

PROAKTIV



Eneboligen Villa Lavendel

Stor hage - Vinterhage - Garasje

SKOLEGATA 57



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SARPSBORG SENTRUM

Eneboligen Villa Lavendel - Stor hage -Vinterhage - Garasje

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skolegata 57, 1724 SARPSBORG

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 1114, i Sarpsborg kommune

Prisantydning: 4.400.000,-

Omkostninger: 128.990,-

Totalpris: 4.528.990,-

Kommunale avgifter: 25.781,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1915

Rom/soverom: 3/2

BRA: 207 m²

BRA-i: 178 m²

Garasje/Parkering: Garasje, samt biloppstillingsmulighet på gårdsplass.

Tomt: 577.3 m²

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Kontorets side

6

Nærområdet

12

Informasjon om boligen

18

Boligen i bilder

28

Plantegninger

32

Kjerneinformasjon

37

Vedlegg

106

Budskjema

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



SARPSBORG SENTRUM

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Sarpsborg sentrum

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Sarpsborg sentrum i et veletablert område hvor det er enkelt å få hverdagen til å gå opp. Her bor du med kort vei til det meste. Enten det gjelder butikker, kollektivtransport, hyggelige spisesteder eller daglige servicetilbud. Samtidig ligger boligen i en roligere del av sentrum med en mer avslappet atmosfære og med rekreasjonsområdene i Kulåsparken kun et par kvartaler unna.

Fra eiendommen er det enkelt å bevege seg rundt til fots eller på sykkel. Sentrumskjernen byr på et variert tilbud av kaféer, restauranter, treningssentre og butikker, og det er kort vei til både kjøpesentre og lokale nisje butikker.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Storgata 26 Linje 136	3 min 🚶 0.3 km
🚏 Sarpsborg stasjon Linje RE20	19 min 🚶 1.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 31 min 🚆

DAGLIGVARE

Meny Sarpsborg	13 min 🚶
Coop Extra Alvim PostNord	13 min 🚶 1.1 km

VARER/TJENESTER

📦 Storbyen	12 min 🚶
🏪 Apotek 1 Bjørnen	12 min 🚶

SPORT

🏫 Sandesundsveien skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	3 min 🚶 0.2 km
🏊 Sarpsborghallen - flerbrukshall Aktivitetshall	5 min 🚶 0.5 km
🏓 InterPadel Sarpsborg	10 min 🚶
🏊 SATS Sarpsborg	12 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Vestengveien 40 - Østfoldbygg V	9 min 🚶
🚗 Kople Borregård Hovedgård	10 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For familier og etablerte er området attraktivt med nærhet til Sandesundsveien barneskole, barnehager og ulike aktivitetstilbud. Flere parker og grøntområder i nærheten gir mulighet for små avbrekk i hverdagen, enten det er en rolig spaseretur, en løpetur eller tid ute med barna.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Kollektivforbindelsene er gode med kort vei til bussterminalen og togstasjon. Dette gjør det enkelt å pendle både internt i Østfold og videre mot Oslo. For bilpendlere er det samtidig rask tilgang til hovedveinettet og E6.

Beliggenheten passer godt for deg som ønsker å bo sentralt og lett vint med nærheten til byliv og servicetilbud kombinert med et etablert og hyggelig nærmiljø.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



SKOLER

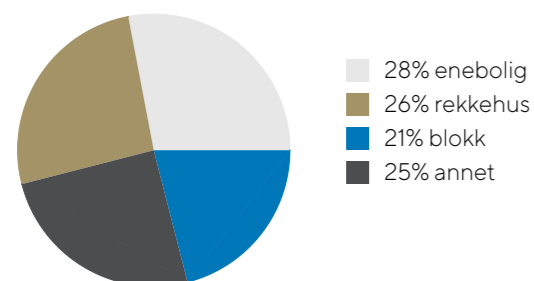
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	4 min 0.3 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	13 min 1.1 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) 267 elever, 15 klasser	6 min 2.6 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	16 min 1.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 0.6 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	10 min 6.5 km

BARNEHAGER

Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Alvim barnehage (1-5 år) 25 barn	12 min 1 km
St Olavs barnehage (0-5 år) 101 barn	13 min 1.1 km



BOLIGMASSE



Intervju med selger

Velkommen til Villa Lavendel

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. Her er selgers egne ord om sin tid i Skolegata 57.



”

"Vi håper de neste som flytter inn i Villa Lavendel vil fylle huset med like mye latter, varme og gode minner som vi har gjort de siste to tiårene."

Selger: Aisa Fredh

Selger forteller:

I 20 år har dette vært vårt trygge, lune hjem. Da vi flyttet inn i Villa Lavendel, falt vi pladask for kombinasjonen av sjel, historie og den unike beliggenheten. Huset ble opprinnelig bygget i 1915, i et historisk og tradisjonsrikt område tett knyttet til Borregaards tidlige glansdager. Her har jeg bodd med min mann og våre to barn, og for en familie i vekst har dette huset vært helt perfekt.

Den absolutte perlen i huset er den fantastiske vinterhagen. Den har vi brukt året rundt, og den har fungert som vår helt egne, grønne og rolige oase innvendig. Uansett årstid er dette rommet fylt med en helt spesiell ro.

I tillegg har vi den store, skjulte hagen på utsiden. Midt i byen har vi hatt vår egen private, usjenerte idyll.

Hagen har vært rammen rundt utallige hagepartyer om sommeren, og når vinteren har meldt sin ankomst, har vi samlet hele familien til store, tradisjonsrike julefeiringer rundt den lune peisen i spisestuen.

Gammelt og nytt side om side

Jeg har alltid vært opptatt av miljø og gjenbruk, og har lagt mye kjærlighet i å bevare mest mulig av husets opprinnelige karakter. Her lever nytt og gammelt side om side i skjønn forening. Enkelte steder vil du merke et gjennomført romantisk og italiensk preg som gir boligen en helt egen personlighet. På det lune hovedbadet finner du blant annet klassiske italienske baderoms møbler, og på kjøkkenet har vi valgt spesialbestilte fliser fra Italia i en nydelig lavendelfarge som matcher husets navn og sjel. Dette harmonerer vakkert med alt fra den unike, lilla inngangsdøren til stilen i stuen og i hall/gang.



Huset har rommet alle livets faser. Da barna ble tenåringer, bygde vi oppholdsrom til dem i kjelleren. Dette området har i dag et oppgraderingsbehov, men potensialet er enormt. Vår opprinnelige plan var å etablere en lovlig leilighet her, ettersom det allerede er egen inngang, men vi kom aldri så langt. Muligheten ligger nå åpen for de neste eierne!

En idyllisk "Kardemme by" midt i sentrum

Nabolaget her er noe helt for seg selv. Det er utrolig rolig, med fantastiske, snille naboer. Det har nesten hatt en litt "Kardemme by"-følelse over seg. For barnefamilier blir det ikke enklere: Sandesundsveien barneskole ligger rett ved, og det er kort vei til både ungdomsskole og videregående.

Samtidig har du alt du trenger i umiddelbar nærhet. Du går raskt til Kulåsparken, gågaten og Storbyen kjøpesenter. Skal du pendle, er det kort vei til kollektive knutepunkter med både buss og tog, og du kjører ut på E6 i løpet av få minutter.

Tomta er stor, romslig og har plass til alt en ny familie måtte drømme om. Vi håper de neste som flytter inn i Villa Lavendel vil fylle huset med like mye latter, varme og gode minner som vi har gjort gjennom de siste to tiårene.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller - ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene - hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL SKOLEGATA 57

Vi starter utendørs...

Parkering

Garasje, samt biloppstillingsmulighet på gårdsplass.

Tomtestørrelse

577 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten som er dels skrånende arrondert består av innkjørsel, gårdsplass og noe gressplen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eneboligen er opprinnelig fra 1915, men ble ombygget i 1950 og inneholder kjeller og 1,5 etasjer. Bygningen har yttervegger i tre, som ble kledd om, etterisolert og malt i 2016 og 2025. Fasaden består av liggende, malt trepanel.

Fundamenteringen er utført med en plass-støpt grunnmur i betong med sparestein. Kjelleren har vegger av betong. To av veggene ble drenert i 2019 av profesjonelle, mens de resterende veggene ble drenert av en tidligere eier.

Takkonstruksjonen er et saltak av tre med sperrer og langsgående bukker. Yttertaket har et underpanel fra byggeåret og er tekket med betongstein. Alder på papp, sløyfer, lekter og takstein er ukjent. Takrenner er av plastbelagt stål, og pipen er helbeslått over tak med en luftehatt i sink.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag over en støpt plate på mark. Konstruksjonen er lukket og derfor ikke inispisert.

