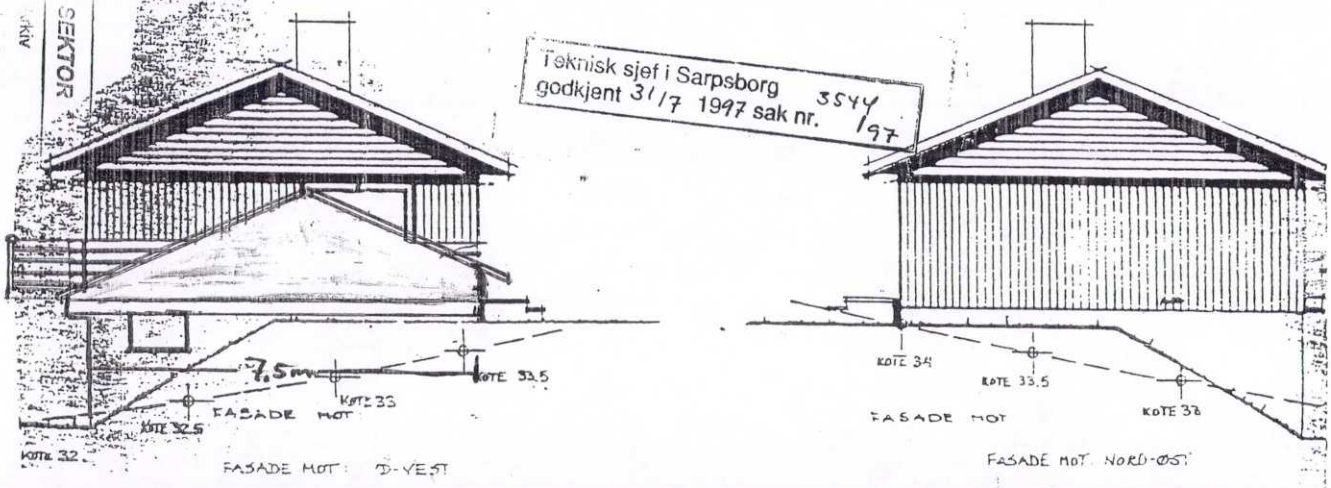
1:50

SNITT FRA SYD MOT NORD

Mortenskjær 21



FASADE MOT: NORD-VEST



FASADE MOT: VEST

FASADE MOT

FASADE MOT: NORD-ØST

Teknisk sjef i Sarpsborg 3544/97
godkjent 31/7 1997 sak nr.

97/3544
3
SL42&18
180797 RBE

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52 040

Ferdigattest

(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 327/75

Dato for besikt 5. jan. 19 77

Arbeidssted: Morteskjær 21

Bygningens art: Enebolig

Byggherre: Jarl Bjerk

Byggemelder: Block Watne Bygg A/S

Ansvarshavende: Odd H. Skauen

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overenstemmende med approbasjon av 18 / 9 19 75 og gjeldende bestemmelser.

Det er ikke tidligere gitt innflytningstillatelse for dette bygg.

Sarpsborg, den 5 / 1 19 77

Odd Ringdal

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn	MORTESKJÆR 21	Beregnet areal	622
Etablert dato	19.08.1975	Historisk oppgitt areal	623
Oppdatert dato	17.01.2024	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
- [ ] Seksjonert
- [ ] 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	1/3718
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	25.01.2023 25.01.2023	13/08033		1/3000 (-127348,5), 1/3884 (127348,5) 3003-Mnrvannmangler, 1/78, 1/84, 1/174, 1/175, 1/176, 1/186, 1/207, 1/225, 1/240, 1/302, 1/358, 1/539, 1/636, 1/637, 1/638, 1/640, 1/645, 1/680, 1/682, 1/692, 1/750, 1/856, 1/864, 1/869, 1/883, 1/887, 1/891, 1/892, 1/900, 1/901, 1/904, 1/905, 1/908, 1/909, 1/914, 1/917, 1/919, 1/925, 1/926, 1/980, 1/984, 1/1080, 1/1092, 1/1133, 1/1243, 1/1244, 1/1245, 1/1246, 1/1410, 1/1482, 1/1516, 1/1538, 1/1607, 1/1625, 1/1661, 1/1678, 1/1682, 1/1693, 1/1771, 1/1776, 1/1805, 1/1806, 1/1816, 1/1820, 1/1822, 1/1832, 1/1839, 1/1875, 1/1876, 1/1879, 1/1898, 1/1934, 1/1939, 1/1958, 1/1990, 1/1992, 1/2469, 1/2475, 1/3000/1, 1/3001, 1/3002, 1/3003, 1/3004, 1/3005, 1/3006, 1/3007, 1/3008, 1/3009, 1/3010, 1/3011, 1/3012, 1/3013, 1/3014, 1/3015, 1/3016, 1/3017, 