Nybergveien 10F

&HOLMSKAU PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Nybergveien 10F

06

Nøkkelinformasjon/Megler

46

Beliggenhet

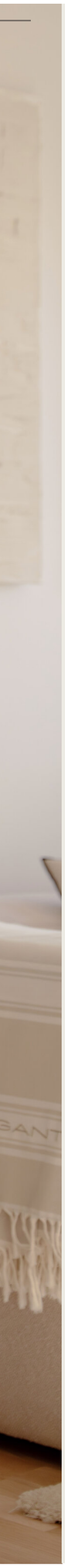
54

Eiendommen

62

Tekniske dokumenter


INDEPENDENT
hare en nam til
CHANEL
GANT



Velkommen til

Nybergveien 10F

Holmskau & Partners v/Caroline presenterer en tiltalende og gjennomført selveierleilighet med fin beliggenhet. Boligen har harmoniske fargevalg og en god planløsning som utnytter arealene på en effektiv måte. Her får du en lys og luftig romfølelse, med rikelig naturlig lysinnslipp og en behagelig atmosfære.

Fra stuen er det utgang til en solrik og privat balkong med flott utsikt og plass til sittegruppe. Leiligheten har bra med lagringsplass innvendig, i tillegg til en romslig bod ved carporten. Boligen er freshet opp til et moderne uttrykk, med pene lyse overflater og praktiske løsninger. En fin intern beliggenhet, øverst på enden, noe som gir en ekstra følelse av ro, privatliv og gode lysforhold. Her bor du sentralt, med kort vei til busstopp, dagligvarebutikk. Det er også sykkelavstand til nærmeste kjøpesenter. Dette er for deg som ønsker en lettstelt og arealeffektiv hverdag, enten du er førstegangskjøper eller på jakt etter en enklere bosituasjon.

Her får du det beste av to verdener – en skjermet og rolig tilværelse, kombinert med nærhet til alt du trenger i det daglige.

Nybergveien 10F

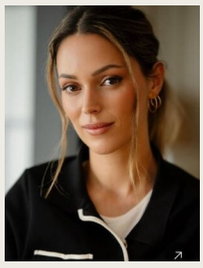
Prisantydning	2 850 000
Omkostninger	82 290

Bruksareal	64,0 m²
BRA-I	60,0 m²
BRA-E	4,0 m²
TBA	7,0
Soverom	1
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	9 210 m²
Byggeår	2005





Kontakt vår megler



Caroline Holmskau

Eiendomsmegler
Daglig Leder

+47 469 54 272

caroline@partners.no

&HOLMSKAU PARTNERS
St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg










GANT




GANT








GANT












BOSCH


SMEG
SIEMENS

























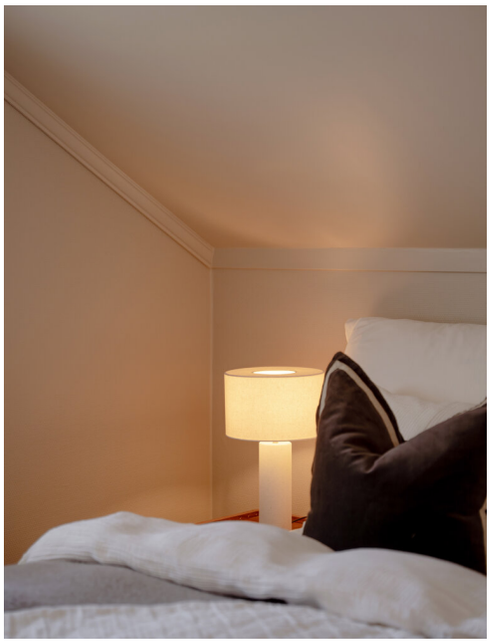







EIRIN KRISTIANSEN • DITT BESTE ÅR
EMILIE TØNNESSEN • GLØD






















10F








8E
10F





Beliggenhet

Nybergveien 10F ligger fint plassert på Hannestad, et attraktivt område ca. 5 min fra Sarpsborg sentrum. Her er det stille og rolig, samtidig som det meste du skulle behøve i hverdagen ligger innen kort avstand.

Leiligheten ligger høyt i terrenget, og har flott, langstrakt utsikt.

Sameiets fellesarealer er velstelte og pene, og bærer preg av jevnlig vedlikehold. Leiligheten har egen inngang via utvendig trapp. Parkering gjøres på oppmerket plass i carport, og i tillegg er det tilgjengelige gjesteplasser.

Fra leiligheten har du kort vei til dagligvarehandel. Det er også kort vei til 109-veien hvor det er hyppige avganger med buss til Sarpsborg og Fredrikstad. Kort vei til E6, med ca. en time til Oslo.

Leiligheten ligger både rolig og sentralt plassert. Her bor du privat og tilbaketrukket, samtidig som alt du skulle trenge ligger innen kort avstand.









Innhold

Vindfang, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, bod og bod i bakkant av carport.

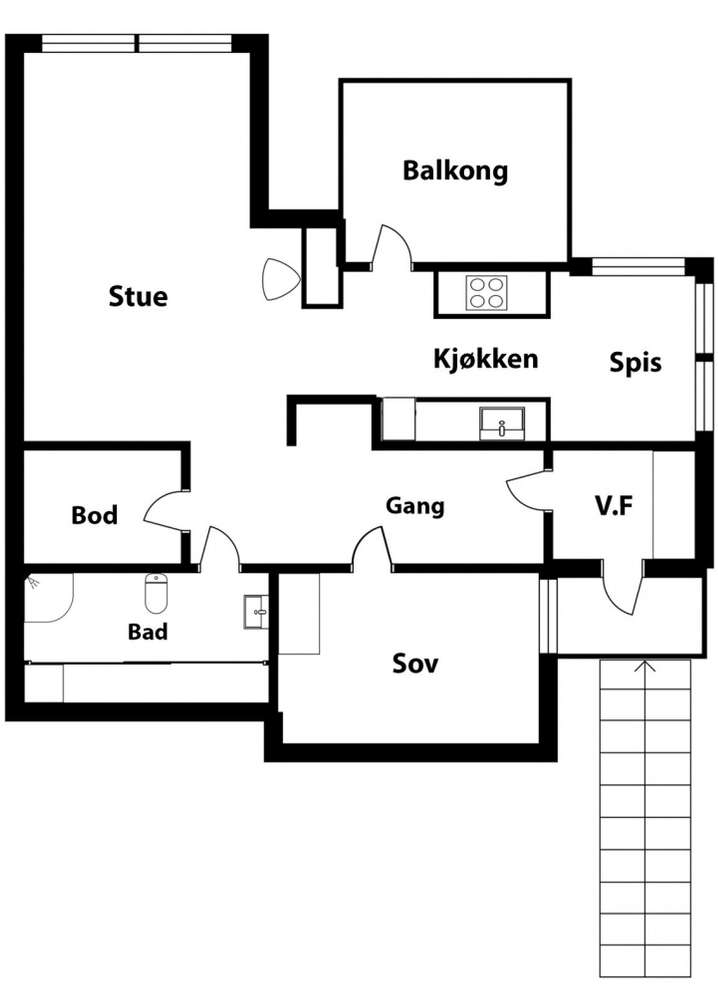
BRA 64,0 m²

BRA-I 60,0 m²

BRA-E 4,0 m²

TBA 7,0 m²

Nybergveien 10F
2.etg



& HOLMSKAU PARTNERS

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 64,0 m²

- BRA-i: 60,0 m²
- BRA-e: 4,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard
Bebyggelsen på Hannestad består av eneboliger, rekkehus og blokker. Det er felles tomt for hele sameiet. Tomten fremstår som meget pent opparbeidet og godt vedlikehold. Det er blant annet gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær, samt delvis naturtomt med skogbunn og fjell. Det er asfalterte trafikkarealer, biloppstillingsplasser og gangarealer. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Boligen har hovedsakelig en normal standard, bruks- og værslitasje med hensyn til alder. Se mer inngående beskrivelse i rapporten.

Overflater
Ny parkett på gulv stue/kjøkken. Malte innvendige overflater, satt inn garderobeløsning på soverommet, samt en praktisk sittebenk med lagring i gangen.

Kjøkkenet er originalt, med praktisk løsning og mye lagringsplass.

Badet er originalt, fremstår som pent og praktisk. Noe trekk i tilstandsrad pga. alder, og noe avvik på fall på gulv.

Leiligheten har generelt god standard og fine løsninger.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Parkering i carport, og ellers på området.

Ladeboks til elbil medfølger salget.
Ladekostnad kr 2,50/KWh pr. 19.03.2026.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Selger har selv bodd i boligen i 4+ år.

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja.
Vannskade fra sisterne i toalett.
Denne ble byttet i 2025 av faglært - Recover. Parkett ble revet opp før de tørket i 2 uker. La deretter ny parkett.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Utvendig
Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Fra kjøkkenet er det utgang til balkong med rekkverk i malte trekonstruksjoner. Det er lagt flisheller på pidestaller på gulv. Ved balkongdør er oppkant/terskel mot utvendig flisheller lav. Det anbefales å sørge for jevnlig snørydding og holde området foran døren fritt for snø og vannansamlinger, særlig i perioder med mye snø eller ved snøsmelting.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Våtrom
2. etasje > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- At gulvet har noe svak fall medfører i seg selv ikke økt risiko for vannansamling, men dersom vann blir stående, vil avrenningen være dårligere.

2. etasje > Bad/vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det dusjes direkte på vegger og gulv.

Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner.
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. etasje > Bad/vaskerom
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisternen, og det kan samles vann på gulv under toalettet.

Tekniske installasjoner
Varmtvannstank,TG2
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk. Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.

Byggemåte
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Fra kjøkkenet er det utgang til balkong med rekkverk i malte trekonstruksjoner. Støpt såle. Etasjeskille i plasstøpt betong. Ytterveggene er oppført av bindingsverk som er kledd med liggende malt kledning. Yttertaket er et saltak med tekket med betongtakstein.

Gulv: Overflater består av parkett, fliser og gulvbelegg. Vegger: Overflater består av malt strie, MDF-plater og fliser. Skillevegg mellom leilighetene er oppført i betong. Himlinger: Himlinger med malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn fra 2010. Profilerte formpressede dører.

Tomt
Denne tomten er eiet.
9210,00 kvm.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest foreligger, datert 21.11.2005.

Adgang til utleie
Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Energikarakter: E - Oransje

Selger informerer om et estimert
forbruk på ca. 7.000 kw/h i året.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Bygningens ventilasjonssystem er basert på mekanisk avtrekk med avtrekksventil på bad, bod og ventilatorhette på kjøkken. Tilluft slippes inn via veggventiler og spalter i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming: Vedovn. Varmekabler på bad, ellers elektrisk med panelovner. Det er 40 amp hovedsikring og diverse automatsikringer.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 850 000,-
I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

71 250,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

2 932 290,- Totalpris inkl. omkostninger

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 2 860,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Drift og sparing i vedlikeholdsfond, TV/internett, utvendig forsikring, lys i fellesarealer og utvendig vedlikehold.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Kr. 17 362,- for 2026.