Boligen har vinduer med isolerglass i fabrikkmalte rammer og karmen fra 2016 i første og andre etasje, mens kjelleren har vinduer med malte rammer og karmen. Ytterdøren har malt dørblad og karm, balkongdøren har isolerglass med malt ramme, og kjellerdøren er en tett, malt dør.

Eiendommen har en innglasset balkong og en åpen balkong med impregneret gulv og rekkverk, fundamentert på betongsøyler. Hovedinngangen har en betongtrapp med stålrekkverk, og det er en tretrapp opp til balkongen. I tilknytning til garasjen er det bygget en stor plattning.

Garasjen, oppført i 1950, er en frittstående bygning med ringmur og yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Taket er et saltak tekket med Decra-plater eller lignende, og har en leddport i tre. Garasjen ble omkledd og fikk nytt yttertak i 2016/17.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er avvik:

Det ble registrert knirk i etasjeskiller i både 1. og 2. etasje.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er avvik:

Teglsteins pipe med mer en halvparten av sin levetid passert, Det er viktig med jevnlig kontroll fra feier vesen.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert mulighet for motfall på gulvet. Videre bruk av badekar anbefales vurdert med hensyn til dette forholdet.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Kjøkken - 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert gjenstående eller ufagmessig utførte arbeider på kjøkkeninnredningen.

- Spesialrom - 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

• Det er irr på rør.

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av anlegget består av soilrør av eldre dato, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: • Det er avvik:

Fyrkjele med tilhørende rør bør fjernes og leveres til godkjent avfallsdeponi.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuksikring og drenering

Avvik: • Det er avvik:

Det ble avdekket fukt i kjellergulv og kjellervegger.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer - 1

Avvik: - Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i kjelleren er i hovedsak fra 1950-tallet og har koblede glass. Vinduet i kjelleren ved utvendig trapp er av nyere dato, men mangler utvendig tetting mot vær.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: - Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell

Avvik: - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygningssakskyndig

Kaa Bygg-Takst AS (befaringsdato: Tirsdag, 31. mars 2026)

Sammen drag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2006.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Gjensidige

Beskrivelse: Det var en feil på et rør på toalettrom nå i vinter (2025) som endte i forsikrings sak. Feilen ble rettet opp av fagfolk, og ny kasse rundt røropplegg ble satt opp og malt.

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

Ja

Firmanavn: Byggmester Kent Karlsen AS

Beskrivelse: Totalrenovering av bad/røropplegg i 2. etasje og toalettrom i 1. etasje av faglærte i 2015/2016.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja

Firmanavn: Brodahl & Jähren

Beskrivelse: Byttet vinduer med toppsving/sidesving og utenpåliggende sprosser sidehengslete, byttet til liggende vestlandskledning grunnet etterisolering, komplett utvendig og innvendig belistning av dør og vinduer, byttet ytterdør med sidevindu og kodelås, tetting av for stor åpning innvendig med gipsplater og isolasjon, satt opp hjørnekasser, byttet taknedløp og takrenner, pynteklosser satt opp rundt vinduer.

Byttet alle vinduer 1. etasje, 2. etasje og loft.

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

Ikke relevant for denne boligen

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Er det utført arbeid med drenering?

Ja

Firmanavn: Graving Transport og Budbiltjeneste

Beskrivelse: Vi fikk drenert to vegger ved kjellerinngang, da de to andre veggene (mot veien og inngang hus) skal visstnok ha blitt drenert av forrige eier.

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Sarpsborg EL-installasjon

Beskrivelse: Utbedring på rapport, og div. el-installasjoner.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Firmanavn: Rør Øst AS

Beskrivelse: Byttet innvendig stoppekran på rør (vaskerom) og blandeventil på bereder.

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

Ja

Beskrivelse: Det skal være tømt/sanert i 2020.

15. Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja
Beskrivelse: Det var en sprekk på pipemur i kjeller. Denne er nå murt. Det er også murt på nytt på pipemur kjøkken og soverom.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen

23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei

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

Nei

27. Er det utført radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Det ble utført i 2025. Stue 1. etasje, ventilasjon naturlig, 150 Bq/m². Vaskerom/annet oppholdsrom kjeller, ventilasjon naturlig 410 Bq/m². Rom kjeller/soverom kjeller, ventilasjon naturlig, 360 Bq/m². Kjøkkenet/annet oppholdsrom 1. etasje, ventilasjon naturlig, 160 Bq/m².

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen

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

Ikke relevant for denne boligen

31. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Beskrivelse: Det er gjort en del arbeider på eiendommen (hage). Det er fjernet opp mot 10 stk trestubber etter epletrær, fjernet et plommetre og 2 stk tuja, samt planering og fjerning av en større jordhaug.



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



VILLA LAVENDEL



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Enebolig på 2 plan, samt kjeller, som inneholder:

Kjeller:
Trapperom, hobbyrom, bod og vaskerom

1. Etasje:
Entré, bod, hall m/trapp, trapperom ned, toalettrom, kjøkken og stue/spisestue med innglasset balkong.

2. Etasje:
Trapperom, bod, bad, 2 soverom og 2 alkove

Det medfølger også en garasje.

Areal

Enebolig

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm

1. etasje
BRA-i: 70 kvm
BRA-b: 8 kvm
Total BRA: 78 kvm

2. etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 13 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 21 kvm
Total BRA: 21 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Enebolig
Takhøyde i kjeller fra 2010 til 2015 cm

Enebolig
Takhøyde i kjeller fra 2010 til 2015 cm



Standard

Velkommen til Villa Lavendel, en sjelden byvilla med sjel, sjarm og moderne komfort!

Noen hjem er mer enn bare en bolig. De er en livsstil. Villa Lavendel er nettopp et slikt sted. Med å ta vare på boligen karaktertrekk, lune atmosfære og gjennomførte kvaliteter setter denne unike byvillaen standarden for det gode familielivet. Her forenes historisk karakter med moderne bekvemmeligheter i en harmonisk helhet som umiddelbart føles som hjemme.

Eiendommen ligger attraktivt i et familievennlig område med nærhet til både Sandesundsveien barneskole og Kulåsparken. Samtidig er det kun en kort spasertur til Torget, ungdoms- og videregående skole, barnehager, kollektivtransport og jernbanestasjonen. Her bor du med byens puls innen rekkevidde samtidig som du kan nyte roen i ditt eget grønne fristed.

Villa Lavendel har gjennomgått omfattende modernisering de senere årene. Yttervegger er etterisolert og kledd om, vinduer er skiftet ut, bad og kjøkken er fornyet, elektriske anlegget oppgradert, og det er utført drenering langs to vegger. Gjennom hele prosessen har det vært et bevisst fokus på å bevare husets opprinnelige sjel og uttrykk. Resultatet er en sjelden vakker kombinasjon av det klassisk og moderne funksjonalitet.

Boligens hovedetasje byr på store innbydende rom med en planløsning som inviterer til både hverdag og fest. Den romslige stuen har plass til flere hyggelige soner, som en stor spisestue for lange middager med familie og venner, en komfortabel sofagruppe for avslappende kvelder, og en lun sone ved peisen hvor man kan trekke seg tilbake med en god bok. Fra stuen er det utgang til en veranda med fine solforhold. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lys og behagelig atmosfære året rundt. Varmepumpe og peis sørger for komfort og stemning gjennom alle sesonger.

Kjøkkenet ble oppført i 2021 med innredning fra Ikea. Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, som er både stilrent og funksjonelt. Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut. Det er integrerte hvitevarer, inkludert to stekeovner, ligger alt til rette for matglede og sosiale sammenkomster. Her kan vertskapet trylle frem store middager mens gjestene samles i innbydende atmosfære.

En av boligens virkelige perler er den fantastiske vinterhagen som kan nytes hele året. Her skapes følelsen av en grønn oase uansett årstid. Om sommeren åpnes vinterhagen mot verandaen og den ganske så store hagen hvor en etablert uteplass innbyr til lange sommerkvelder, hagefester og hyggelige stunder med familie og venner.

Eget toalettrom med fliser på gulv og varmekabler og som innehar søyleservant og toalett.



I 2. etasje finner du et smakfullt bad oppført av Mitt Bad AS i 2015. Badet er elegant innredet med fliser, varmekabler i gulvet, badekar med dusjløsning, vegghengt toalett og moderne baderomsinnredning.

Etasjen rommer også to store og luftige soverom, begge med romslige alkover som gir ekstra plass og fleksibilitet.

Kjelleren byr på et innredet rom, vaskerom og gode lagringsmuligheter.

Varmtvanns bereder på ca. 200 liter fra 2003.

Det medfølger garasje.