1/3018, 1/3019, 1/3020, 1/3021, 1/3022, 1/3023, 1/3024, 1/3025, 1/3026, 1/3027, 1/3028, 1/3029, 1/3030, 1/3031, 1/3032, 1/3033, 1/3034, 1/3035, 1/3036, 1/3037, 1/3038, 1/3039, 1/3040, 1/3041, 1/3042, 1/3043, 1/3044, 1/3045, 1/3046, 1/3047, 1/3048, 1/3049, 1/3050, 1/3051, 1/3053, 1/3054, 1/3055, 1/3056, 1/3057, 1/3057/0/1, 1/3057/0/2, 1/3058, 1/3059, 1/3060, 1/3062, 1/3063, 1/3064, 1/3065, 1/3066, 1/3067, 1/3068, 1/3069, 1/3070, 1/3071, 1/3072, 1/3073, 1/3074, 1/3075, 1/3076, 1/3077, 1/3078, 1/3079, 1/3080, 1/3081, 1/3082, 1/3083, 1/3085, 1/3086, 1/3087, 1/3088, 1/3089, 1/3091, 1/3092, 1/3093, 1/3094, 1/3095, 1/3096, 1/3097, 1/3098, 1/3099, 1/3100, 1/3101, 1/3105, 1/3107, 1/3108, 1/3109, 1/3110, 1/3111, 1/3112, 1/3113, 1/3114, 1/3116, 1/3117, 1/3118, 1/3119, 1/3120, 1/3121, 1/3122, 1/3123, 1/3124, 1/3125, 1/3126, 1/3127, 1/3128, 1/3129, 1/3130, 1/3131, 1/3132, 1/3133, 1/3134, 1/3135, 1/3136, 1/3137, 1/3138, 1/3139, 1/3140, 1/3141, 1/3142, 1/3143, 1/3144, 1/3145, 1/3146, 1/3147, 1/3148, 1/3149, 1/3150, 1/3151, 1/3152, 1/3154, 1/3155, 1/3156, 1/3157, 1/3158, 1/3160, 1/3161, 1/3162, 1/3163, 1/3164, 1/3165, 1/3166, 1/3167, 1/3168, 1/3169, 1/3170, 1/3171, 1/3172, 1/3173, 1/3174, 1/3175, 1/3176, 1/3177, 1/3178, 1/3179, 1/3180, 1/3181, 1/3182, 1/3183, 1/3184, 1/3185, 1/3186, 1/3187, 1/3189, 1/3190, 1/3191, 1/3192, 1/3193, 1/3194, 1/3195, 1/3196, 1/3197, 1/3198, 1/3199, 1/3200, 1/3201, 1/3202, 1/3203, 1/3204, 1/3205, 1/3206, 1/3207, 1/3208, 1/3209, 1/3210, 1/3211, 1/3212, 1/3213, 1/3214, 1/3215, 1/3216, 1/3217, 1/3218, 1/3219, 1/3220, 1/3221, 1/3222, 1/3223, 1/3224, 1/3225, 1/3226, 1/3227, 1/3228, 1/3229, 1/3230, 1/3231, 1/3232, 1/3233, 1/3234, 1/3235, 1/3236, 1/3237, 1/3238, 1/3239, 1/3240, 1/3241, 1/3242, 1/3243, 1/3244, 1/3246, 1/3247, 1/3248, 1/3249, 1/3250, 1/3251, 1/3252, 1/3253, 1/3254, 1/3255, 1/3256, 1/3257, 1/3258, 1/3259, 1/3260, 1/3261, 1/3262, 1/3263, 1/3264, 1/3265, 1/3266, 1/3267, 1/3268, 1/3269, 1/3270, 1/3272, 1/3273, 1/3274, 1/3275, 1/3276,