Eiendomsskatt
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 689 304,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 757 215,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig.

Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Ikke nødvendig da dette ikke praktiseres.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. SP957779.12.1.

Vedtekter og husordensregler
Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenner/parabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.

- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.
- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.
Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område.
Dyrehold tillates med ett husdyr, hund eller katt, per leilighet. Dog skal styret søkes skriftlig.
Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy lukt, urenslighet etc. og mating må ikke forekomme utvendig (utendørs).
Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område.
Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn må ikke ta ansvar for dyr. Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet.
Alle beboerne har rett og plikt til å følge opp at disse reglene overholdes. Ved gjentatte overtredelser har styret i sameiet myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

Regulering
Eiendommen følger reguleringsplan RV.109 - Storveien med følgende formål:
Industri/forretninger.
Boligområde.
Generelt.
Byggeområde.
Offentlige trafikkområder.
Spesialområde.
Fellesområde.

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036, med veg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, bebyggelse og anlegg som formål.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Hvitevarer kan medfølge ved avtale.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept.
Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver.

Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget.

Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Maria Elena Søgaard.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Nybergveien 10F.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 2079, bnr. 542, snr. 30 i Sarpsborg.

Vårt oppdragsnummer er 194260014.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,560 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Markedspakke standard: 21 900,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument): 240,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Opplysningspakke kommunen: 6 500,00
Tilrettelegging: 10 900,00
Fotografering: 7 500,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Caroline Holmskau / +47 46 95 42 72 / caroline@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr. 930659096.

Tekniske dokumenter

Nybergveien 10F

Nabolaget Hannestad - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Yven Linje 4, 137	10 min 0.8 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 5.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

Skoler

Tindlund barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	11 min 1 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	6 min 3.1 km
Greåker videregående skole 900 elever	8 min 3.8 km

«Her jeg er oppvokst og føler at stedet passer for alle»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

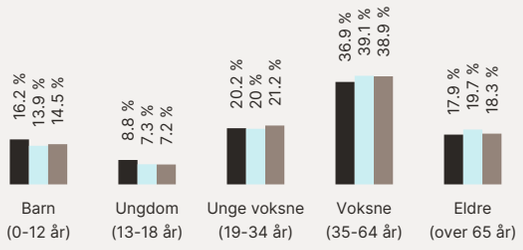
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hannestad	1 440	619
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hannestad barnehage (0-5 år) 106 barn	6 min 0.4 km
Tuneskipet barnehage (0-5 år) 54 barn	17 min 1.4 km
Tindlund barnehage (0-5 år) 91 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Greåker PostNord	21 min 1.9 km
Rema 1000 Borg	23 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

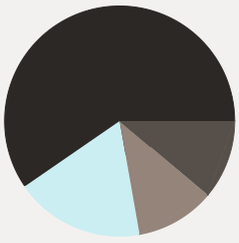
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

Sport

Tindlund barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	10 min 0.8 km
Hannestadfjellet balløkke Ballspill	12 min 0.9 km
EVO Greåker	21 min
InterPadel Sarpsborg	6 min

Boligmasse

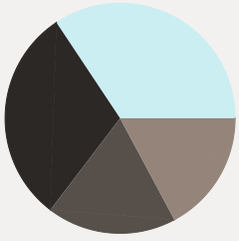


- 59% enebolig
- 18% rekkehus
- 11% blokk
- 11% annet

Varer/Tjenester

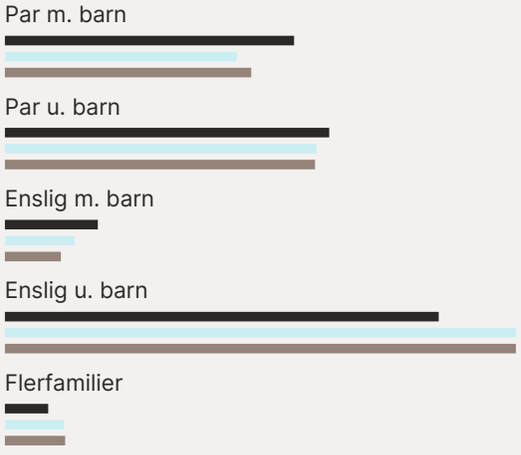
AMFI Borg	4 min
Vitusapotek Borg	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 18% 16-18 år

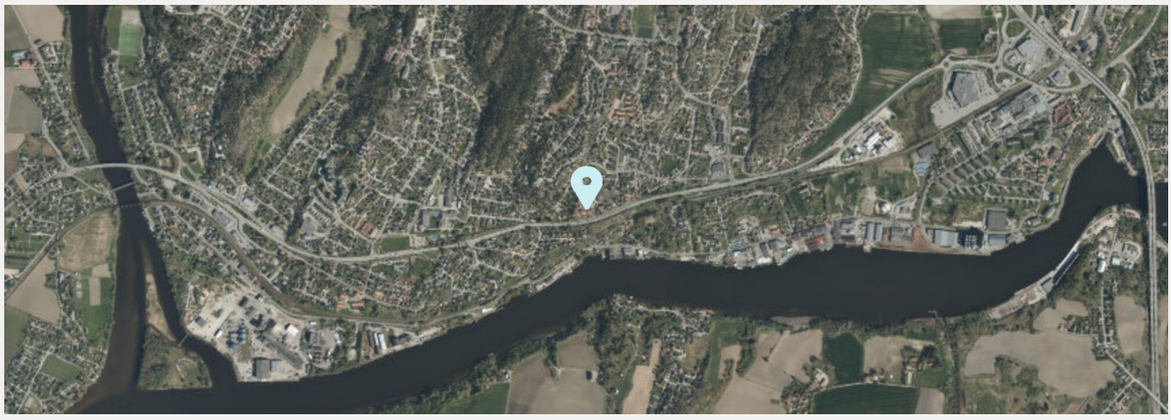
Familiesammensetning

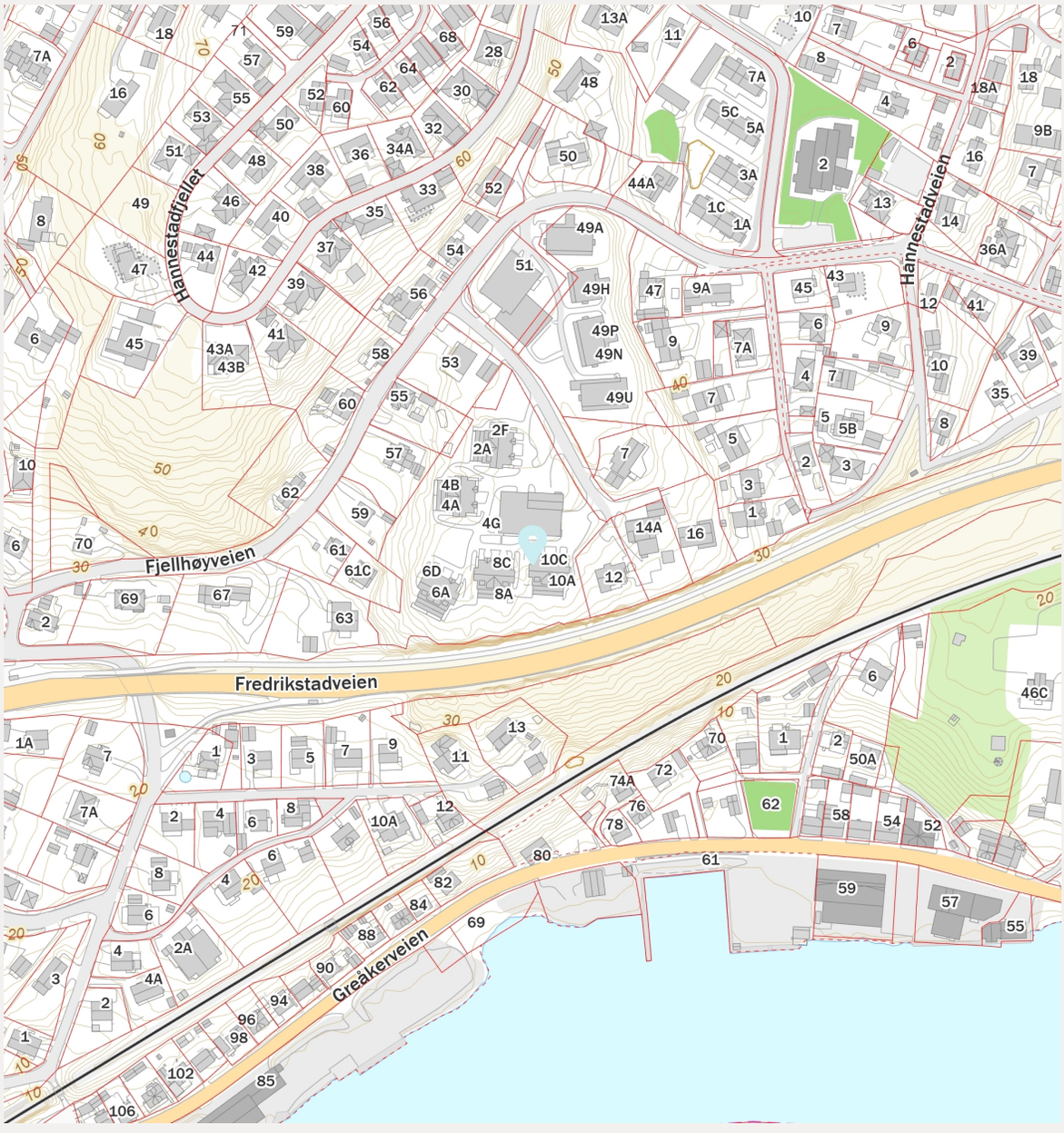


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nybergveien 10 F, 1718 GREÅKER

SARPSBORG kommune

gnr. 2079, bnr. 542, snr. 30

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 20.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13794-1954 **Eiendomsverdi ref nr:** ZM9115

Foretak: Witek AS **Takstingeniør:** Jørn-André Isnes

Witek™
TAKST OG EIENDOM

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer.

Vi utfører:
Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.

Witek
TAKST OG EIENDOM

Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101

MESTER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har en flott utsikt, beliggende på Hannestad, ca. 4 km sydvest for Sarpsborg sentrum. Hannestad har en sentral beliggenhet, og herfra er det korte avstander til barnehager, skoler, idrettsanlegg, nærbutikk og bussholdeplass med gode forbindelser til både Sarpsborg og Fredrikstad. Det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt til sentralsykehuset på Kalnes, Inspiria Science center og Badeland på Grålum.