Villa Lavendel er et hjem som må oppleves. En eiendom med særpreg, varme og karakter, hvor moderne komfort møter tidløs sjarm i perfekte omgivelser. Velkommen hjem til Villa Lavendel.

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektristet.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

VINTERHAGE

En av boligens virkelige perler er den fantastiske vinterhagen som kan nytes hele året. Her skapes følelsen av en grønn oase uansett årstid.





STUE

Den romslige stuen har plass til flere hyggelige soner, som en stor spisestue for lange middager med familie og venner, en komfortabel sofagruppe for avslappende kvelder, og en lun sone ved peisen hvor man kan trekke seg tilbake med en god bok. Fra stuen er det utgang til en veranda med fine solforhold.



KJØKKEN

Kjøkkenet ble oppført i 2021 med innredning fra Ikea. Innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, som er både stilrent og funksjonelt. Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.

Det er integrerte hvitevarer, inkludert to stekeovner, ligger alt til rette for matglede og sosiale sammenkomster. Her kan vertskapet trylle frem store middager mens gjestene samles i innbydende atmosfære.



TOALETT OG BAD

Badet er elegant innredet med fliser, varmekabler i gulvet, badekar med dusjløsning, vegghengt toalett og moderne baderomsinnredning. Eget praktisk toalettrom.



SOVEROM

2 store og luftige soverom i 2. etasje





ALKOVER

Begge soverommene har romslige alkover som gir ekstra plass og fleksibilitet.



KJELLER

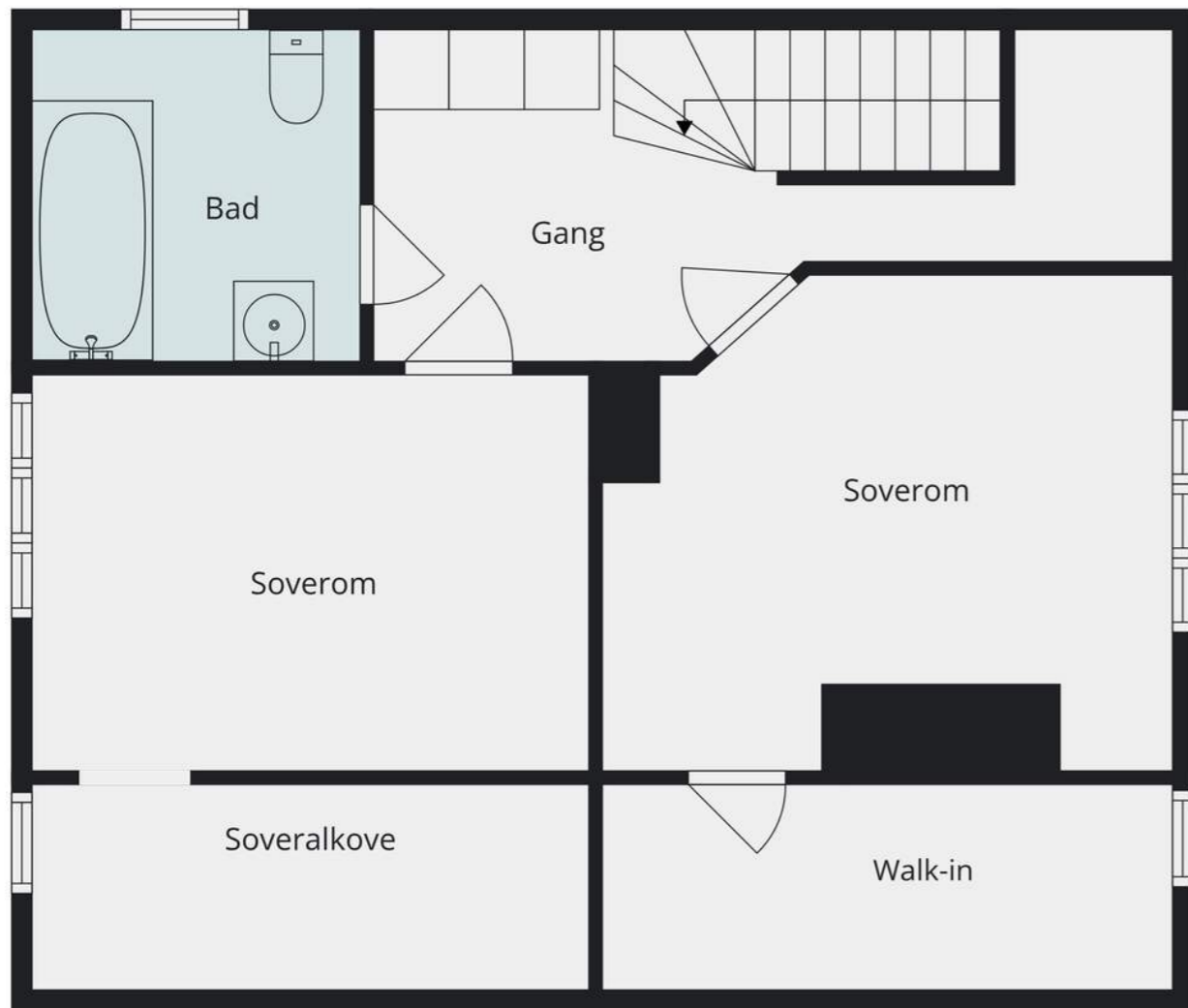
Kjelleren byr på et innredet rom, vaskerom og gode lagringsmuligheter.



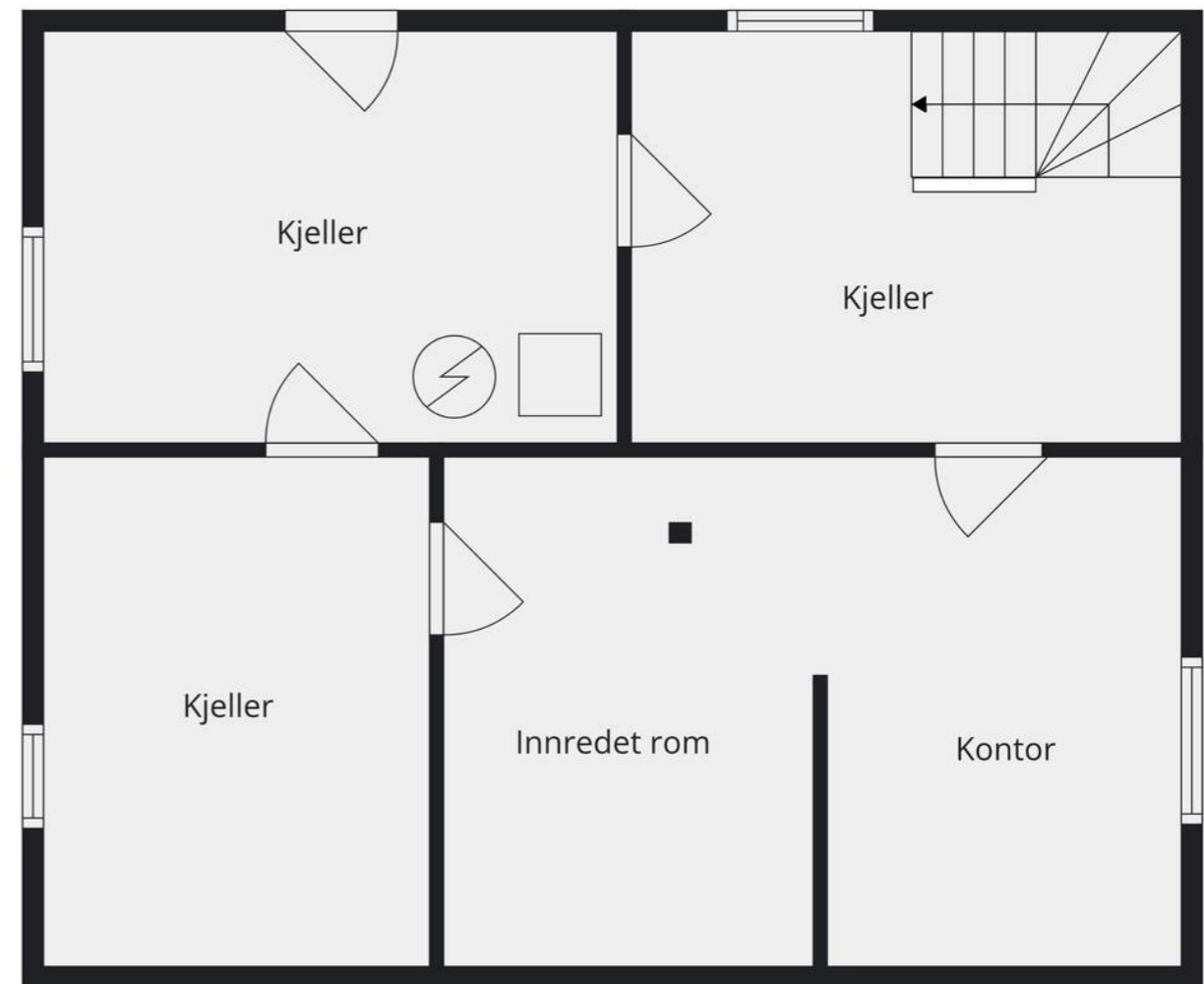
PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

962.476,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.849.905,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

25.781,- for 2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 7 218,- pr år.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter må man påregne utgifter til strøm, forsikring og tv/internett.