				1/3277, 1/3278, 1/3279, 1/3280, 1/3281, 1/3282, 1/3283, 1/3284, 1/3285, 1/3286, 1/3287, 1/3288, 1/3289, 1/3290, 1/3291, 1/3292, 1/3293, 1/3294, 1/3295, 1/3296, 1/3297, 1/3298, 1/3299, 1/3300, 1/3301, 1/3302, 1/3303, 1/3304, 1/3305, 1/3306, 1/3314, 1/3316, 1/3317, 1/3362, 1/3363, 1/3364, 1/3365, 1/3366, 1/3373, 1/3408, 1/3424, 1/3427, 1/3428, 1/3429, 1/3434, 1/3435, 1/3436, 1/3437, 1/3438, 1/3439, 1/3440, 1/3441, 1/3442, 1/3443, 1/3444, 1/3445, 1/3447, 1/3448, 1/3449, 1/3450, 1/3451, 1/3452, 1/3453, 1/3454, 1/3455, 1/3456, 1/3457, 1/3458, 1/3459, 1/3460, 1/3461, 1/3466, 1/3498, 1/3499, 1/3500, 1/3501, 1/3516, 1/3517, 1/3518, 1/3519, 1/3520, 1/3521, 1/3522, 1/3523, 1/3524, 1/3525, 1/3526, 1/3527, 1/3528, 1/3529, 1/3530, 1/3531, 1/3532, 1/3533, 1/3534, 1/3535, 1/3536, 1/3537, 1/3538, 1/3539, 1/3540, 1/3543, 1/3544, 1/3545, 1/3546, 1/3547, 1/3548, 1/3550, 1/3551, 1/3552, 1/3553, 1/3554, 1/3555, 1/3556, 1/3561, 1/3562, 1/3563, 1/3564, 1/3565, 1/3566, 1/3567, 1/3568, 1/3569, 1/3570, 1/3571, 1/3575, 1/3579, 1/3590, 1/3591, 1/3592, 1/3593, 1/3594, 1/3595, 1/3596, 1/3597, 1/3599, 1/3605, 1/3611, 1/3613, 1/3631, 1/3675, 1/3676, 1/3678, 1/3682, 1/3683, 1/3684, 1/3685, 1/3691, 1/3703, 1/3704, 1/3705, 1/3706, 1/3707, 1/3709, 1/3710, 1/3711, 1/3712, 1/3714, 1/3718, 1/3720, 1/3721, 1/3722, 1/3730, 1/3731, 1/3732, 1/3733, 1/3734, 1/3740, 1/3741, 1/3742, 1/3743, 1/3744, 1/3745, 1/3746, 1/3747, 1/3748, 1/3749, 1/3750, 1/3751, 1/3752, 1/3753, 1/3754, 1/3755, 1/3756, 1/3757, 1/3758, 1/3759, 1/3760, 1/3761, 1/3764, 1/3766, 1/3767, 1/3768, 1/3769, 1/3770, 1/3771, 1/3772, 1/3773, 1/3774, 1/3775, 1/3777, 1/3778, 1/3792, 1/3793, 1/3794, 1/3795, 1/3796, 1/3797, 1/3798, 1/3799, 1/3800, 1/3801, 1/3802, 1/3803, 1/3804, 1/3805, 1/3806, 1/3807, 1/3808, 1/3809, 1/3811, 1/3812, 1/3813, 1/3814, 1/3815, 1/3816, 1/3817, 1/3819, 1/3820, 1/3821, 1/3822, 1/3823, 1/3824, 1/3825, 1/3826, 1/3827, 1/3831, 1/3832, 1/3833, 1/3834, 1/3836, 1/3839, 1/3840, 1/3841, 1/3842, 1/3845, 1/3852, 1/3856, 1/3859, 1/3860, 1/3863, 1/3864, 1/3865, 1/3867, 1/3869, 1/3870, 1/3872, 1/3876, 1/3878, 1/3880, 1/3882, 1/3883, 1/3886, 1/3888, 1/3890, 1/3891, 1/3893, 505/1, 505/7
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/3718
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.06.2018 25.03.2022	13/08033		3003-Mnrvannmangler, 1/645, 1/692, 1/1133, 1/1771, 1/1776, 1/1934, 1/2469, 1/3000, 1/3030, 1/3036, 1/3039, 1/3040, 1/3042, 1/3054, 1/3067, 1/3097, 1/3098, 1/3099, 1/3101, 1/3117, 1/3123, 1/3149, 1/3151, 1/3152, 1/3180, 1/3183, 1/3184, 1/3185, 1/3186, 1/3187, 1/3241, 1/3242, 1/3301, 1/3306, 1/3316, 1/3427, 1/3429, 1/3501, 1/3527, 1/3540, 1/3544, 1/3550, 1/3590, 1/3596, 1/3676, 1/3705, 1/3710, 1/3712, 1/3718, 1/3720, 1/3722, 1/3730, 1/3732, 1/3733, 1/3742, 1/3755, 1/3756, 1/3757, 1/3758, 1/3760, 1/3761, 1/3764, 1/3768, 1/3775, 1/3777, 1/3793, 1/3794, 1/3795, 1/3796, 1/3797, 1/3801, 1/3805, 1/3806, 1/3807, 1/3815, 1/3816, 1/3819, 1/3820, 1/3821, 1/3825, 1/3826, 1/3833, 1/3842, 1/3856, 1/3860, 1/3864, 1/3865, 1/3867, 1/3869, 1/3876, 1/3880, 1/3884, 505/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	23.05.2018 01.03.2022	13/08033		1/3000, 1/3121, 1/3706, 1/3707, 1/3711, 1/3718, 1/3721, 1/3730, 1/3870, 1/3884
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	25.03.2014 25.03.2014	13/08033		3003-1/3549, 1/3000, 1/3001, 1/3002, 1/3003, 1/3004, 1/3005, 1/3006, 1/3007, 1/3008, 1/3009, 1/3010, 1/3017, 1/3018, 1/3019, 1/3020, 1/3023, 1/3024, 1/3025, 1/3026, 1/3031, 1/3045, 1/3046, 1/3047, 1/3048, 1/3049, 1/3050, 1/3091, 1/3092, 1/3093, 1/3094, 1/3095, 1/3096, 1/3100, 1/3107, 1/3108, 1/3109, 1/3110, 1/3111, 1/3112, 1/3113, 1/3114, 1/3121, 1/3122, 1/3123, 1/3141, 1/3272, 1/3273, 1/3274, 1/3275, 1/3276, 1/3277, 1/3278, 1/3279, 1/3280, 1/3281, 1/3282, 1/3283, 1/3284, 1/3285, 1/3286, 1/3287, 1/3288, 1/3289, 1/3290, 1/3291, 1/3292, 1/3293, 1/3294, 1/3295, 1/3296, 1/3297, 1/3298, 1/3299, 1/3300, 1/3362, 1/3363, 1/3364, 1/3365, 1/3366, 1/3424, 1/3427, 1/3499, 1/3500, 1/3516, 1/3517, 1/3518, 1/3519, 1/3520, 1/3521, 1/3522, 1/3523, 1/3524, 1/3525, 1/3526, 1/3527, 1/3528, 1/3529, 1/3530, 1/3531, 1/3532, 1/3533, 1/3534, 1/3535, 1/3536, 1/3537, 1/3538, 1/3539, 1/3545, 1/3546, 1/3547, 1/3548, 1/3550, 1/3551, 1/3552, 1/3553, 1/3554, 1/3555, 1/3556, 1/3605, 1/3686, 1/3704, 1/3706, 1/3707, 1/3711, 1/3714, 1/3718, 1/3721, 1/3722, 1/3730, 1/3731, 1/3766, 1/3792, 1/3807, 1/3811, 1/3816, 1/3870, 1/3882
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	25.03.2014 25.03.2014	13/08033	Tinglyst 04.04.2014	1/3000 (-142239,2), 1/3884 (142239,2) 0105-Mnrvannmangler, 0105-1/1081, 0105-1/2463, 0105-1/3630,