Bebyggelsen på Hannestad består av eneboliger, rekkehus og blokker.

Det er felles tomt for hele sameiet. Tomten fremstår som meget pent opparbeidet og godt vedlikehold. Det er blant annet gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær, samt delvis naturtomt med skogbunn og fjell. Det er asfalterte trafikkarealer,
biloppstillingsplasser og gangarealer.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Boligen har hovedsakelig en normal standard, bruks- og værslitasje med hensyn til alder. Se mer inngående beskrivelse i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Fra kjøkkenet er det utgang til balkong med rekkverk i malte trekonstruksjoner.
Støpt såle.
Etasjeskille i plasstøpt betong.
Ytterveggene er oppført av bindingsverk som er kledd med liggende malt kledning.
Yttertaket er et saltak med tekket med betongtakstein.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Overflater består av parkett, fliser og gulvbelegg.
Vegger: Overflater består av malt strie, MDF-plater og fliser.
Skillevegg mellom leilighetene er oppført i betong.
Himlinger: Himlinger med malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn fra 2010.
Profilerte formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Bygningens ventilasjonssystem er basert på mekanisk avtrekk med avtrekksventil på bad, bod og ventilatorhette på kjøkken. Tilluft slippes inn via veggventiler og spalter i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Oppvarming: Vedovn. Varmekabler på bad, ellers elektrisk med panelovner.
Det er 40 amp hovedsikring og diverse automatsikringer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

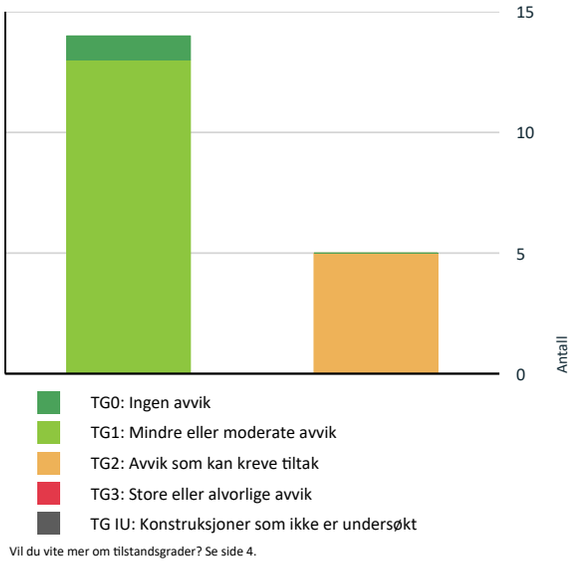
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Store stuevindu trenger justering.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra kjøkkenet er det utgang til balkong med rekkverk i malte trekonstruksjoner. Det er lagt flisheller på pidestaller på gulv.

Ved balkongdør er oppkant/terskel mot utvendig flisheller lav. Det anbefales å sørge for jevnlig snørydding og holde området foran døren fritt for snø og vannansamlinger, særlig i perioder med mye snø eller ved snøsmelting.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Støpt såle.
Etasjeskille i plasstøpt betong.
Ytterveggene er oppført av bindingsverk som er kledd med liggende malt kledning.
Yttertaket er et saltak med tekket med betongtakstein.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Overflater består av parkett, fliser og gulvbelegg. Parkett i gang, stue og kjøkken er opplyst lagt nytt i 2025 i forbindelse med utbedring etter vannskade. I den forbindelse ble parkett revet opp, konstruksjonen tørket i ca. to uker før ny parkett ble lagt. Arbeidene er opplyst utført av Recover. Det er videre opplyst at sisterne til toalett ble skiftet i forbindelse med utbedringen.

Vegger:
Overflater består av malt strie, MDF-plater og fliser. Skillevegg mellom leilighetene er oppført i betong.

Himlinger:
Himlinger med malte plater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Forblendet Lecapipe anboret med vedovn fra 2010.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte formpressede dører. Nyere sorte håndtak. Kun noen mindre merker på dørene, som anses som normal bruksslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

At gulvet har noe svak fall medfører i seg selv ikke økt risiko for vannansamling, men dersom vann blir stående, vil avrenningen være dårligere.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt

grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisternen, og det kan samles vann på gulv under toalettet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

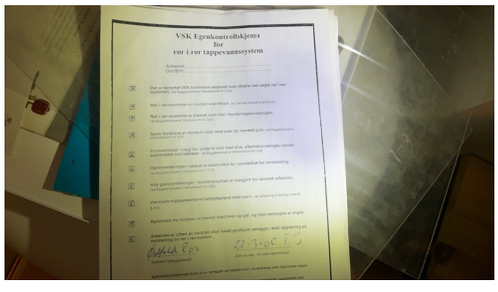
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.





TG 1 **Avløpsrør**

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningens ventilasjonssystem er basert på mekanisk avtrekk med avtrekksventil på bad, bod og ventilatorhette på kjøkken. Tilluft slippes inn via veggventiler og spalter i vinduer.









TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk. Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.



Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming: Vedovn. Varmekabler på bad, ellers elektrisk med panelovn på kjøkken.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er 40 amp hovedsikring og diverse automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår 2005. Det er opplyst at det i 2020 ble utført oppgraderinger av det elektriske anlegget. Det er blant annet etablert to spotter i yttergang, fire spotter i gang, fire spotter på kjøkken og tre spotter i stue. Spottene er montert direkte i isolasjonen og er opplyst å være av godkjent type merket ISOSAFE. Det er også etablert ny stikkontakt på kjøkken som er hentet fra eksisterende stikk ved gulv. Arbeidene er opplyst utført av Elisenberg Elektro. Samme år monterte Bravida elbillader i carport.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

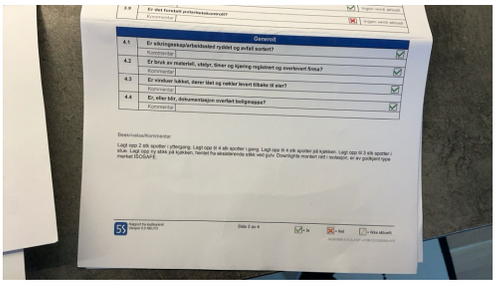
Inntak og sikringsskap

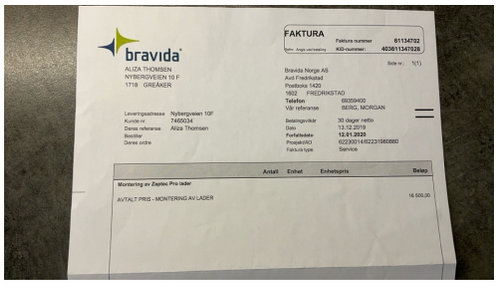
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

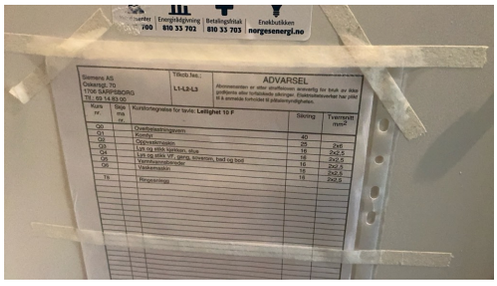
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport









Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/60 m²

Boligbygg med flere boenheter : Vindfang, Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 800 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gartnerikroken 1 ,1715 YVEN 46 m² 2015 2 sov	27-09-2022	2 550 000	**2 550 000**		2 550 000	**55 435**
2	Fjellhøyveien 49J ,1718 GREÅKER 76 m² 2011 2 sov	17-04-2024	2 790 000	**2 700 000**	889 339	3 589 339	**47 228**
3	Skipperveien 2A ,1715 YVEN 94 m² 2024 3 sov	18-09-2025	4 290 000	**4 100 000**		4 100 000	**43 617**
4	Nybergveien 10E ,1718 GREÅKER 54 m² 2005 1 sov	29-02-2024	2 700 000	**2 525 000**		2 525 000	**43 534**
5	Nybergveien 2E ,1718 GREÅKER 54 m² 2004 1 sov	13-01-2025	2 600 000	**2 450 000**		2 450 000	**42 982**
6	Nybergveien 4F ,1718 GREÅKER 60 m² 2004 1 sov	12-01-2025	2 500 000	**2 700 000**		2 700 000	**42 857**
7	Nybergveien 8D ,1718 GREÅKER 90 m² 2005 2 sov	22-10-2023	3 750 000	**3 550 000**		3 550 000	**39 444**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.		17 500
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.		5 000
Felleskostnader	Kr.		34 320
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**57 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	440 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 150 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**650 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

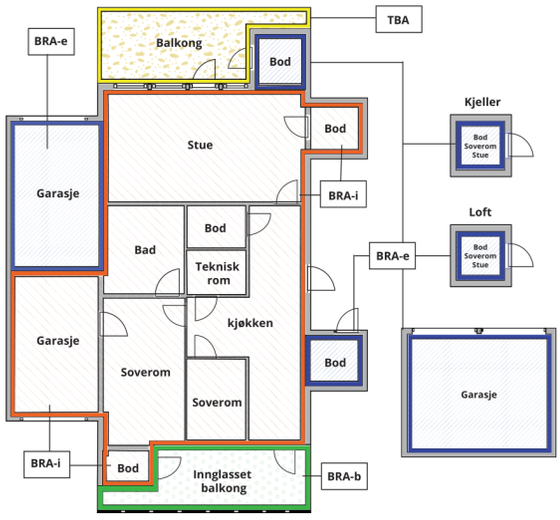
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)**

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	60			60	7
Bod i bakkant av carport		4		4	
SUM	**60**	**4**			**7**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, bod		
Bod i bakkant av carport		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
11.3.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Maria Elena Søgaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3105 SARPSBORG	2079	542		30	9210 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nybergveien 10 F

Hjemmelshaver
Søgaard Maria Elena

Kommentar
Det er felles tomt for sameiet. Sameiet kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Boligselskap	**Eierandel**	**Organisasjonsnr**
Utsikten Boligsameie	63 / 2480	987753757

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en flott utsikt, beliggende på Hannestad, ca. 4 km sydvest for Sarpsborg sentrum. Hannestad har en sentral beliggenhet, og herfra er det korte avstander til barnehager, skoler, idrettsanlegg, nærbutikk og bussholdeplass med gode forbindelser til både Sarpsborg og Fredrikstad. Det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt til sentralsykehuset på Kalnes, Inspiria Science center og Badeland på Grålum.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Det er felles tomt for hele sameiet. Tomten fremstår som meget pent opparbeidet og godt vedlikehold. Det er blant annet gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær, samt delvis naturtomt med skogbunn og fjell. Det er asfalterte trafikkarealer, biloppstillingsplasser og gangarealer.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Parkering

I carport og på oppmerket parkering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunaleopplysninger	08.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten begrenser seg til boligseksjonen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Egenerklæring