Diverse

Oppgraderinger de senere år:

- Nytt kjøkken i 2020-21.
- Drenert to vegger i 2019.
- Yttervegger kledd om og etterisolert i 2016.
- Vinduer i 1. og 2. etasje byttet ut i 2016.
- Luft til luft varmepumpe i 2016.
- Nytt badrom i 2. etasje i 2015.

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er stort sett lik plan løsning i 1 og 2 etasje, kjeller etasje er det innredet til rom med varig opphold.

Det er bygget inn glasset balkong på den gamle balkongen.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlig, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3105/1/1114:
07.06.1920 - Dokumentnr: 901573 - Bestemmelse om vannrett

05.03.2026 - Dokumentnr: 254247 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Oppgjør AS
Org.nr: 987 281 758
Elektronisk innsendt

Dokumentnr: 901297 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 455164 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1 Bnr:1114

01.01.2024 - Dokumentnr: 682181 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1 Bnr:1114

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert.
Sentrumsplanen-Kommunedelplan sentrum 2019-2031 som gjeldende for eiendommen.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 27. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
110 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

111 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
128 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 511 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 528 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmevlingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefordre bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Aisa Fredh

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

(Flett frase "meglernes vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Kjerneinformasjon

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
3.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Enebolig
 Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
 SARPSBORG kommune
 gnr. 1, bnr. 1114



Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 31.03.2026 Rapportdato: 13.05.2026 Oppdragsnr.: 18492-1361 Eiendomsverdi ref nr: IO1556

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Ketil A. Asbjørnsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Ketil A. Asbjørnsen
 Uavhengig Takstingeniør
 ketil@kaatakst.no
 905 46 437



Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 2 av 32

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



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 fuktøk.

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 lovighet (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 3 av 32

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



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

Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 4 av 32

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget i 1915 senere bygget om i 1950 med kjeller og 1,5 etasje beliggende nær by sentrum i Sarpsborg kommune. Frittstående garasje bygget i 1950.

Kjeller med betong vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i tre. Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og saltak tekket med betongstein og takrenner i plastbelagt stål. Vinduer i tre med isolerglass. malte ytterdører. Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgraderinger de senere år:

- Nytt kjøkken i 2020-21
- Drenert to vegger i 2019
- Yttervegger kledd om og etterisolert i 2016
- Vinduer i 1 og 2 etasjen byttet ut i 2016.
- Luft til luft varmepumpe i 2016
- Nytt badrom i 2 etasje i 2015.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden.

Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er over 100 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket består av under panel fra byggeår.

Papp, sløyfer og lekter samt betong stein, alder er ukjent.

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.

Luft hatt i zink utførelse.

Yttervegger er med tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår, utvendig kledd om og etterisolert med 5 cm isolasjon i 2016 og ny malt i 2025.

Takkonstruksjon av tre, type saltak med sperrer og langsgående bukker.

Vinduer i 1 og 2 etasje med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm fra 2016.

Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Vinduer i kjeller med malt ramme og karm i kjeller.

Ytterdør med malt dørblad og karm.

Balkong dør med isolerglass og malte ramme og dørblad. Kjeller dør med tett malt dørblad.

Det er bygget inn glasset balkong på ca 8 kvm og balkong på ca 13 kvmm med impregnert gulv og rekkverk. Fundamentert på betong søyler til terreng.

Betong trapp med ståltrekkverk til hovedinngang. Trapp opp til balkong er bygget i tre.

Det er bygget stor platting på ca 45 kvm i forbindelse med garasjen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller med ubehandlet betonggulv og laminat.

Vegger med panelplater og malte betongvegger.

Himling med himlingsplater og ubehandlet stubbloft, samt rappet tak på vaskerom.

1. og 2. etasje med malt furugulv, laminat og fliser på toalettrommet.

Vegger med malt tapet og malte overflater.

Malt panel og himlingsplater i taket.

Overflater har normal bruks slitasje ut fra alder.

det er opp til den enkelte å vurdere behov for oppussing av overflater.

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.

Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.

Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.

Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.

På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Følgende rom ble målt:

Det er grov støpte gulver i kjeller.

- Hobbyrom med ca 20mm gjennom hele rommet

- Trapperom med ca 20mm gjennom hele rommet

1 etasje.

Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 5 av 32

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Beskrivelse av eiendommen

- Stue/spisestue med ca 18mm gjennom hele rommet.
- Kjøkken med ca 12 mm gjennom rommet som innenfor toleransekravet
- 2 etasje
- Soverom 1 med ca 22mm gjennom hele rommet, 12 mm innenfor 2 meter
- Soverom 2 med ca 18mm gjennom hele rommet og innenfor 2 meter

Teglsteinspipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet peis med innsats i 1. etasje.

Det ble boret hull i vegg mot utvendig tak nedløp og målt med pigger i bunnsvill til 38 %.

Trapp i tre med malte vanger og rekkverk, samt lakkerte eiketripp.

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

De fleste innvendige dører er av nyere dato. Enkle justeringer må påregnes i trehus som er i bevegelse sommer og vinter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller

Enkelt bygget vaskerom med betong gulv og malte mur vegger.

Opplegg for vaskemaskin og enkel innredning.

Det ble målt ca. 60mm fall til sluk.

Det borres av naturlige årsaker ikke hull i vegg av mur.

Bad i 2 etasje

Eier informerer at badet er bygget av Mitt bad AS i 2015 men det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Badet er innredet med baderoms innredning med heldekkende vask på benkeplaten og speilskap over, badekar med glassvegg og vegg hengt toalett.

Fliser på vegg rundt badekaret og wc kasse og malt MDF plater ellers.

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca 10mm fall til sluk.

Plast sluk er inspisert, membran under klemring..

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

Mekanisk ventilasjon ut og til luft med spalte under dør.

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. Ingen feil registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Ikea fra 2020-21 i følge eier med profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, 2 komfyrer og platetopp, det er montert lekkasje stopp i kjøkken skap under utslagsvask. Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Enkelt innredet toalett rom med gulv montert toalett og porselens vask.

Flislagt gulv med gulv varme og malte vegger og tak

Naturlig avtrekk ut gjennom vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Anlegget består av kobber rør og rør i rør av plast. Stoppekran på inntaket i kjeller.

Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert. Sluk og synlige avløpsrør er av soil og PVC-utførelse. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon.

Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg. Det er i dag andre krav til utskiftning av inneluft enn da bygget ble oppført.

Fyrkjele med tilhørende kobber rør i kjelleretasjen.

Luft til luft varmepumpe satt inn i 2016.

Varmekabler på bad, toalett rom og i inn glasset balkong.

Varmtvanns bereder på ca 200 liter fra 2003.

El anlegget 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 elektroinstallatør.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.

Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Vegger mot vei og sidevegg ved entré skal være drenert av tidligere eier.

De resterende to veggene ble drenert av profesjonelle i 2019.

Tomtens terreng er skrånende og er opparbeidet med plen og beplantning. Det er innkjørsel med belegningsstein.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

Oljetank ble renset og sanert av kommunen høsten 2020.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rekkverk og åpninger på balkong slik at de tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres i innvendig trappeløp for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier. Det bør gjennomføres tiltak for å redusere radonnivået, da forhøyede radonverdier kan medføre helseisiko for beboere.

Rømningsveier må utbedres slik at de oppfyller gjeldende krav, for å

Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 6 av 32

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Beskrivelse av eiendommen

sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

Det bør innhentes ytterligere informasjon om rasfare/skredrisiko og eventuelt iverksettes nødvendige sikringstiltak, for å redusere risikoen for skade på personer og bygning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er stort sett lik plan løsning i 1 og 2 etasjen, kjeller etasjen er det innredet til rom med varig opphold.