			0105-1/3692, 3003-1/3549, 1/84, 1/175, 1/176, 1/225, 1/240, 1/302, 1/645, 1/682, 1/692, 1/856, 1/887, 1/891, 1/900, 1/901, 1/904, 1/905, 1/908, 1/909, 1/914, 1/917, 1/925, 1/926, 1/1133, 1/1243, 1/1244, 1/1245, 1/1246, 1/1516, 1/1538, 1/1625, 1/1661, 1/1678, 1/1682, 1/1693, 1/1771, 1/1776, 1/1806, 1/1822, 1/1875, 1/1879, 1/1934, 1/1939, 1/1992, 1/2469, 1/3001, 1/3002, 1/3003, 1/3004, 1/3005, 1/3006, 1/3007, 1/3008, 1/3009, 1/3010, 1/3011, 1/3012, 1/3013, 1/3014, 1/3015, 1/3016, 1/3017, 1/3018, 1/3019, 1/3020, 1/3021, 1/3022, 1/3023, 1/3024, 1/3025, 1/3026, 1/3027, 1/3028, 1/3029, 1/3030, 1/3031, 1/3032, 1/3033, 1/3034, 1/3036, 1/3037, 1/3038, 1/3039, 1/3040, 1/3041, 1/3042, 1/3043, 1/3044, 1/3045, 1/3046, 1/3047, 1/3048, 1/3049, 1/3050, 1/3051, 1/3053, 1/3054, 1/3055, 1/3056, 1/3057, 1/3057/0/1, 1/3057/0/2, 1/3058, 1/3059, 1/3060, 1/3062, 1/3063, 1/3064, 1/3065, 1/3066, 1/3067, 1/3069, 1/3070, 1/3071, 1/3072, 1/3073, 1/3074, 1/3077, 1/3078, 1/3079, 1/3080, 1/3081, 1/3082, 1/3083, 1/3085, 1/3086, 1/3087, 1/3088, 1/3089, 1/3091, 1/3092, 1/3093, 1/3094, 1/3095, 1/3096, 1/3097, 1/3098, 1/3099, 1/3100, 1/3101, 1/3105, 1/3107, 1/3108, 1/3109, 1/3110, 1/3111, 1/3112, 1/3113, 1/3114, 1/3117, 1/3118, 1/3119, 1/3120, 1/3121, 1/3122, 1/3123, 1/3124, 1/3125, 1/3126, 1/3127, 1/3128, 1/3129, 1/3130, 1/3131, 1/3132, 1/3133, 1/3134, 1/3135, 1/3136, 1/3137, 1/3138, 1/3139, 1/3140, 1/3141, 1/3142, 1/3143, 1/3144, 1/3145, 1/3146, 1/3147, 1/3148, 1/3149, 1/3150, 1/3151, 1/3152, 1/3154, 1/3155, 1/3156, 1/3157, 1/3158, 1/3160, 1/3161, 1/3162, 1/3163, 1/3164, 1/3165, 1/3166, 1/3167, 1/3168, 1/3169, 1/3170, 1/3171, 1/3172, 1/3173, 1/3174, 1/3175, 1/3176, 1/3177, 1/3178, 1/3179, 1/3180, 1/3181, 1/3182, 1/3183, 1/3184, 1/3185, 1/3186, 1/3187, 1/3189, 1/3190, 1/3191, 1/3192, 1/3193, 1/3194, 1/3195, 1/3196, 1/3197, 1/3198, 1/3199, 1/3200, 1/3201, 1/3202, 1/3203, 1/3204, 1/3205, 1/3206, 1/3207, 1/3208, 1/3209, 1/3210, 1/3211, 1/3212, 1/3213, 1/3214, 1/3215, 1/3216, 1/3217, 1/3218, 1/3220, 1/3221, 1/3222, 1/3223, 1/3225, 1/3226, 1/3227, 1/3228, 1/3229, 1/3230, 1/3231, 1/3232, 1/3233, 1/3234, 1/3235, 1/3236, 1/3237, 1/3238, 1/3239, 1/3240, 1/3241, 1/3242, 1/3243, 1/3244, 1/3246, 1/3247, 1/3248, 1/3249, 1/3250, 1/3251, 1/3252, 1/3253, 1/3254, 1/3255, 1/3256, 1/3257, 1/3258, 1/3259, 1/3260, 1/3261, 1/3262, 1/3263, 1/3264, 1/3265, 1/3266, 1/3267, 1/3268, 1/3269, 1/3270, 1/3272, 1/3273, 1/3274, 1/3275, 1/3276, 1/3277, 1/3278, 1/3279, 1/3280, 1/3281, 1/3282, 1/3283, 1/3284, 1/3285, 1/3286, 1/3287, 1/3288, 1/3289, 1/3290, 1/3291, 1/3292, 1/3293, 1/3294, 1/3295, 1/3296, 1/3297, 1/3298, 1/3299, 1/3300, 1/3301, 1/3302, 1/3303, 1/3304, 1/3305, 1/3306, 1/3314, 1/3316, 1/3362, 1/3363, 1/3364, 1/3365, 1/3366, 1/3373, 1/3408, 1/3424, 1/3427, 1/3428, 1/3429, 1/3434, 1/3435, 1/3436, 1/3437, 1/3438, 1/3439, 1/3440, 1/3441, 1/3442, 1/3443, 1/3444, 1/3445, 1/3447, 1/3448, 1/3449, 1/3450, 1/3451, 1/3452, 1/3453, 1/3454, 1/3455, 1/3456, 1/3457, 1/3458, 1/3459, 1/3460, 1/3461, 1/3466, 1/3499, 1/3500, 1/3501, 1/3516, 1/3517, 1/3518, 1/3519, 1/3520, 1/3521, 1/3522, 1/3523, 1/3524, 1/3525, 1/3526, 1/3527, 1/3528, 1/3529, 1/3530, 1/3531, 1/3532, 1/3533, 1/3534, 1/3535, 1/3536, 1/3537, 1/3538, 1/3539, 1/3540, 1/3543, 1/3544, 1/3545, 1/3546, 1/3547, 1/3548, 1/3550, 1/3551, 1/3552, 1/3553, 1/3554, 1/3555, 1/3556, 1/3561, 1/3562, 1/3563, 1/3564, 1/3565, 1/3566, 1/3567, 1/3568, 1/3569, 1/3570, 1/3571, 1/3579, 1/3590, 1/3595, 1/3596, 1/3599, 1/3605, 1/3611, 1/3613, 1/3631, 1/3675, 1/3678, 1/3682, 1/3683, 1/3684, 1/3685, 1/3691, 1/3703, 1/3704, 1/3705, 1/3706, 1/3707, 1/3709, 1/3710, 1/3711, 1/3712, 1/3714, 1/3718, 1/3720, 1/3721, 1/3722, 1/3730, 1/3731, 1/3732, 1/3733, 1/3734, 1/3742, 1/3743, 1/3744, 1/3745, 1/3746, 1/3747, 1/3748, 1/3749, 1/3750, 1/3751, 1/3752, 1/3753, 1/3754, 1/3755, 1/3756, 1/3757, 1/3758, 1/3759, 1/3760, 1/3761, 1/3764, 1/3766, 1/3767, 1/3768, 1/3769, 1/3770, 1/3771, 1/3773, 1/3774, 1/3775, 1/3777, 1/3778, 1/3792, 1/3793, 1/3794, 1/3795, 1/3796, 1/3797, 1/3798, 1/3799, 1/3801, 1/3802, 1/3803, 1/3804, 1/3805, 1/3806, 1/3807, 1/3808, 1/3809, 1/3811, 1/3812, 1/3814, 1/3815, 1/3816, 1/3817, 1/3819, 1/3820, 1/3821, 1/3822, 1/3823, 1/3825, 1/3826, 1/3827, 1/3831, 1/3833, 1/3836, 1/3839, 1/3840, 1/3841, 1/3842, 1/3856, 1/3860, 1/3863, 1/3864, 1/3865, 1/3867, 1/3869, 1/3870, 1/3876, 1/3880, 1/3882, 505/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.08.1975	AA/50	1/3007 (-623,4), 1/3718 (623,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6574419.84	621123.94	0	Ja	622	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MIDBRØD ARNE F140953*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Morteskjær 21