Nybergveien 10F, 1718 GREÅKER

05 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nybergveien 10F	Nybergveien 10F	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

4 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Søgaard, Maria Elena

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannskade fra sisterne i toalett

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sisterne i toalett ble byttet. Rev opp parkett i leiligheten før de tørket i to uker. La deretter ny parkett

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Recover

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sisterne i toalett

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lekkasje i sisterne i toalett

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Recover

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

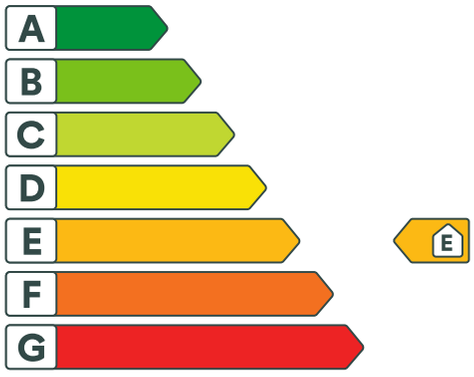
Forsikringsnummer 33946463

enova

Energiattest



Adresse	
Nybergveien 10F, 1718 GREÅKER	
Dato for energimerking **05.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266720**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **18292882**
Gårdsnummer **2079**	Bruksnummer **542**
Seksjonsnummer **30**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
224,54 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
233,84 kWh/m²	**14 064 kWh**

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	08.11.2004	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	63/2480	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2079/542, 2079/542/0/1, 2079/542/0/2, 2079/542/0/3, 2079/542/0/4, 2079/542/0/5, 2079/542/0/6, 2079/542/0/7, 2079/542/0/8, 2079/542/0/9, 2079/542/0/10, 2079/542/0/11, 2079/542/0/12, 2079/542/0/13, 2079/542/0/14, 2079/542/0/15, 2079/542/0/16, 2079/542/0/17, 2079/542/0/18, 2079/542/0/19, 2079/542/0/20, 2079/542/0/21, 2079/542/0/22, 2079/542/0/23, 2079/542/0/24, 2079/542/0/25, 2079/542/0/26, 2079/542/0/27, 2079/542/0/28, 2079/542/0/29, 2079/542/0/30
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2079/542, 2079/542/0/1, 2079/542/0/2, 2079/542/0/3, 2079/542/0/4, 2079/542/0/5, 2079/542/0/6, 2079/542/0/7, 2079/542/0/8, 2079/542/0/9, 2079/542/0/10, 2079/542/0/11, 2079/542/0/12, 2079/542/0/13, 2079/542/0/14, 2079/542/0/15, 2079/542/0/16, 2079/542/0/17, 2079/542/0/18, 2079/542/0/19, 2079/542/0/20, 2079/542/0/21, 2079/542/0/22, 2079/542/0/23, 2079/542/0/24, 2079/542/0/25, 2079/542/0/26, 2079/542/0/27, 2079/542/0/28, 2079/542/0/29, 2079/542/0/30

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SØGAARD MARIA ELENA F160299*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Nybergveien 10F 1718 GREÅKER	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nybergveien 10F	H0201	2079/542/0/30	57	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Nybergveien 10 F

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1718 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2302 Hannestad	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18292882		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	03.06.2005

1: Bygning 18292882: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 03.06.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	492
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	492
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	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.07.2001	10.07.2001	
Igangsettingstillatelse	28.10.2003	18.03.2004	
Tatt i bruk	03.06.2005	09.06.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nybergveien 10F	H0201	2079/542/0/30	57	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	116	0	116	0	0	0
H01	2	186	0	186	0	0	0
U01	2	190	0	190	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2079/542

Bruksnavn		Beregnet areal	9210.9
Etablert dato	12.09.2001	Historisk oppgitt areal	9215,2
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
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571825.35	617229.52	0	Ja	9210.9	

Utsikten Boligsameie org.nr 987 753 757
Nybergveien, 1718 Greåker

ÅRSMØTEPROTKOLL FOR UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Årsmøte:	Gjelder 2024
Dag:	Onsdag 22. mai 2025
Tidspunkt:	Kl 18:00
Sted:	Garasjen
Tiltede:	Leder Odd Arne Linstad, Wenche Anderssen, Hilde Naeimi Nilsen, Ylva Mølmen Nedrebø, Lisbeth Frantzen, Augun Hatlelid og Svein A. Olsen, Kjetil Nilsen, Sten Bjørge og Torill Grandahl, Unni Krogstad, Unni Eilertsen, Per Anker Holth, Stein Henning Gjerlaugsen, Gerd Borghild Kristiansen, Sølvi Klemsdal, Lisbeth Gyllensten, Benedikte Søgaard, Maria Elena Søgaard, Ellen Thoresen, Ole Kristian Myran, Reidun Sandvik og Tale Tenstrand. 24 beboere fra 20 boenheter. 67 % oppslutning.

Ref	HNN 230525

1.	**Åpning og godkjenning av innkallingen: Godkjent**
2.	**Valg av dirigent og referent:** **Dirigent: Odd Arne Linstad og referent: Hilde Naeimi Nilsen**
3.	**Valg av to protokoll-undertegnere** **Stein Henning Gjerlaugsen og Sten Bjørge Grandahl**
4.	**Årsberetning fra Styret for 2024 Godkjent**
5.	**Godkjenning av regnskap for 2024. Godkjent**
6.	**Valg av styremedlemmer** **Styreleder:Odd Arne Linstad 1 år** **Styremedlem: Wenche Anderssen 2 år** **Styremedlem:Hilde Naeimi Nilsen 1 år** **Varamedlem: Stein Henning Gjerlaugsen 2 år** **Valgkomite: Nicholas Hansen 2 år** **Maria Elena Søgaard 2 år**
7.	**Innkomne forslag: Heve husleie med 10 % til kr 3.080 på stor leilighet og kr 2.860 for liten leilighet fra 1. juli 2025 godkjent og vedtatt.**
	Møte avsluttet kl. 18:30

23.5.2025

Henning Gjerlaugsen

Sten Bjørge Grandahl

Sarpsborg kommune

AS Betongbygg
Postboks 90
1713 GRÅLUM

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	2003/08314/20/MGJ E: L42 &18	21/11/2005

Ferdigattest - gnr 2079 bnr 542 snr 1-30 - Nybergveien 2 A-F, 4 A-F, 6 A-F, 8 A-F og 10 A-F

Tiltak:

Ferdigattest gis for 5 stk nybygg terrassehus med til sammen 30 stk leiligheter

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av "Anmodning om ferdigattest", kontrollerklæring(er) med mer, mottatt 04.11.2005

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

I følge kontrollerklæring fra AS Betongbygg er det ikke registrert mangler.

Gunnar Bøhaugen
Byggesaksbehandler
Seksjon byutvikling

Kopi : Tiltakshaver, Avgiftsregister, Feiervesenet

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

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

RV. 109 – STORVEIEN (kartblad A,B,C,D)

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Industri/forretninger, kontor/offentlig areal
- Boligområde (reg.endring, datert 23.03.01 og 14.08.2008)
- Generelt (bebyggelsesplan, datert 04.03.94 og 05.09.95)
- Byggeområde (bebyggelsesplan, datert 04.03.94 og 05.09.95)
- Offentlige trafikkområder (reg.endring, datert 23.03.01)
- Spesialområde (reg.endring, datert 23.03.01)
- Fellesområde (reg.endring, datert 23.03.01 og 14.08.2008)

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av miljøverndepartementet 17.06.1980.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **04.03.1995** (bebygg.plan),
05.09.1995 (bebygg.plan)
23.03.2001 (reg.endring)
14.08.2008 (reg.endring)

Revidert: **12.12.1995, 18.03.2002**

1 INDUSTRI/FORRETNINGER, KONTOR/OFFENTLIG AREAL

a) Ovennevnte arealer kan oppdeles etter de enkelte prosjekters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

b) Anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Etablering av bedrifter som vil medføre sjenerende lukt, røyk eller støy tillates ikke.

c) Ved byggeanmeldelse skal det innleveres fullstendig plan over utenomhusarealer som tar stilling til tomtens arealbruk m.h.t. opparbeidelse og beplantning.

d) Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 2 etasjer eller 7 meter.

e) Innen industritomtene tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o.l., dersom helserådet samtykker.

2 BOLIGOMRÅDET
(Egne bestemmelser for reg.endring, datert 23.03.01 og 14.08.2008)

a) I området kan oppføres bolighus i en etasje inkl. loftetasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Garasje skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 35 m2, og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med denne.

3 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Tune kommune.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR:
GNR. 2076 / BNR. 169 OG GNR. 2073 / BNR. 50

1. GENERELT

1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

2. Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

   B1 og B2. Byggeområde eksisterende boligbebyggelse.

   N1. Byggeområde kontor og forretningsformål.

   N2. Byggeområde eksisterende kontor og serviceformål.

2. BYGGEOMRÅDE B1 OG B2

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

3. BYGGEOMRÅDE N1

1. Innen byggeområdet vist på planen tillates det oppført ny bebyggelse for kontor og forretningsformål.

2. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer med maks. gesimshøyde på 8 m.

3. Ved planlegging av bebyggelsen skal det tilstrebes en god estetisk utforming, hvor det fortrinnsmessig, av hensyn til støydemping, skal benyttes teglsteinsforblending som hovedfasadekledning mot øst, syd og vest.

4. Parkering skal opparbeides i det omfang bygningsrådet bestemmer, innenfor rammen av vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3.

5. Samtidig med bygganmeldelsen skal det innsendes beplantnings- og detaljplan for opparbeidelse av utomhusanlegget.
   Utomhusanlegget skal ferdigstilles samtidig med fullførelse av den nye bebyggelse.

4. BYGGEOMRÅDE N2

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

5. I tillegg til ovennevnte bestemmelser gjelder vedtatte planbestemmelser av 25. oktober 1990 for kommundelplan for Greåker sentrum.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningsdlovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

Sarpsborg, 04.03.95

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR:
GNR. 2076/BNR. 13/33/70/78/89/99/101/102/103/142/244/283/334

1.1 GENERELT

1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

2. Planområdet er inndelt i følgende områder/formål som følger

   FB1 / FB2 Byggeområde eksisterende boliger til boliger og forretningsformål.

   N1/N2 Byggeområde kontor og forretningsformål.

   FK3 Byggeområde eksisterende bensinstasjon

2.1 BYGGEOMRÅDE FB1/FB2

1. Eksisterende bebyggelse / ingen planmessig endring

2.2 BYGGEOMRÅDE N1 /N2

1. Innen byggeområdet vist på plan tillates oppført ny bebyggelse for kontor og forretningsformål.

2. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2. etasjer med maks gesimshøyde 8 m.