Det er bygget inn glasset balkong på den gamle balkongen.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

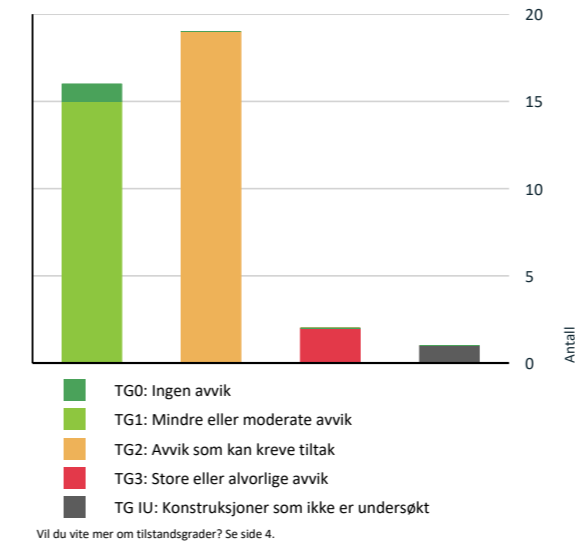
Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

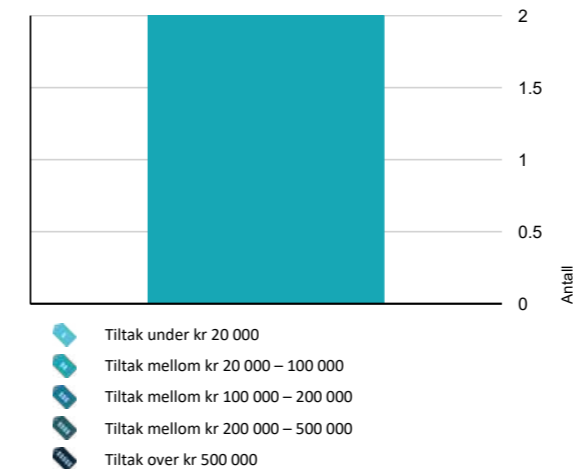


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tiltagende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG








KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD 

Sammendrag av boligens tilstand


-  [Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#) [Gå til side](#)
-  [Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD 

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1920

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1950	Ombygging/lagt inn vann og avløp	Ombygging/lagt inn vann og avløp.
------	----------------------------------	-----------------------------------

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket består av under panel fra byggeår.
Papp, sløyfer og lekter samt betong stein, alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskiftning av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer som kan føre til følgeskader på bygningen.



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak. Lufte hatt i zink utførelse.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

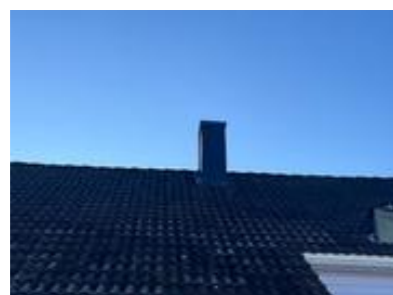
Det anbefales å følge med på tilstanden til takrenner, nedløp og beslag, samt vurdere utskiftning når tegn til slitasje eller lekkasje oppdages. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på bygningens konstruksjon.

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er med tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår, utvendig kledd om og etterisolert med 5 cm isolasjon i 2016 og ny malt i 2025.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre, type saltak med sperrer og langsgående bukker.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader, kondens og soppdannelse i konstruksjonen. Mangelfull ventilering kan over tid føre til skader på både treverk og isolasjon.



TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i 1 og 2 etasje med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm fra 2016.

Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.

Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 11 av 32

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer i kjeller med malt ramme og karm i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer i kjelleren er i hovedsak fra 1950-tallet og har koblede glass. Vinduet i kjelleren ved utvendig trapp mangler utvendig tetting mot vær og vind.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer med punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Slitte karmene og sprekker i treverket bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for trekk, varmetap og fuktskader.

Manglende utvendig tetting ved vinduet mot utvendig trapp bør utbedres for å forhindre inntrenging av vann og påfølgende skader på konstruksjonen.

Alder på vinduene tilsier at utskifting av de eldste vinduene bør vurderes for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Bildet viser fabrikk malt vindu fra 2016 i kjeller

TO 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med malt dørblad og karm.
Balkong dør med isolerglass og malte ramme og dørblad.
Kjeller dør med tett malt dørblad.



Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 12 av 32

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er bygget inn glasset balkong på ca 8 kvm og balkong på ca 13 kvmm med impregnering og rekkverk. Fundamentert på betong søyler til terreng.



1 TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betong trapp med ståltrekkverk til hovedinngang. Trapp opp til balkong er bygget i tre.



Tre trapp til balkong.



Betong trapp med skifer.

1 TO 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er bygget stor plattning på ca 45 kvm i forbindelse med garasjen.



INNENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 13 av 32

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

Kjeller med ubehandlet betonggulv og laminat. Vegger med panelplater og malte betongvegger. Himling med himlingsplater og ubehandlet stubbloft, samt rappet tak på vaskerom.

1. og 2. etasje med malt furugulv, laminat og fliser på toalettrommet. Vegger med malt tapet og malte overflater. Malt panel og himlingsplater i taket.

Overflater har normal bruks slitasje ut fra alder. det er opp til den enkelte å vurdere behov for oppussing av overflater.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag. Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark. Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene. Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen. På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes. Følgende rom ble målt:

Det er grov støpte gulver i kjeller.
- Hobbyrom med ca 20mm gjennom hele rommet
- Trapperom med ca 20mm gjennom hele rommet
1 etasje.
- Stue/spisestue med ca 18mm gjennom hele rommet.
- Kjøkken med ca 12 mm gjennom rommet som innenfor toleransekravet
2 etasje
- Soverom 1 med ca 22mm gjennom hele rommet, 12 mm innenfor 2 meter
- Soverom 2 med ca 18mm gjennom hele rommet og innenfor 2 meter

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det ble registrert knirk i etasjeskiller i både 1. og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Tiltak:

Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 14 av 32

Knirk i etasjeskiller bør utbedres for å forbedre bokomforten og redusere risikoen for ytterligere slitasje eller skade på konstruksjonen. Dersom knirk vedvarer, kan det være tegn på bevegelse eller utilstrekkelig feste i gulvkonstruksjonen, noe som over tid kan forverre tilstanden.

1 TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet peis med innsats i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Teglsteins pipe med mer en halvparten av sin levetid passert, Det er viktig med jevnlig kontroll fra feier vesen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales alltid at pipen kontrolleres av feiervesenet før bruk. Med teglsteins pipe må alle sider av pipen må være synlige dersom det ikke monteres inn stålrør i pipen.



1 TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot utvendig tak nedløp og målt med pigger i bunnsvill til 38 %.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det ble registrert fuktutslag og saltutslag på innvendige murvegger mot terreng. Det anbefales å benytte ikke-organiske materialer på gulv og vegger mot terreng for å redusere risikoen for fuktskader.

Bruken av etasjen vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Dersom rommet skal benyttes til oppholdsrom, bør det vurderes ytterligere tiltak for å hindre fuktinntrengning, da vedvarende fukt kan føre til skader på konstruksjonen og dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre med malte vanger og rekkverk, samt lakkerte eiketritt.



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malt dørbånd og karm.
De fleste innvendige dører er av nyere dato. Enkle justeringer må påregnes i trehus som er i bevegelse sommer og vinter.



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Enkelt bygget vaskerom med betong gulv og malte mur vegger.
Opplegg for vaskemaskin og enkel innredning.
Det ble målt ca. 60mm fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfylder gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og bruk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det borres av naturlige årsaker ikke hull i vegg av mur.

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eier informerer at badet er bygget av Mitt bad AS i 2015 men det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Badet er innredet med baderoms innredning med heldekkende vask på benkeplaten og speilskap over, badekar med glassvegg og vegg hengt toalett.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



2 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg rundt badekaret og wc kasse og malt mdf plater ellers.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca 10mm fall til sluk.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert mulighet for motfall på gulvet. Videre bruk av badekar anbefales vurdert med hensyn til dette forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel, slik at eventuell vannlekkasje ledes mot sluk og ikke ut av våtrommet. Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom ved lekkasje eller overflødig vann på gulvet.

Videre anbefales bruk av badekar eller dusjkabinett for å redusere risikoen for vannlekkasje.

2 ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk er innsisert, membran under klemring..

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

• 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.

Membranløsningen bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting på sikt for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader som følge av redusert funksjon i tettesjiktet.



2 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ut og til luft med spalte under dør.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



2 ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea fra 2020-21 i følge eier med profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, 2 komfyrer og platetopp, det er montert lekkasje stopp i kjøkken skap under utslagsvask.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert gjenstående eller ufagmessig utførte arbeider på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Komfyrvakt må monteres.

Det bør utbedres gjenstående eller ufagmessig utførte arbeider på kjøkkeninnredningen for å sikre funksjon og levetid, samt redusere risiko for skader eller feil bruk. Påkostninger må påregnes for utbedring og ferdigstillelse av innredningen.



Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Enkelt innredet toalett rom med gulv montert toalett og porselens vask. Flislagt gulv med gulv varme og malte vegger og tak
Naturlig avtrekk ut gjennom vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte eller ventil ved døren.

Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig ventilasjon, som kan føre til opphopning av fukt og forurenset luft, samt redusert levetid på overflater og sanitærutstyr.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Anlegget består av kobber rør og rør i rør av plast. Stoppekran på inntaket i kjeller.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Rør-i-rør-systemet bør utbedres ved å montere tettemuffer i enden av varerørene og merke rørkursene for å sikre korrekt identifisering og redusere risiko for lekkasjer.

Tilstanden på eldre kobber rør bør følges opp, da skader kan oppstå plutselig når forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være vannskader og økte vedlikeholdskostnader.

Irr på rør bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell korrosjon, da dette kan føre til lekkasjer over tid.



Utradisjonell løsning uten vannskap.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Sluk og synlige avløpsrør er av soil og PVC-utførelse. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Delene av anlegget består av soillrør av eldre dato, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør vurderes utskifting eller nærmere undersøkelse av eldre soillrør, da økt alder gir risiko for lekkasjer, tette rør og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnader til vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.



1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon. Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg. Det er i dag andre krav til utskifting av inneluft enn da bygget ble oppført.

1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Fyrkjele med tilhørende kobber rør i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Fyrkjele med tilhørende rør bør fjernes og leveres til godkjent avfallsdeponi.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 19 av 32

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Fyrkjele med tilhørende rør bør fjernes og leveres til godkjent avfallsdeponi for å unngå risiko for lekkasjer, miljøskader eller andre uønskede hendelser knyttet til gamle VVS-installasjoner.

1 TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe satt inn i 2016. Varmekabler på bad, toalett rom og i inn glasset balkong.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å følge med på varmepumpens funksjon og vurdere utskifting ved tegn til svikt, da gjenværende brukstid er begrenset. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert effekt eller driftstans.



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 bygningsakkyndig 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

El anlegget 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 elektroinstallatør.

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier informerer om at alle arbeider fra 2006 i hennes eie er utført av elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er ikke fremvist samsvarserklæring.
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?
Ukjent

Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 20 av 32

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Ja Det anbefales utvidet kontroll av anlegget begrunnet med alder og løse ledninger og ledninger med berørings fare

Generell kommentar

Det anbefales å hente inn samsvarserklæringer på de arbeider som er utført etter 1999 på el anlegget.



Berørings fare



Løse ledning i himling i kjeller.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Vegger mot vei og sidevegg ved entré skal være drenert av tidligere eier. De resterende to veggene ble drenert av profesjonelle i 2019.

Vurdering av avvik:

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Vegger mot vei og sidevegg ved entré skal være drenert av tidligere eier. De resterende to veggene ble drenert av profesjonelle i 2019.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 21 av 32

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det ble avdekket fukt i kjellergulv og kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken i kjellergulv og kjellervegger, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen, dårlig inneklima og mulig utvikling av mugg og råte.



TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Plass støpt grunnmur i betong med sparestein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i murte/pussede fasader bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og forringelse av grunnmuren.

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomtens terreng er skrånende og er opparbeidet med plen og beplantning. Det er innkjørsel med belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fall fra grunnmur, spesielt på oversiden av boligen, bør etableres for å sikre at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann må ledes hurtigst mulig vekk fra grunnmuren for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen. Manglende fall kan føre til vannansamlinger, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca. 3 meter fra grunnmuren.



TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering eller rørispeksjon av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

TO 1 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank ble renset og sanert av kommunen høsten 2020.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 22 av 32

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble utført i 2025.
Stue 1. etasje, ventilasjon naturlig, 150 Bq/m²
Vaskerom/annet oppholdsrom kjeller, ventilasjon naturlig 410 Bq/m²
Rom kjeller/soverom kjeller, ventilasjon naturlig, 360 Bq/m²
Kjøkkenet/annet oppholdsrom 1. etasje, ventilasjon naturlig, 160 Bq/m²

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rekkverk og åpninger slik at de tilfredstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres i innvendig trappeløp for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier. Det bør gjennomføres tiltak for å redusere radonnivået, da forhøyede radonverdier kan medføre helsefare for beboere.

Rømningsveier må utbedres slik at de oppfyller gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

Det bør innhentes ytterligere informasjon om rasfare/skredrisiko og eventuelt iverksettes nødvendige sikringstiltak, for å redusere risikoen for skade på personer og bygning.

Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 23 av 32

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Oppstillingsplass til bil.

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Frittstående garasje bygget i 1950 med jord gulv, ringmur og yttervegger ellers er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Saltak tekket med decra plater eller lignende.

Ledd port i tre.

Garasjen er kledd om det er lagt nytt yttertak i 2016/17 i følge eier.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 24 av 32

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

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

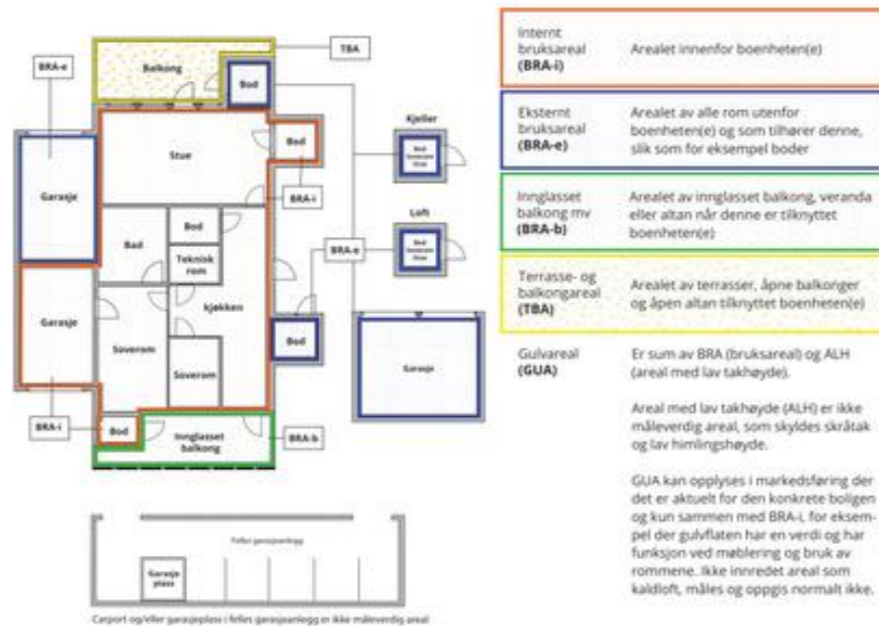
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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.

Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 25 av 32

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	55			55	
1 Etasje	70		8	78	13
2 Etasje	53			53	
SUM	178		8		
SUM BRA	186				13

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, hobbyrom, bod, vaskerom		
1 Etasje	Entré, bod, hall m/trapp, trapperom ned, toalettrom, kjøkken, stue/spisestue		Innglasset balkong
2 Etasje	Trapperom, soverom, bod, alkove, soverom, alkove, bad		

Kommentar

Takhøyde i kjeller fra 2010 til 2015 cm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er stort sett lik plan løsning i 1 og 2 etasjen, kjeller etasjen er det innredet til rom med varig opphold. Det er bygget inn glasset balkong på den gamle balkongen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke etablert tilstrekkelig lys inn rømming fra innredet rom i kjeller.

Søknad om bruksendring fra tilleggs del til hoved del må påregnes for videre lovlig bruk innredet rom i kjeller. det er ikke fremvist noen søknad om etablering av innglasset balkong.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 26 av 32

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	138	38
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingenør
	Aisa Therese Navarrete Fredh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	1114		0	577.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skolegata 57

Hjemmelshaver

Fredh Aisa Therese Navarrete

Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 27 av 32

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et sentralt boligområde i Sarpsborg. Det er nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt de fleste fasiliteter. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype og idrettshall. Bussterminalen som ligger ca. 100 meter fra boligen. Med bil fra Sarpsborg tar det ca. 18 min til Fredrikstad, 19 min til Rygge, 26 min til Halden og 59 min til Oslo S. Eiendommen har kort gangavstand til Sandesundsveien barneskole, Kruseløkka ungdomsskole og St. Olav videregående skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Sentrumsplanen-Kommunedelplan sentrum 2019-2031 som gjeldende for eiendommen.