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1726 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	207 Opsund	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	356514		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1977
2	356514	1	Tilbygg	Bygging avlyst (BA)	
3	356514	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	06.10.1999

1: Bygning 356514: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.01.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	235
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	235
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1977	15.01.1977

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Morteskjær 21	H0101	1/3718	235	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	87	0	87	0	0	0
U01	0	148	0	148	0	0	0

2: Bygningsendring 356514-1: Tilbygg, Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	96
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	96
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.04.1996	12.07.1995
Bygging avlyst		09.05.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/3718	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	44	0	44	0	0	0
U01	0	52	0	52	0	0	0

3: Bygningsendring 356514-2: Tilbygg, Tatt i bruk 06.10.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	39
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	39
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	31.07.1997	07.08.1997
Igangsettingstillatelse	06.10.1997	22.10.1997
Tatt i bruk	06.10.1999	08.01.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert	Morteskjær 21	-	1/3718	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	39	0	39	0	0	0

Utskriftsdato: 04.09.2025

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.**	1	**Bruksnr.**	3718	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Morteskjær 21, 1726 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 04.09.2025

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.**	1	**Bruksnr.**	3718	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26661758	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	356514	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Morteskjær 21, 1726 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	1	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**
20.06.2022	Tilsyn	09.08.2016	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26661758

BruksenhetId	26661877	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	356514	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygging avlyst	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26661877.

BruksenhetId	26661859	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	356514	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Morteskjær 21, 1726 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26661859.

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: 04.09.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	3718	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Morteskjær 21, 1726 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	11 080,00 kr
Eiendomsskatt	9 607,00 kr
Feiing	1 024,00 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	7 347,52 kr
Sum	**32 728,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1255.00	1/1	0 %	1 255,00 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2668700 o/oo	3.60	1/1	0 %	9 607,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	2 løp	533.00	1/1	0 %	1 066,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann beregnet etter areal	15%	200 m3	24.78	1/1	0 %	4 956,50 kr
Avløp beregnet etter areal	15%	200 m3	41.33	1/1	0 %	8 266,20 kr
					Sum	**32 082,90 kr**

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

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

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

Prognosene for 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

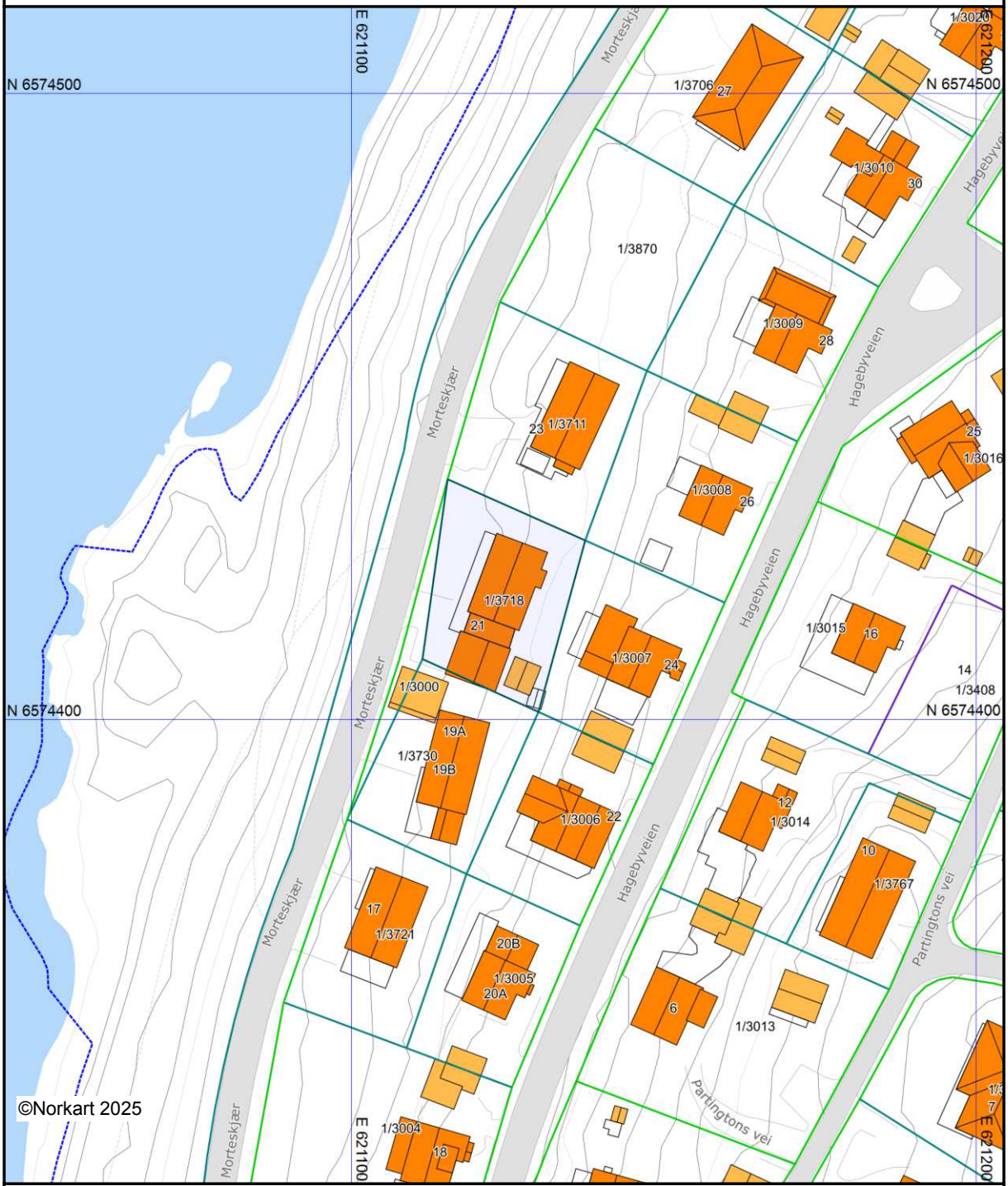
Grunnkart

Eiendom: 1/3718
Adresse: Morteskjær 21
Dato: 04.09.2025
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.