3. Ved planlegging av bebyggelsen skal det tilstrebes en god estetisk utforming.

4. Parkering skal opparbeides i det omfang bygningsrådet bestemmer, innenfor rammen av vedtekt til plan- og bygningslovens paragraf 69 nr. 3.

5. Samtidig med byggeanmeldelse skal det innsendes beplantnings- / detaljplan for opparbeidelse av utomhusarealet. Utomhusanlegget skal ferdigstilles samtidig som fullførelse av ny bebyggelse.

2.3 BYGGEOMRÅDE FK3

1. Eksisterende bebyggelse / bensinstasjon / ingen planmessig endring.

2.4 I tillegg til ovennevnte bestemmelser gjelder vedtatte planbestemmelser av 25. okt. 1990 for kommunedelplan for Greåker sentrum.

2.5 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

05.09.95

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET
ENDRING AV REGULERINGSPLAN RV 109, STORVEIEN
(ENDRINGEN GJELDER DEL AV GNR. 2076 BNR. 32 OG 360)

FELLESBESTEMMELSER

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områdene skal gis en tiltalende form og behandling.

Det skal utføres grunnundersøkelse før utbygging av atkomstvei og ny boligbygging igangsettes.

Det skal oppføres støyskjerm mot NSB´s område som vist på planforslaget og den skal ferdigstilles samtidig med oppføring av boligene. Støyskjermen skal ha varierende høyde fra 2,5 meters høyde til 3,5 meters høyde som angitt på plankartet. Støyskjermen skal utføres på en slik måte at den forhindrer adgang til jernbanearealet og skal ha vedlikeholdfri utforming mot jernbanen. Før brukstillatelse gis for bygninger i områdene B1-B3 må det foreligge tinglyst erklæring som forplikter eierne av fellesområdene til å vedlikeholde sikkerhetstiltak som forhindrer uvedkommende adgang inn på jernbaneområdet.

Eventuelle carporter i område Fe4 kan erstatte støyskjermen i dette området.

Mindre vesentlig unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene.

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger

1. I områdene B1, B2 og B3 kan det oppføres boliger med maksimal gesimshøyde på 5,5 meter og maksimal mønehøyde på 8,0 meter.
   Ny bebyggelse skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader.

2. Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygd areal (inkl. garasjer) delt på netto tomteareal.

3. Garasje/carport oppføres med maksimal gesimsgøyde på 2,7 meter og skal være tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.

   Plassering av garasje/carport/parkering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for boligbebyggelsen, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.

4. I regulert boligområde skal det anlegges parkeringsplass/biloppstillingsplass på egen grunn som følger:

Boenheter mindre enn 65 m2	: 1 biloppstilingsplass pr. enhet
Boenheter mellom 65 og 85 m2	: 1,5 biloppstilingsplass pr. enhet
Boenheter over 85 m2	: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet

Opparbeidelse, drift og vedlikehold av parkeringsplasser i tilknytning til bebyggelse er utbyggers ansvar.

3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

3.1 Kjøreveier

1. Trafikkområdet skal nyttes til kjørevei som vist på planforslaget.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisiktsone vei

1. Frisiktsoner er regulert ved avkjørsler til O. Eidsæthersvei.

2. I frisiktsoner skal det være frisikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

3. Trær (allé) i frisiktsoner skal “oppstammes” 2 m opp på stammen.

6.2 Bevaring (vegetasjon/allé)

1. Område Sp1 er avsatt til bevaring av eksisterende trerekke/allé langs O. Eidsæthersvei.

2. Trær (allé) i frisiktsoner skal "oppstammes" 2 m opp fra bakken.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles lekeplass / felles grøntanlegg

1. Område Fe1 skal nyttes til felles lekeplass for beboerne i felt B1, B2 og B3. Det skal ikke oppføres bygninger i fellesområdene. Unntak kan gjøres for mindre bygninger som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

2. Foruten lekeplassutstyr skal områdene bearbeides slik at de får et parkmessig preg.
Lekeplassene skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og familiedepartementet.

3. Felles lekeplass/park skal opparbeides samtidig med utbygging av områdene B1, B2 og B3.

4. Område Fe4 er felles grøntanlegg for beboerene i områdene B1, B2 og B4.

7.2 Felles avkjørsel/parkering

1. Område Fe4 skal nyttes til parkering for beboerene i områdene B1, B2 og B3. I området kan det oppføres carport for bebyggelsen i de nevnte områdene.

2. Område Fe5 skal nyttes til felles avkjørsel for beboerene i områdene B1, B2 og B3.

Sarpsborg 23.03.01

REGULERINGSBESTEMMELSER KNYTTET TIL ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN FOR RV 109-STORVEIEN
ENDRINGEN GJELDER GNR 2078 BNR 130 OG GNR 2078 BNR 316

1. PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1 og 4:

1. Område for bolig med tilhørende anlegg. Omfatter gnr 2078 bnr 130.

2. Fellesområder: Felles lekeplass/grøntanlegg. Omfatter gnr 2078 bnr 316.

3. FELLESBESTEMMELSER

Kommunen skal ved behandling av byggesøknad påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områdene skal gis en tiltalende form og behandling.

Det er krav til støyberegninger etter Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Ved overskridelser skal det gjennomføres tiltak som tilfredsstiller kravene.

Lekeplassen skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og familiedepartementet.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Mindre vesentlig unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygnings-vedtektene.

4. BYGGEOMRÅDE

4.1 Bolig

1. På gnr 2078 bnr 130 kan det oppføres bolig med maksimal gesimshøyde på 5,5 meter og maksimal mønehøyde på 8,0 meter. Høydene skal beregnes som et gjennomsnitt av opprinnelig terreng på byggetomta.
Ny bebyggelse skal tilpasse seg omkringliggende bebyggelse både i størrelse og uttrykk.

2. Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygd areal (inkl. garasjer) delt på netto tomteareal.

3. Garasje/carport kan oppføres med maksimal gesimsgøyde på 2,7 meter og skal være tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.

   Plassering av garasje/carport/parkering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for boligbebyggelsen, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.

4. I regulert boligområde skal det anlegges parkeringsplass/biloppstillingsplass på egen grunn som følger:

Boenhet mindre enn 65 m2	: 1 biloppstilingsplass pr. enhet
Boenhet mellom 65 og 85 m2	: 1,5 biloppstilingsplass pr. enhet
Boenhet over 85 m2	: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet

   Opparbeidelse, drift og vedlikehold av parkeringsplasser i tilknytning til bebyggelse er utbyggers ansvar.

7. FELLESOMRÅDE

7.1 Felles lekeplass/felles grøntalegg

1. Gnr 2078 bnr 316 skal nyttes til felles lekeplass/felles grøntanlegg for beboerne i området. Det skal ikke oppføres bygninger i fellesområdene. Unntak kan gjøres for mindre bygninger som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

2. Lekearealet skal oppfylle kravene i retningslinjene i kommuneplanens arealdel 2007 - 2020, § 3.3.

Sarpsborg, 14.08.2008

Utsikten Boligsameie org.nr 987 753 757
Nybergveien, 1718 Greåker

Innkalling til årsmøte i Utsikten Boligsameie

Dag: Torsdag 22. mai 2025
Tidspunkt: Kl 18:00
Sted: Garasjen

Dagsorden:

1. Åpning og godkjenning av innkallingen

2. Valg av dirigent og referent

3. Valg av to protokoll-undertegnere

4. Årsberetning fra Styret for 2024/25

5. Godkjenning av regnskapet for 2024

6. Valg av styremedlemmer

7. Innkomne forslag

9. Årsmøte avsluttes – Det åpnes for medlemsmøte

- Ta med varme klær og noe å sitte på.
- Hver husstand kan ta med kaffe e.l.
- Styret sørger for noe enkelt å bite i.

Regnskap og årsberetning vil bli lagt ut i postkassene så snart de er klar.

Med vennlig hilsen Styret

2025-04-25

Utsikten Boligsameie, Sarpsborg



Sameievedtekter, husordensregler og dyreholdsregler til gjennomlesning og aksept.

Sameievedtekter
for beboere i Utsikten boligsameie, gnr, 2079, bnr. 542 i
Sarpsborg

Av 15. september 2003 og 14. desember 2004, sist endret på årsmøte i sameiet 12.04.2016.

1. Nærværende sameievedtekter er opprettet på vegne av eiere av eiendommen og dennes seksjoner.
2. Deltakerne i sameiet er eierne av boligseksjonene 1 til 30 som hver eier følgende ideelle andeler i sameiet.

Seksjon nr.	Sameiebrøk m^2	Formål	Husnr.
1	93	B	2A
2	93	B	2B
3	92	B	2C
4	92	B	2D
5	63	B	2E
6	63	B	2F
7	93	B	4A
8	93	B	4B
9	92	B	4C
10	92	B	4D
11	63	B	4E
12	63	B	4F
13	93	B	6A
14	93	B	6B
15	92	B	6C
16	92	B	6D
17	63	B	6E
18	63	B	6F
19	93	B	8A
20	93	B	8B
21	92	B	8C
22	92	B	8D
23	63	B	8E
24	63	B	8F
25	93	B	10A
26	93	B	10B
27	92	B	10C
28	92	B	10D
29	63	B	10E
30	63	B	10F
Sum	**2480**		

Transkribert fra kopi 2023-08-10

3. Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst 8-åtte og høyst 20-tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

   Forslag som sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 -tjueen dager før møtet. For at forslag som er nevnt under pkt. 9 tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

   Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10% av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 - tre dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

4. I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Foruten eieren har et husstandsmedlem møte og talerett. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Ingen kan ha mer enn en fullmakt. Fullmakten skal legges frem skriftlig og være datert. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

5. På ordinært årsmøte skal behandles:
   - Årsberetning fra styret
   - Godkjennelse av årsregnskapet
   - Valg av styre og vararepresentanter
   - Valg av revisor
   - Andre saker som er nevnt i innkallingen

6. Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger møtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

   Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på møtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst ett av de tilstedeværende sameiere, valgt på møtet.
   Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin eierseksjon/hoveddel i sameiet slik det fremgår av ovennevnte fordelingsliste og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte og på samme måte som den annen sameier.
   Terrasser er en del av den innenforliggende bruksenhetens hoveddel.
   I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner/ hoveddeler ha tilleggsdeler i form av biloppstillingsplass i hhv. carport og parkeringskjeller. Det vises forøvrig til vedlagt planoversikt hvor dette er spesifisert.

Det er i prosjektet avsatt en carport og en biloppstillingsplass for bevegelseshemmede. Disse plassene er forutsatt å skulle benyttes av eventuelt beboere med særskilte behov, og plassen må avgis/byttes dersom slike behov oppstår.
Fellesareal er felles for alle seksjonene.
Den enkelte leilighet skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra den.

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelser om forkjøps-, inn- eller utløsningssrett.