Om tomten

Tomten som er dels skrånende arrondert består av innkjørsel, gårdsplass og noe gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		7 900
Kommentar				
Summen er antatt av takstmann				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.04.2026	Egenerklæringen er gjennomgått av takstmann, det er ingen kommentarer til utfyllingen.	Gjennomgått	12	Nei

Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 28 av 32

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	27.05.2026	
3	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 29 av 32

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 30 av 32

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 31 av 32

- 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 godkjenning 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 ren 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/O1556>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1114
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 18492-1361

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 32 av 32

Meglerhuset Borg AS



Egenerklæring

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG

29 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skolegata 57	Skolegata 57	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2006

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.

Ca. 20 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Fredh, Aisa Therese Navarrete

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var en feil på et rør på toalettrom nå i vinter (2025) som endte i forsikrings sak. Feilen ble rettet opp av fagfolk, og ny kasse rundt røropplegg ble satt opp og malt.

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

2015

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av bad/røropplegg i 2. etasje og toalettrom i 1. etasje av faglærte i 2015/2016.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Kent Karlsen AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2026

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er freset opp noe med våtromsmaling på kleddning/lister, samt satt opp pvc dekorlist.

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2026

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Faglært har byttet servant blandebatteri både på badrom i 2. etasje og toalettrom i 1. etasje

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

RØR ØST AS

Side 2



2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**
 2026

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Faglært har byttet to ledlamper i tak.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Sarpsborg Elinstallasjon

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

2.5.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**
 2015

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

2.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Rehab. av el-installasjoner på bad i forbindelse med totalrenovering. Inkluderer varmekabler og termostat.

2.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Sarpsborg Elinstallasjon AS

2.5.6 **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 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
 2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Byttet vinduer med toppsving/sidesving og utenpåliggende sprosser sidehengslete, byttet til liggende vestlandskledning grunnet ,50 cm

Side 3



etterisolering 33x glava, komplett utvendig og innvendig belistning av dør og vinduer slette lister, byttet ytterdør med sidevindu og kodelås, tetting av for stor åpning innvendig med gipsplater og isolasjon, satt opp hjørnekasser, byttet taknedløp og takrenner, pynteklosser satt opp rundt vinduer. Byttet alle vinduer 1. etasje, 2. etasje og loft.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Brodahl & Jahren

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
 2019

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Graving, bygging av kjellerinngangen, drenering, og setting av belegningssteiner.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Graving Transport & Budbiltjeneste

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
 2025

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 Vi malte selv utvendig kledning og vinduslister på hus og garasje.

4.4.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**
 2016

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 Vi byttet selv kledning og tak på garasje i 2016/2017.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
 Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei

Side 4



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

8.1.2 Årstall
 2019

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Vi fikk drenert to vegger ved kjellerinngang, da de to andre veggene (mot veien og inngang hus) skal visstnok ha blitt drenert av forrige eier.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Graving Transport og Budbiltjeneste

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

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
- 10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
 2016
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Utbedring på rapport, og div. el-installasjoner.
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Sarpsborg EL-installasjon
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei
- 10.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid
- 10.2.2 Årstall
 2018

Side 5



10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Monterte el-bil lader på vegg.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 EL Partner AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.3.2 Årstall
 2020

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Rehab. av el-installasjoner på kjøkken.

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Sarpsborg EL-installasjon AS

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.4.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.4.2 Årstall
 2022

10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Byttet defekt termostat på bad

10.4.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Sarpsborg EL-installasjon AS

10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.5.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.5.2 Årstall
 2015

10.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Rehab. av el-installasjoner på bad. Inkluderer varmekabler og termostat.

10.5.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Sarpsborg Elinstallasjon AS

10.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 6



Ja Nei

10.6.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.6.2 **Årstall**
2026

10.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Delt strøm mellom garasjer (nabohuset Skolegata 55), opplegg for stikkontakter i stor og liten gang, byttet to taklamper på badet.

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Sarpsborg Einstallasjon AS

10.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2026
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Det var som nevnt tidligere en forsikrings sak, rør på toalettrom i 1. etasje.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Gjensidige
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.2.2 **Årstall**
2026
- 13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Side 7



Faglært Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet innvendig stoppekran på rør (vaskerom) og blandeventil på bereder.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rør Øst AS

13.2.6 **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
- Beskriv tilstanden og om tanken er tomt/sanert eller fylt igjen?**
Det skal være tomt/sanert i 2020.
- 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
- Beskriv feilen eller endringen**
Det var en sprekk på pipemur i kjeller. Denne er nå murt. Det er også murt på nytt på pipemur kjøkken og soverom.

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Side 8



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?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det ble utført i 2025.

Stue 1. etasje, ventilasjon naturlig, 150 Bq/m²

Vaskerom/annet oppholdsrom kjeller, ventilasjon naturlig 410 Bq/m²

Rom kjeller/soverom kjeller, ventilasjon naturlig, 360 Bq/m²

Kjøkkenet/annet oppholdsrom 1. etasje, ventilasjon naturlig, 160 Bq/m²

Dokumentasjon/rapport finnes fra 2025, men vi har også gjort egne kontinuerlige målinger og ser at det endrer seg. I perioder er verdiene lavere enn det som fremkommer i rapporten.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



Skriv opplysningene her:

Ja, det er gjort en del arbeider på eiendommen (hage). Det er fjernet opp mot 10 stk trestubber etter epletrær, fjernet et plommetre og 2 stk tuja, samt planering og fjerning av en større jordhaug.

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 55371928

Egenerklæringskjema

Name: **Aisa Therese N Fredh** Date: **2026-04-29**

Identification

 Aisa Therese N Fredh

Egenerklæringskjema

Signed by:

Aisa Therese N Fredh	29/04-2026 08:01:51	BankID OIDC High
----------------------	------------------------	---------------------



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



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

Utskriftsdato: 01.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1114	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skolegata 57, 1724 SARPSBORG								

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	8 027,36 kr
Eiendomsskatt	7 218,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	4 520,00 kr
Vann	5 449,68 kr
Sum	25 781,29 kr

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	670,01 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	347,51 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Hageavfall 360-370 liter	25%	1 stk	1200.00	1/1	0 %	1 200,00 kr	300,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	100.5 m3	26.94	1/1	0 %	2 707,23 kr	2 707,21 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	100.5 m3	44.92	1/1	0 %	4 514,96 kr	4 514,96 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt Bolig	0%	2005100 o/oo	3.60	1/1	0 %	7 218,00 kr	1 804,50 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	147,51 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	1/1	0 %	500,00 kr	124,99 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-67 m3	26.94	1/1	0 %	-1 804,81 kr	-1 804,80 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-67 m3	41.70	1/1	0 %	-3 009,97 kr	-3 009,97 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	211 m3	24.32	1/1	0 %	5 132,05 kr	1 265,44 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	211 m3	46.66	1/1	0 %	9 844,31 kr	2 427,36 kr
Forbruk vann i fjor	15%	100.5 m3	24.78	1/1	0 %	2 490,65 kr	2 490,64 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	100.5 m3	41.33	1/1	0 %	4 153,77 kr	4 153,77 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-67 m3	24.78	1/1	0 %	-1 660,43 kr	-1 660,42 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-67 m3	41.33	1/1	0 %	-2 769,18 kr	-2 769,18 kr
					Sum	38 006,58 kr	12 917,03 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 EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 01.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1114	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skolegata 57, 1724 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0120151302	1504	24.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	201

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-1/1114

 **Norkart**
Utskriftsdato: 01.03.2026 14:25

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	577.3
Etablert dato	12.03.1914	Historisk oppgitt areal	575
Oppdatert dato	26.02.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstillfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Endre egenskaper Annen forretningstype	10.02.2026 10.02.2026	Sentralpunkt flyttet		1/1114
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/1114
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/1114
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	02.05.2013 07.05.2013	12/08570		1/1107, 1/1108, 1/1109, 1/1113, 1/1114, 1/1115
Kartforretning Kartforretning	25.01.1963	X/46		1/1114 (575)
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	12.03.1914	A/37		1/1114 (580)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6572717.4	619741.2	0	Ja	577.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FREDH AISA THERESE NAVARRETE F041078*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Folke Bernadottes vei 2 0862 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skolegata 57

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1724 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	111 Majorplassen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

NORKART AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 1 av 3

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-1/1114

 **Norkart**
Utskriftsdato: 01.03.2026 14:25

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	375306		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1915
2	146000975		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1950

1: Bygning 375306: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1915

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	181
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	181
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1915	15.06.1915	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skolegata 57	H0101	1/1114	181	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	64	0	64	0	0	0
H01	1	64	0	64	0	0	0
K01	0	53	0	53	0	0	0

2: Bygning 146000975: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.06.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1950	12.09.2005	

NORKART AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 2 av 3

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-1/1114

 **Norkart**
Utskriftsdato: 01.03.2026 14:25

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Skolegata 57	-	1/1114	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	0	0



Jonas Slydahl
Skolegata 57
1724 SARPSBORG

Deres ref.:

Vår ref.:
20/00010-70

Dato:
19.08.2020

Bekreftelse på mottatt melding om rensing av oljetank - Skolegata 57

Vi viser til oversendt e-post fra Høytrykk og Vakumteknikk til kommunen, mottatt 14. april 2020.