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

Utskriftsdato: 04.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	3718	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Morteskjær 21, 1726 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 622 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_Aktsomhet kvikkleire **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 6 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 622 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Kulturmiljø_01 **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal 616 m^2
Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal 622 m^2
BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/3718		
Utskriftsdato	04.09.2025	**Antall datasett**	19

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

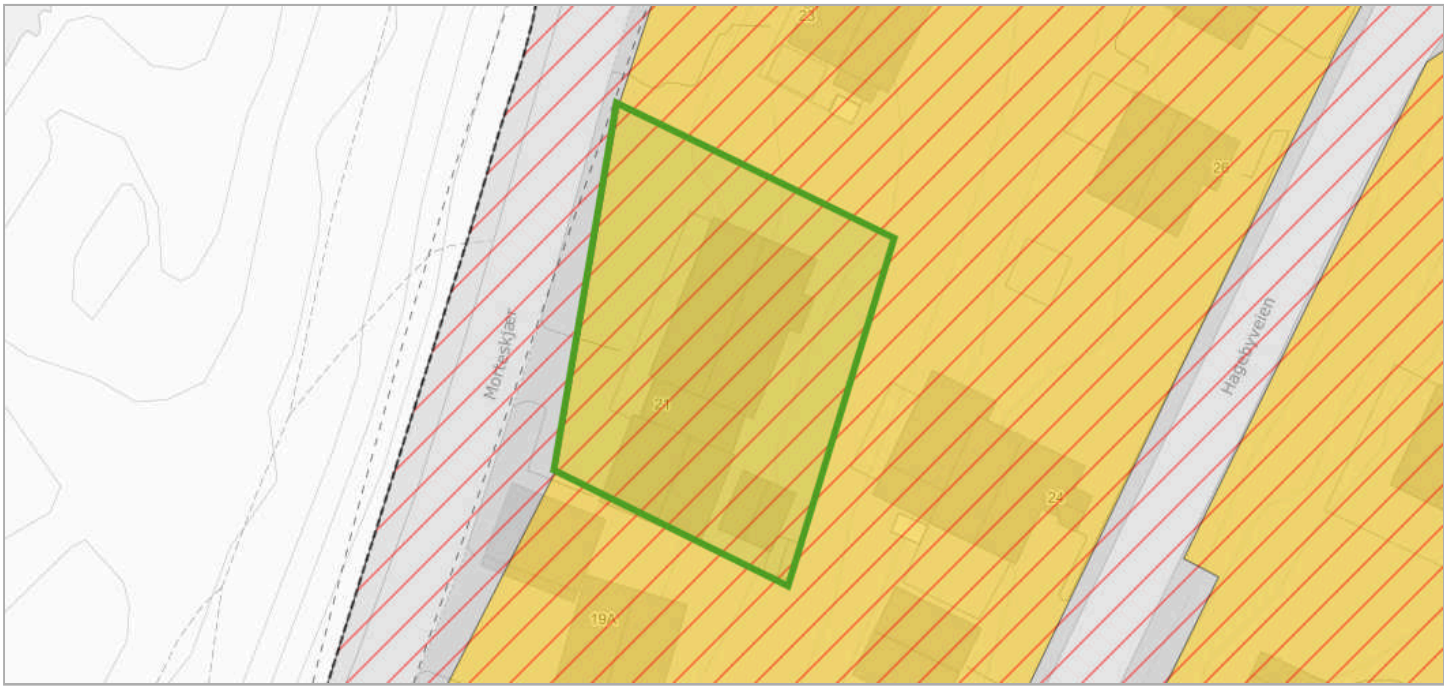
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Oppheving av reguleringsplaner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- VERNEVERDIVURDERING

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

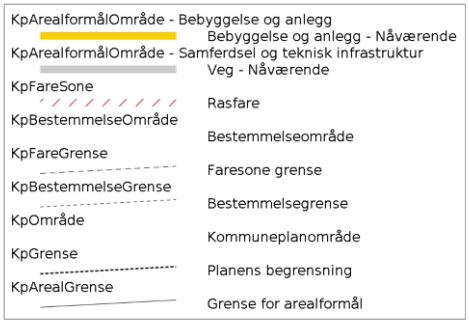
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201701)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(2010) Veg
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