8. Sameierne skal delta i og være ansvarlig for en andel tilsvarende deres sameiebrøk av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltaker) som er vedtatt av sameierne.
Seksjonene har egne strømmålere å betaler sitt forbruk selv.
Fellesforbruk av strøm for veibelysning og felles belysning i garasjekjeller betales under felleskostnader.
Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av det nødvendige arrangement på bygninger som markiser etc. og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av sameierne.
Vann og avløpsledninger fram til offentlige nett vedlikeholdes av sameiet og eventuelle andre brukere i fellesskap.

   Den enkelte sameier har ansvaret overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk / andel, og den enkelte hefter tilsvarende for kun sin del.

   Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon til dekning av sameiets fellesutgifter. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført (jfr. Eierseksjonsloven § 25).

9. Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt knyttet til den enkelte seksjon. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Hver sameier har rett til å kontrollere at den enkelte leilighet holdes i ordentlig stand. Sameiet kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre leilighetene. Om nødvendig kan sameiet foretat de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

10. Hvor ikke annet er bestemt i denne avtale treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall blant sameierne i forhold til de av avgitte stemmene. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:
    - Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
    - Fastsetting av vedtekter og forandring av disse.
    - Vedtak nevnt i punkt 3.

    Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

11. Til å forestå driften av eiendommens felles anliggender velger sameierne på årsmøte et styre på 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
    De tjenestegjør i 2 år.
    Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.
    Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær en valgt møteleder.
    Styret skal sende melding til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst.
    I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter ved underskrift.

12. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med underskrift av styrets leder og et medlem i fellesskap.

    Styremøtet avholdes når det finnes nødvendig.

13. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Sameiet tegner brann- og vannskadeforsikring på bygget, mens den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være forsikret. Ved partiell/delvis eller total skade samt ved nødvendige utbedringer er sameiedeltakerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen. Når gårdsforsikringen benyttes, skal sameiet dekke egenandelen.

15. Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre deltakerne er enig i dette. Sameiet kan ikke kreves oppløst så lenge det eventuelt er lån fra den norske stats husbank på en eller flere seksjoner.

16. For sameiet gjelder reglene i nærværende sameiervedtekter, husordensregler og dyreholdsregler. Forøvrig gjelder eierseksjonslovens regler.

17. Beboerne har et særlig ansvar for å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at naboer sjeneres. Med fremleie av leiligheten, plikter seksjonseier og påse at leietaker overholder vedtektene, husordensreglene og dyreholdsreglene slik at intensjonen og målsetningen for sameiet, å inneha et godt og kvalitativt bomiljø, blir ivaretatt.

18. Ved overdragelse av sameieandelen plikter den enkelte overdrager og gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder vedtekter, husholdsregler og dyreholdsregler, som skal vedtas av nye eiere.

19. Det forutsettes at utbyggeren i samarbeid med samtlige beboere, straks prosjektet er fullført, tar initiativ til et første sameiermøte med formål å få organisert sameiets organer i henhold til eierseksjonslov av 23. mai 1997.

20. Det taes forbehold fra utbyggers side om at antall seksjoner og sameiebrøk kan endres noe i forhold til forannevnte.

Utsikten boligsameie, Sarpsborg

Husordensregler, 20. januar 2003. Sist endret 14.04.15 – Transkribert fra kopi 2023-08-10 OAL

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis tilgang til leiligheten.
2. Melding fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidig husordensregler som skal endelig vedtas påfølgende årsmøte.
3. Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring i garasje må skje med stor aktsomhet. Det skal nyttes lys og farten skal holdes under 15 kilometer i timen med hensyn til sikkerheten.
5. Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Kildesortering gjennomføres i h.h.t. instruks fra Sarpsborg kommune.
6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Kun klosettpapir må kastes i toalettene.
7. Musikk og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller beboerne.
8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjenereres.
   Fra klokken 23.00 til klokken 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at bruk av stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på terrassene vil forstyrre beboerne. Teppebanking på terrassene bør unngås. Tørking av tøy på terrassene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.
9. Beboerne plikter å verne om beplantning og andre ytre anlegg på fellesanlegg.
10. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som maling, radio- og tv-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Dette gjelder også installasjon av varmepumpe (lagt til 2023-10-01).
    Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
    Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.
11. Av hensyn til miljø og forurensning bør unødvendig tomgangskjøring unngås.

Utsikten Boligsameie, Sarpsborg

Regler for dyrehold, 08. april 2018

- Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område.

- Dyrehold tillates med ett husdyr, hund eller katt, per leilighet.
  Dog skal styret søkes skriftlig.

- Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy lukt, urenslighet etc. og mating må ikke forekomme utvendig (utendørs).

- Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område.

- Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område.
  Barn må ikke ta ansvar for dyr. Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet.

- Alle beboerne har rett og plikt til å følge opp at disse reglene overholdes. Ved gjentatte overtredelser har styret i sameiet myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

Utsikten Boligsameie, Sarpsborg

Skjema for personopplysninger og lesebekreftelse

Leilighet nr.: _____

Eier: _____

Telefon:_____

Epostadress(er):_____

Eier: _____

Telefon:_____

Epostadress(er):_____

Følgende dokumenter er gjennomlest og akseptert:

- Sameiets vedtekter
- Sameiets husordensregler
- Sameiets dyreholdsregler

Sarpsborg, dato:_____

_____ eier(e) av seksjon nr.:_____
Signatur(er)

Denne siden skal signeres og returneres til styrets leder, postkasse 2A v/carport.

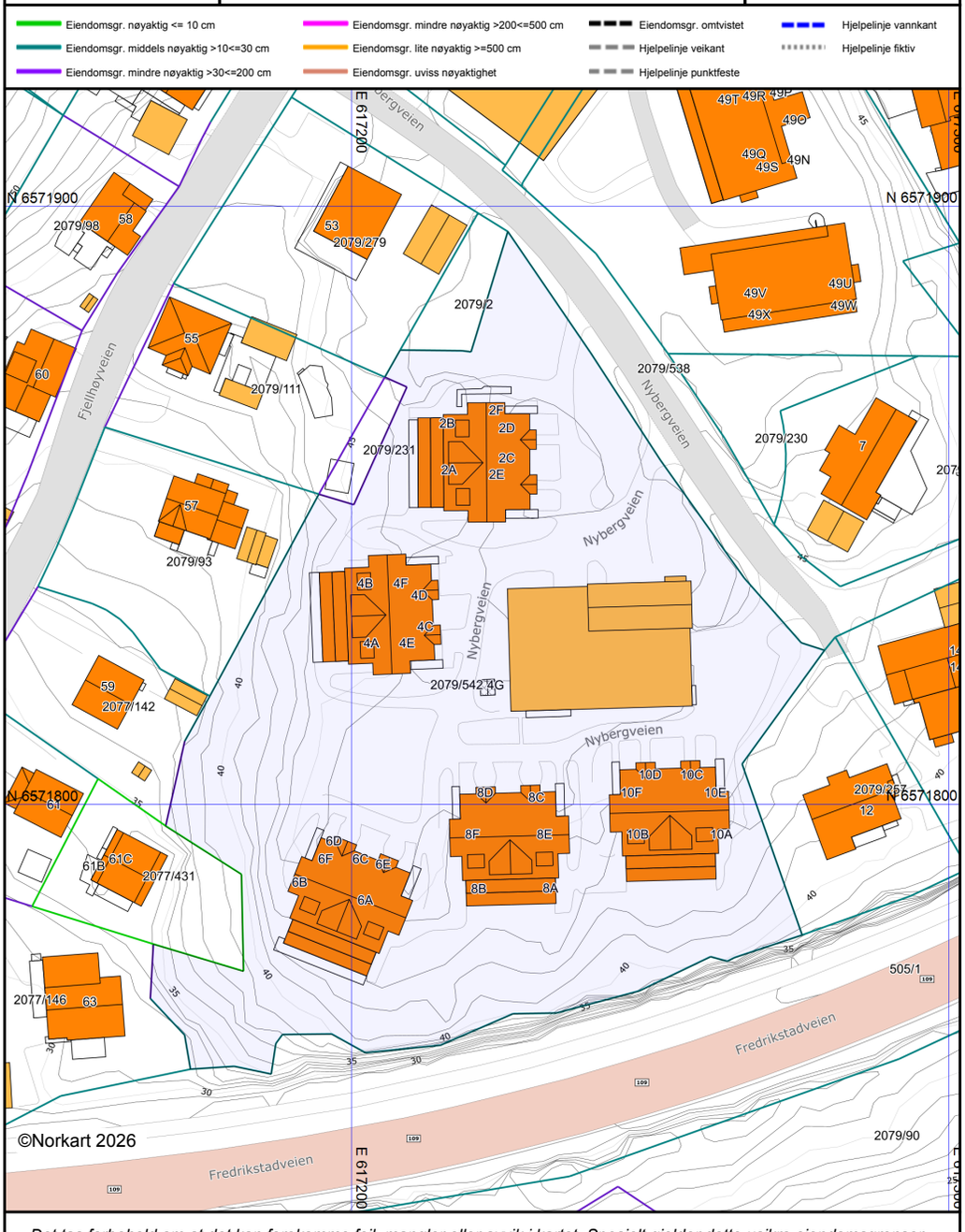
Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2079/542/0/30
Adresse: Nybergveien 10F
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