Vi bekrefter med dette å ha mottatt opplysninger om at kjellertank på ovennevnte eiendom er tømt og rensset, og at fylle- og luftestuss er fjernet. Slik vi leser e-posten, har eier sluttet å benytte mineralolje til oppvarming av boligen. Vi takker for opplysningene, og de er registrert i vårt oljetankregister.

Vi vil også minne om at det er meldeplikt til feievesenet når du har gjort vesentlige endringer ved fyringsanlegget. Meldingen kan du sende inn via våre hjemmesider, benytt skjemaet [Skorstein som ikke er i bruk - melding](#) eller [Ildsted - registrering](#). Ved ytterligere spørsmål – kontakt feievesenet på 91519459 eller feievesen@sarpsborg.com.

Med hilsen

Signe Bergum
Miljørådgiver
Team miljø og landbruk

Dette brevet er signert elektronisk

Saksbehandler: Signe Bergum, Virksomhet byggesak landbruk og kart

Tilfredsstillende tilbakemelding

Sarpsborg brann- og feievesen har mottatt tilbakemelding om oppfølging av dette påpekte avviket.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende.

Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik og anmerkninger ligger innenfor en akseptabel tidsramme.

Avviket lukkes med den forutsetning at avviket rettes i samsvar med fremdriftsplanen.

Brannvesenet anser denne gangs tiltak for avsluttet.

Med hilsen

Sarpsborg brann- og feievesen

Avvik rettet

Sarpsborg brann- og feievesen har mottatt tilbakemelding om oppfølging av påpekt avvik.

Avviket er rettet.

Avviket lukkes med den forutsetning at avviket er utbedret som tilbakemeldingen beskriver.

Brannvesenet anser denne gangs tiltak for avsluttet.

Med hilsen

Sarpsborg brann- og feievesen

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1/1114		
Utskriftsdato	01.03.2026	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.

2 Berørte datasett

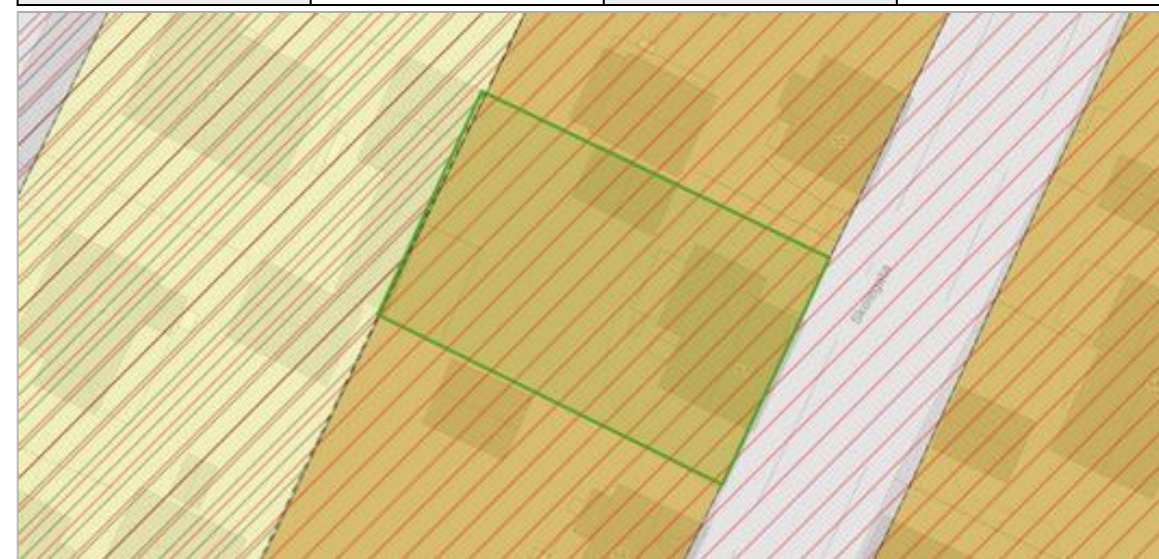
1 Kommunedelplan 1 MULIGHET FOR MARIN LEIRE

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kommunedelplan

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Sentrumsformål - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFarezone	Rastare
KpAngittHensynSone	Bevaring kulturmiljø
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpAngittHensynGrense	KpAngittHensynGrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.areasplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201501)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1110) Boligbebyggelse
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	H570_6
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Lav bebyggelse
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Suburban tett bebyggelse

Angitthensynsone

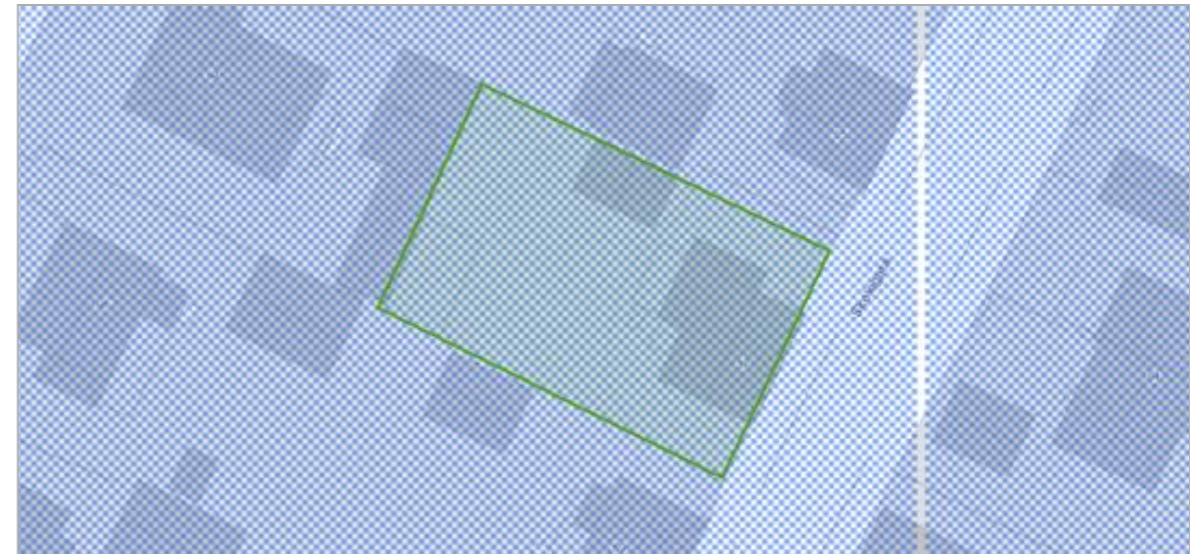
Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_06

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 01.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1114	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skolegata 57, 1724 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Platype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	<p>Delareal 6 m² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende</p> <p>Delareal 572 m² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende</p> <p>Delareal 577 m² KPHensynsonenavn H310_01 KPFare Ras- og skredfare</p>

Delareal 4 m²
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn H570_06

Delareal 4 m²
BestemmelseOmrådenavn H570_6
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal 6 m²
BestemmelseOmrådenavn Lav bebyggelse
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 572 m²
BestemmelseOmrådenavn Suburban tett bebyggelse
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav



Tegnforklaring
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § Konsentrert småhusbebyggelse
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (Kjøreveg Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, Friområder
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL Undervisning
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn Kjøreveg Fortau Parkering
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1 Grønnstruktur
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §1: Sikringsone - Frisikt Angitthensynsone - Bevaring kulturmåte
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE Sikringsonegrense Angitthensyngrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200 Regulerings- og bebyggelsesplanområde Planens begrensning Formålsgrense Byggeline Bebyggelse som forutsettes fjernet Regulert senterlinje Frisiktslinje Regulert støyskjerm Målelinje/Avstandslinje Avkjørsel Eksisterende tre som skal bevares PÅskrift feltnavn PÅskrift bredde

 <p>Sarpsborg kommune</p>	<h3>Kommuneplan</h3>	 N UTM-32
	Eiendom: 1/1114 Adresse: Skolegata 57 Utskriftsdato: 01.03.2026 Målestokk: 1:1000	
		
<p>©Norkart 2026</p> <p><small>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.</small></p>		

<h3>Tegnforklaring</h3>
Empty space for the legend

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

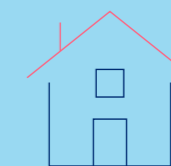
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skolegata 57, 1724 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 1114, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1700260125
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 budgiver 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.



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no