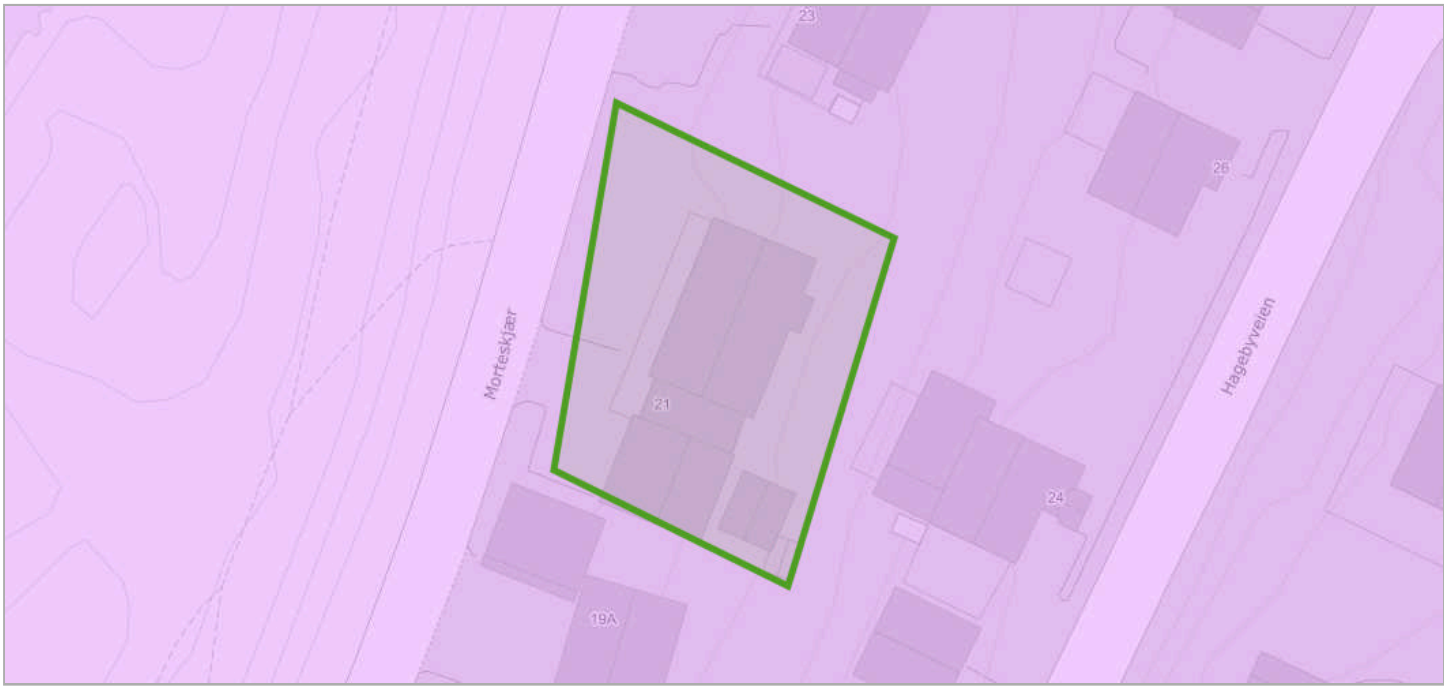
Bestemmelseshjemmel	Navn
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	BS_Kulturmiljø_01
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	03.09.2025



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
Sarpsborg Opsund	-	M-KULA

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	02.09.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Enkeltminner

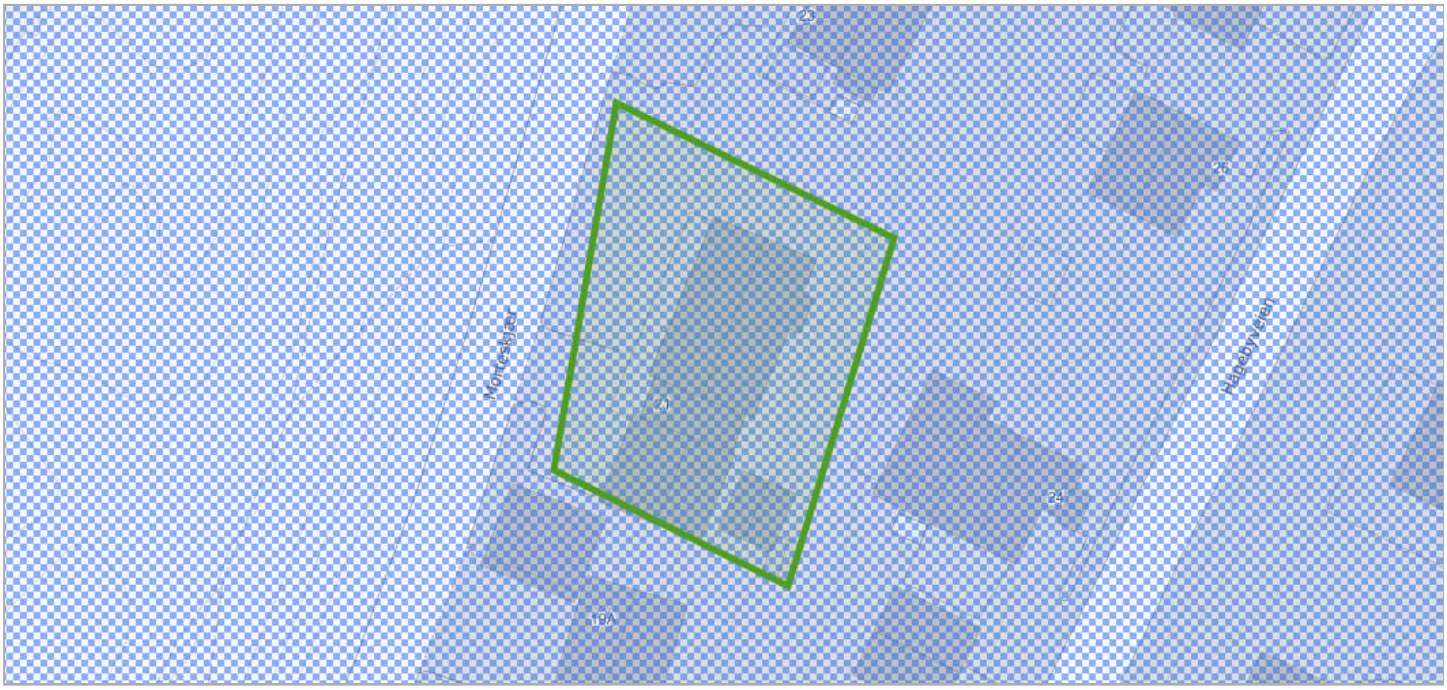
Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Opsund bebyggelse	3105	304145-1	E-UTE	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304145)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Opsund bebyggelse	3105	304145	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304145)