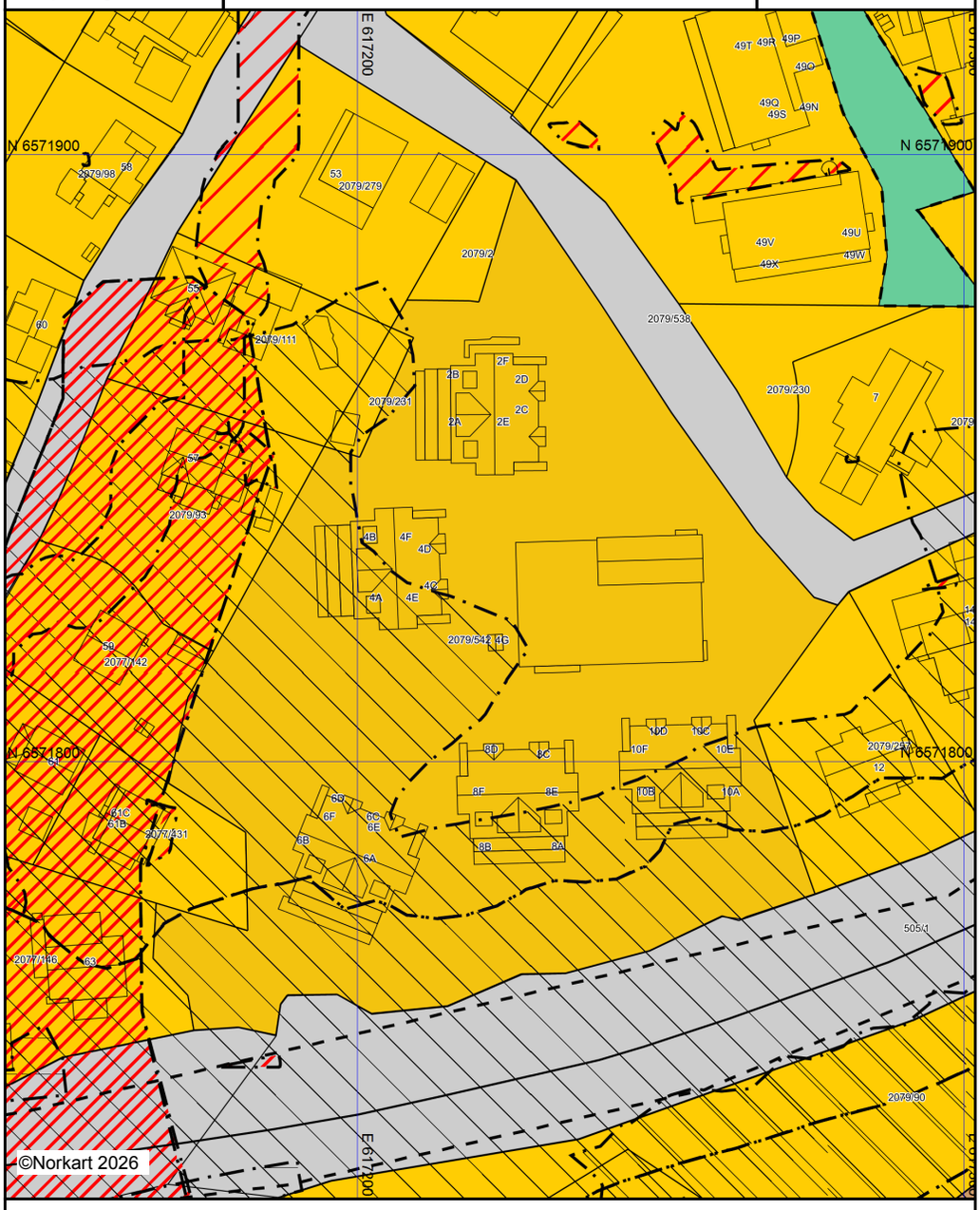
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2079/542/0/30
Adresse: Nybergveien 10F
Utskriftsdato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

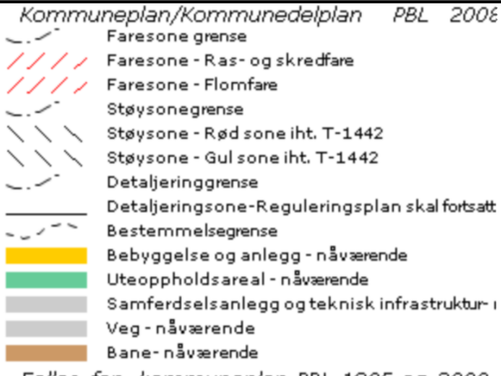
UTM-32



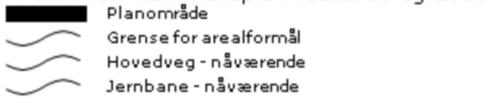
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



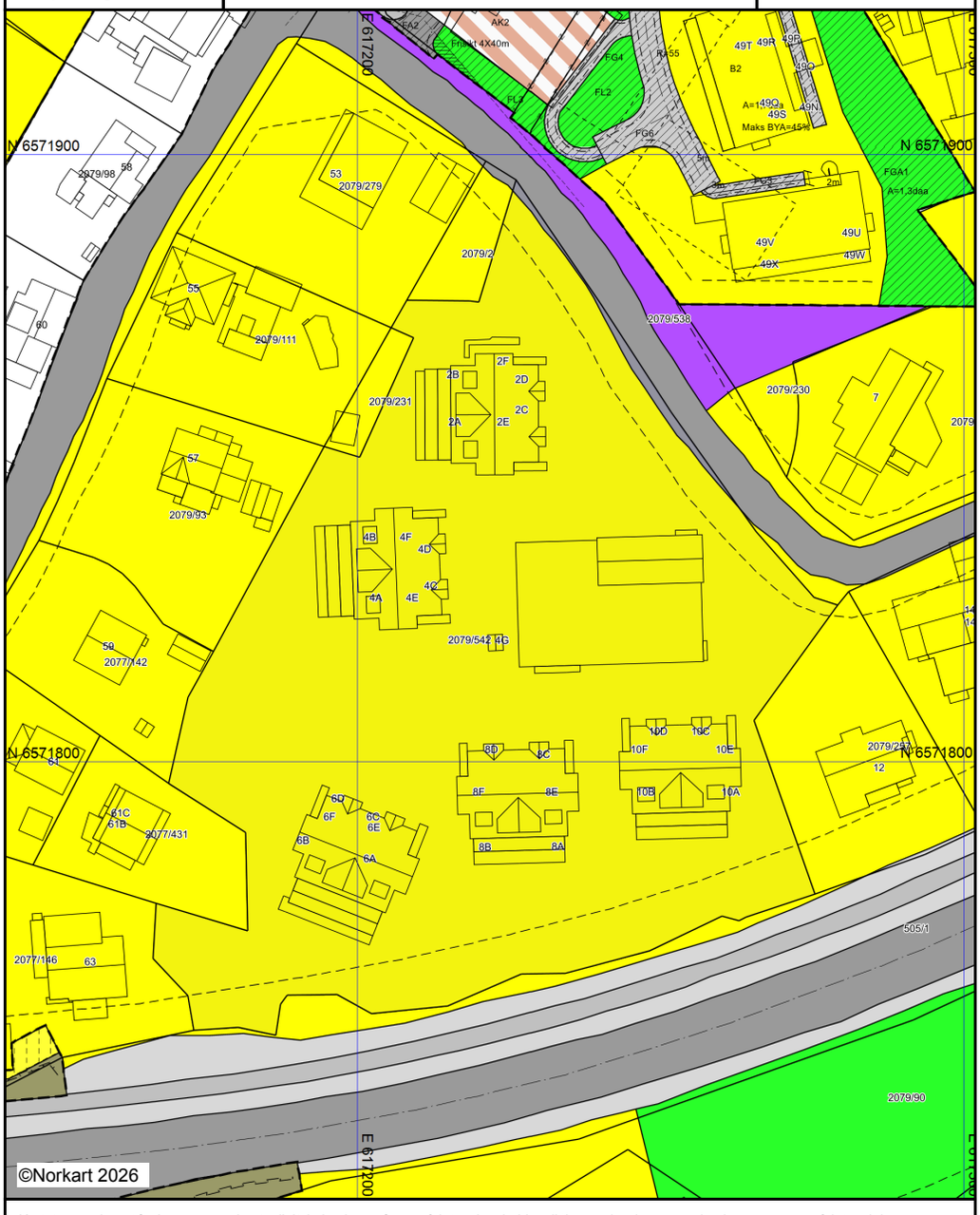
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2079/542/0/30
Adresse: Nybergveien 10F
Utskriftsdato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Offentlig/Almennyttig
- Annet kombinert formål
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 04.03.2026

Sarpsborg kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2079	**Bruksnr.**	542	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	30

BruksenhetId	26892949	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	18292882	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nybergveien 10F, 1718 GREÅKER

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Nordpeis AS	Nordpeis N 21

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
24.04.2023	Tilsyn	01.02.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26892949

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 04.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2079	**Bruksnr.**	542	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	30
Adresse	Nybergveien 10F, 1718 GREÅKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 279,51 kr
Eiendomsskatt	4 123,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	3 212,36 kr
Vann	3 364,62 kr
Sum	**16 545,74 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	670,00 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	25%	4 stk	6640.00	1/30	0 %	885,34 kr	221,34 kr
Papirbeholder 660-770 liter	25%	4 stk	0.00	1/30	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 240 liter	25%	4 stk	0.00	1/30	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	27.3 m3	26.94	1/1	0 %	735,40 kr	735,56 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	27.3 m3	44.92	1/1	0 %	1 226,45 kr	1 226,72 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt Bolig	0%	1145500 o/oo	3.60	1/1	0 %	4 124,00 kr	1 030,75 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	147,50 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	442,50 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	765,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/30	0 %	16,66 kr	4,16 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-28.5 m3	26.94	1/1	0 %	-767,72 kr	-767,72 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-28.5 m3	41.70	1/1	0 %	-1 280,36 kr	-1 280,35 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	62 m3	24.32	1/1	0 %	1 507,99 kr	376,99 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	62 m3	46.66	1/1	0 %	2 892,64 kr	723,17 kr
Forbruk vann i fjor	15%	27.3 m3	24.78	1/1	0 %	676,57 kr	676,72 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	27.3 m3	41.33	1/1	0 %	1 128,33 kr	1 128,59 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-28.5 m3	24.78	1/1	0 %	-706,31 kr	-706,31 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-28.5 m3	41.33	1/1	0 %	-1 177,93 kr	-1 177,92 kr
					Sum	**17 361,06 kr**	**4 216,70 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2079/542		
Utskriftsdato	04.03.2026	**Antall datasett**	17

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

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

5 Berørte datasett

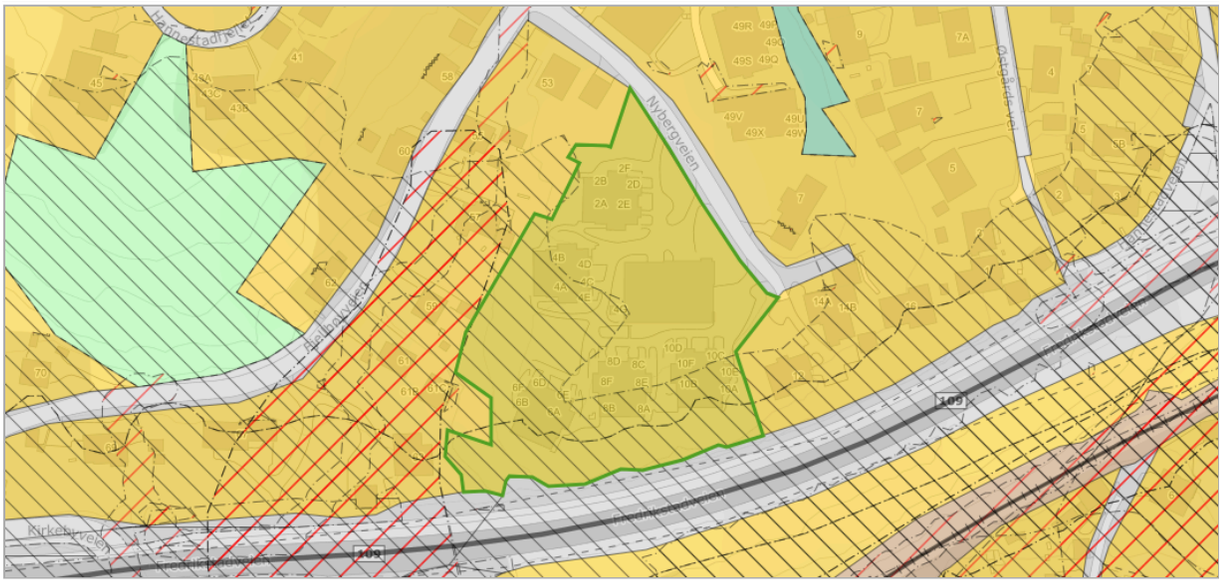
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner

12 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

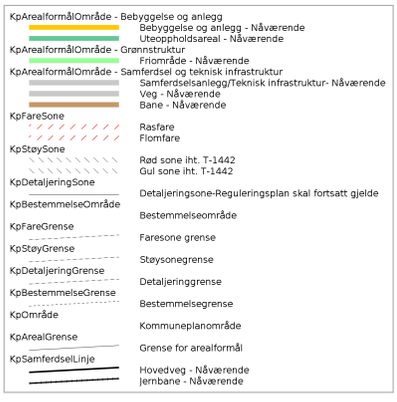
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



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	(2001) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(2010) Veg

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Vesentlig fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn

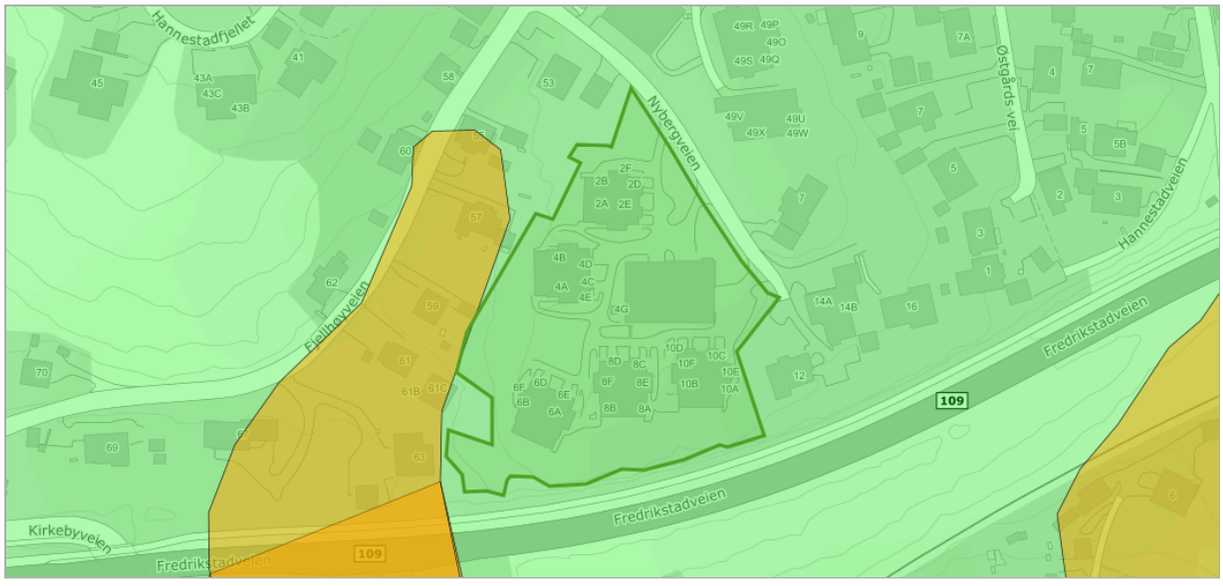
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire
(310) Ras- og skredfare	H310_Kvikkleire

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Veg
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.03.2026



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

Tegnforklaring

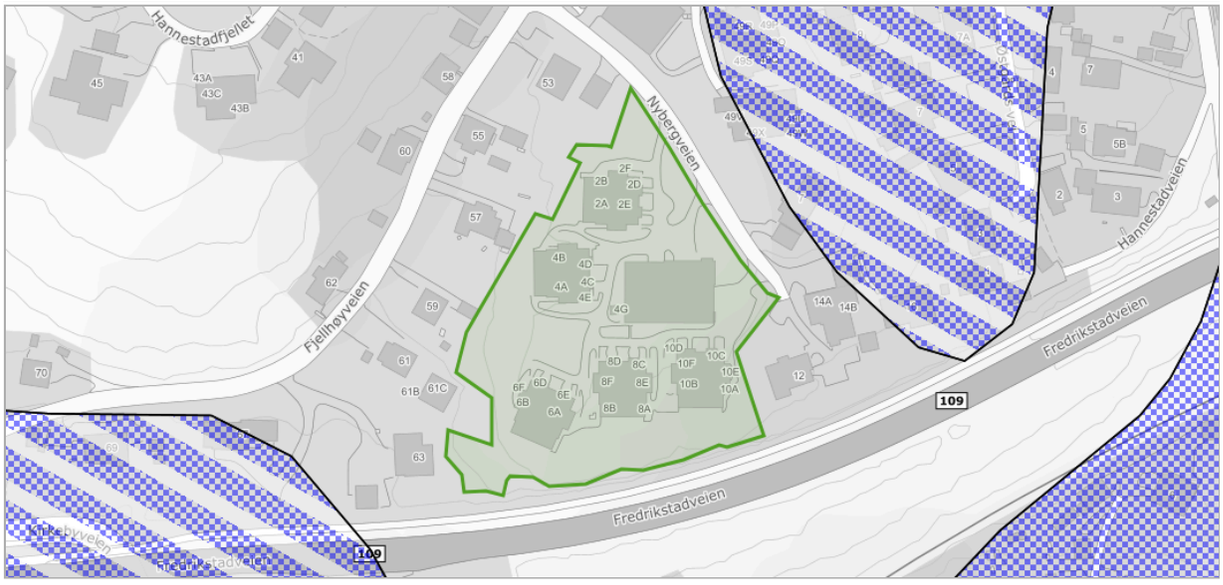
Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Middels kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Tindlund øst	Middels	Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)

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

- Svært stor
- Svært stor, men usammenhengende/tynn
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

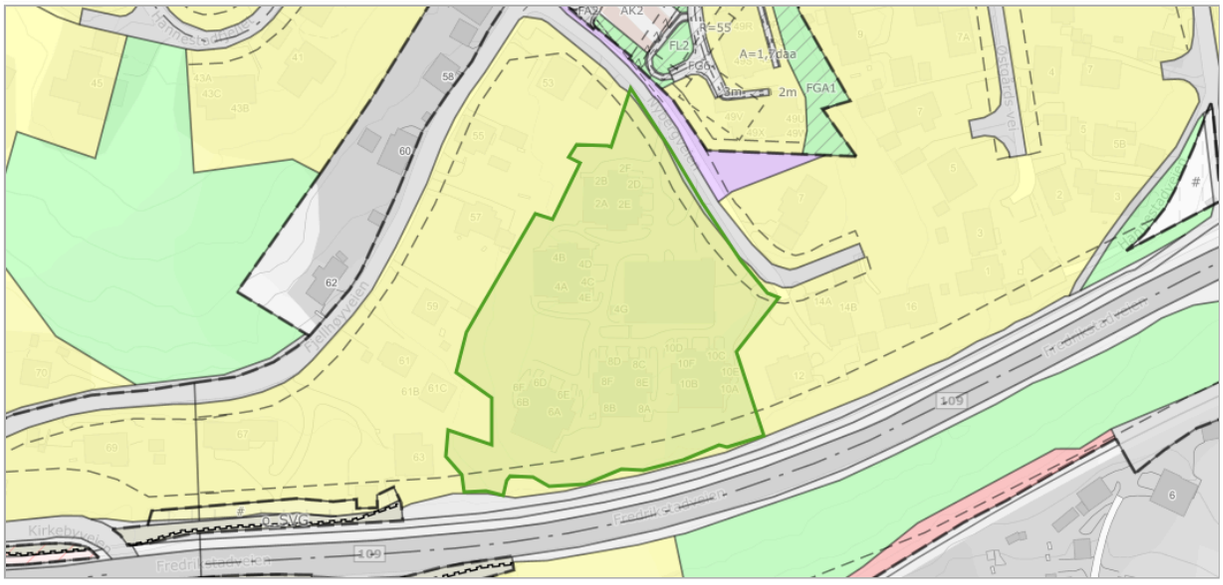
Plan foreslått opphevet

Objekter

Planid	Plannavn
21013	Rv. 109 - Storveien

REGULERINGSPLAN

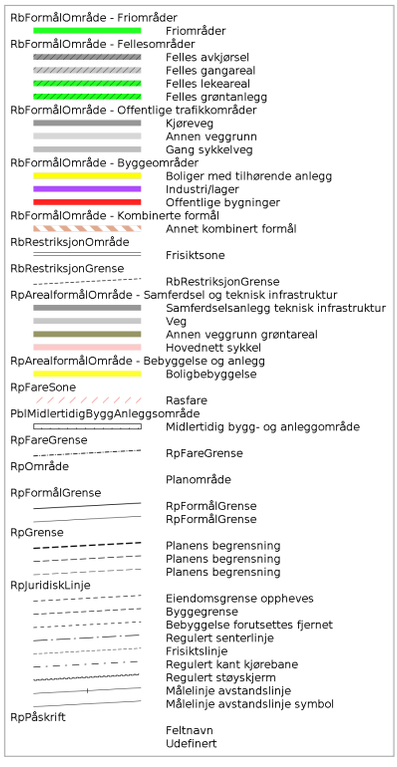
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
21013	Rv. 109 - Storveien	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=21013)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse

-	(310) Kjørevei	-
-	(110) Boliger	-

Utskriftsdato: 04.03.2026

Sarpsborg kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2079	**Bruksnr.**	542	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	30
Adresse	Nybergveien 10F, 1718 GREÅKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 211 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Vesentlig fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 668 m^2 **KPHensynsonenavn** H210_Veg **KPStøy** Rød sone iht. T-1442
	Delareal 3 201 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_Veg **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

	Delareal	7 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	7 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_Kvikkleire
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	9 208 m^2
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal	2 m^2
	Arealbruk	Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21013	
Navn	Rv. 109 - Storveien	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	17.06.1980	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/832/2113.pdf	
Delarealer	**Delareal**	59 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	9 152 m^2
	Formål	Boliger

Utskriftsdato: 04.03.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2079	**Bruksnr.**	542	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	30
Adresse	Nybergveien 10F, 1718 GREÅKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
68976959	11099	24.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	55

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED 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.

Egne notater undefined

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 20.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&HOLMSKAU PARTNERS

partners.no