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

Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



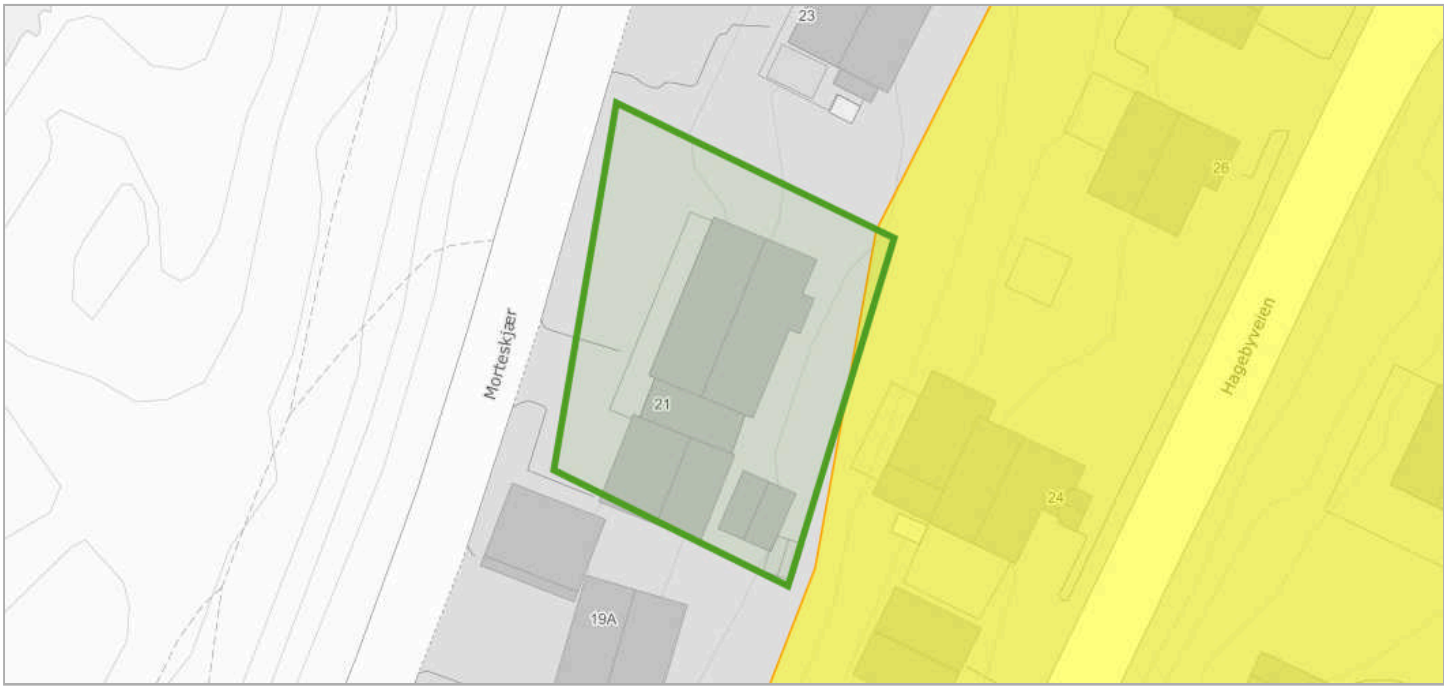
Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Objekter

Planid	Plannavn
24012	Glengshølen, østside, veg

VERNEVERDIVURDERING

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Områder med verneverdi

Objekter

Faktaark
-

Morteskjær 21

Nabolaget Opsund - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	20 min 1.8 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	5 min 2.5 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 268 elever, 15 klasser	6 min 2.8 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl... 437 elever, 35 klasser	6 min 2.6 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	20 min 1.7 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	6 min 2.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	13 min 6.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Wisløfs vei Linje 134	8 min 0.6 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	13 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

BARNEHAGER

Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 74 barn	15 min 1.2 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 39 barn	15 min 1.3 km
Storeper barnehage (0-5 år) 123 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kurland	14 min
Coop Extra Kurland	16 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 2025

VARER/TJENESTER

Storbyen	20 min
Vitusapotek Sarsborg	18 min
Sarpsborg Vinmonopol	19 min

SPORT

Glengsparken	8 min
Glengsparken sandvolleyballbane	9 min
SKY Fitness Sarpsborg	19 min
SATS Sarpsborg	20 min

«Gode naboer, stille og rolig, bra for barn å leke»

— Sitat fra en lokalkjent

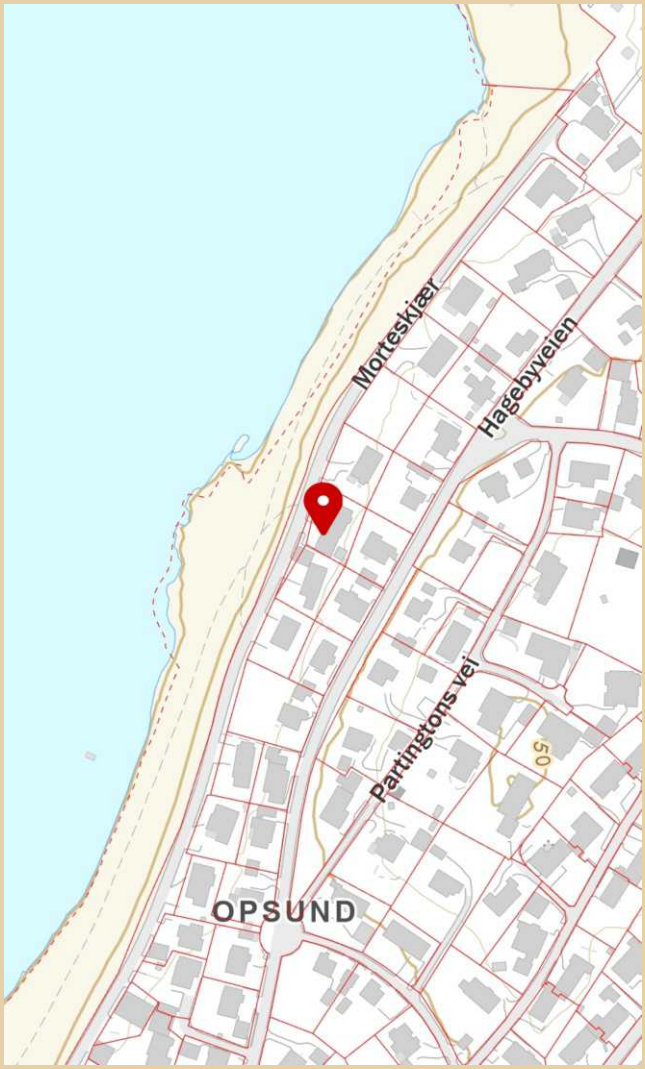
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Gateparkering
Lett 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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 2025

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:
Morteskjær 21, 1726 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 3718, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250179

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Martin Stangeland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 415 25 560

E-post: martin.stangeland@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.
