

PROAKTIV

Flott enebolig i rekke

Terrasse - Hage - Sentralt -
Gode solforhold!



HÅKONS GATE 31





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
- **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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsesseegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SARPSBORG SENTRUM

Flott enebolig i rekke - Terrasse - Hage - Sentralt - Gode solfhorhold!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 3753, i SARPSBORG kommune

Prisantydning: 3.400.000,-

Totalpris: 3.503.990,-

Kommunale avgifter: 17.221,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1946

Rom/soverom: 4/3

BRA: 179 m²

BRA-i: 166 m²

Garasje/Parkering:
Biloppstillingsmulighet utenfor boligen.

Tomt: 505.3 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

Omkostninger: 103.990,-

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	22	26
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
31	100		
Vedlegg	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

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

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.

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 har en sentral og attraktiv beliggenhet i Sarpsborg sentrum, i Håkons gate 31. Området består hovedsakelig av etablert bybebyggelse med boliger, servicetilbud og offentlige funksjoner i umiddelbar nærhet. Her bor man med gangavstand til det meste man trenger i hverdagen.

Sarpsborg sentrum byr på et variert tilbud av butikker, kjøpesentre, dagligvareforretninger, kafeer og restauranter, samt kultur- og servicetilbud. Det er også kort vei til offentlige tjenester, treningssentre og øvrige fasiliteter. Området er godt tilrettelagt for en aktiv og urban livsstil, med enkel tilgang til kollektivtransport og gode forbindelser videre i regionen.

Kort vei til barnehager, skoler idrettshall og offentlig kommunikasjon.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Oscar Pedersens vei 17 Linje 799	2 min  0.2 km
 Sarpsborg stasjon Linje RE20	14 min  1.2 km
 Oslo Gardermoen	1 t 32 min 

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Marie Gate Post i butikk, PostNord	8 min  0.7 km
Rema 1000 Vatvedt Torg	8 min 

VARER/TJENESTER

 Storbyen	13 min 
 Apotek 1 Løven Sarpsborg	7 min 

SPORT

 Kulås idrettsanlegg Friidrett	5 min  0.4 km
 Sarpsborghallen - flerbrukshall Aktivitetshall	13 min  1.1 km
 Sports Club Sarpsborg	6 min 
 SKY Fitness Sarpsborg	7 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Kople Borregård Hovedgård	10 min 
 Storbyen Senter, Sarpsborg	11 min 

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



I nærområdet finnes også grønne lunger og rekreasjonsområder som gir gode muligheter for avkobling og utendørs opphold, til tross for den sentrale beliggenheten. Kombinasjonen av byliv og tilgjengelige uteområder gjør beliggenheten velegnet for et bredt spekter av kjøpere.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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

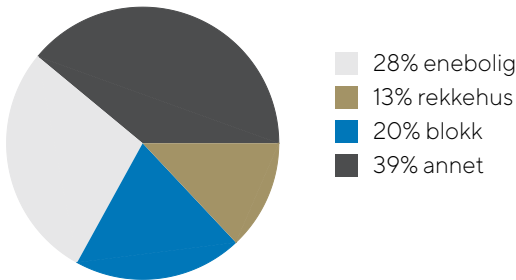


Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



BOLIGMASSE



SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	12 min 1 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 339 elever, 21 klasser	5 min 2.2 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	5 min 2.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	16 min 1.4 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	6 min 2.2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	14 min 1.1 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	11 min 4.9 km

BARNEHAGER

Bamsebo barnehage (0-5 år) 24 barn	3 min 0.2 km
St Olavs barnehage (0-5 år) 101 barn	3 min 0.2 km
Kulås barnehage (0-5 år) 67 barn	4 min 0.3 km



VELKOMMEN TIL HÅKONS GATE 31

Vi starter utendørs...

Parkering

Biloppstillingsmulighet utenfor boligen.

Tomtestørrelse

505 m²

Beskrivelse av tomt

Boligen ligger på opparbeidet tomt med gressplen og diverse beplantning, samt hekk. Tomten er flat og solrik.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen ble oppført i 1946. Bygningen har en normal standard, men med behov for vedlikehold/modernisering. Badet er totalrenovert i 2001 og det ble satt inn nytt kjøkken i 2004.

Bygningen er oppført på støpt grunnmur av betong på såle/bankett.
Drenering fra 2001/2002. Synlig drensplate enkelte steder.
I kjelleren er det støpte gulv.
Mellom etasjene er det tradisjonelt trebjelkelag.
Ytterveggene er antatt oppført av reist plank eventuelt uisolert bindingsverk.
Saltak i trekonstruksjoner.
Taket er tekket med betongtakstein.
Vinduer med karm og ramme i tre med 3-lags isolerglass.
Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål.
Det er ikke tilgang til baksiden av tomten pga manglende trapp fra veranda og ned.

Påkostninger de siste år:
- Nytt sikrings skap 2026.
- Nye downlights på bad, led. Samt nye lys i baderoms innredning i 2025.
- Nye takrenner, skiftet vinds kier, vask og maling av tak, maling av hus utvendig i 2020 og 2022. Nytt beslag pipe 2022, ny lufteventil tak 2021.
- Ny luft til luft varmepumpe i 2019

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

**TEKNISK
GJENNOMGANG**

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





STUEN



I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Utvendige vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vaskerom generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 1U:

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Etter opplysning fra tidligere eier er vann og avløpsledning er skiftet fra kommunal ledning og inn til husvegg i 2001. 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 opplysning fra forrige eier.

TG 2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Utvendige dører: Det er påvist avvik rundt innsettings detaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Luftbalkongen i 2. etasje har behov for vedlikehold og/eller utskiftinger. Verandaen i 1. etasje er ikke ferdigstilt og mangler blant annet rekkverk og lukking av endene på bjelkelaget.
- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendige trapper: Trappen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Fuktsikring og drenering: Det er symptomer på salt utslag innvendig på grunnmur.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Avtrekk kjøkken: Det ble registrert løse knapper på hetten.
- Overflater vegger og himling bad: Det er vindu innenfor våtsonen ved badekaret. Dette medfører økt risiko for fuktskader, da vinduet ikke er utført i fuktbestandig materiale.
- Overflater gulv bad: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Sluk, membran og tettesjikt bad: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sanitærutstyr og innredning bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.

Helse, miljø og sikkerhet:
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygningssakskyndig
Asbjørnsen Ketil Andre (befaringsdato: Tirsdag, 10. februar 2026)



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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Rekkehusleilighet på 2 plan, samt kjeller, som inneholder:

1. etasje: Entre, trapperom, stue og kjøkken.

2. etasje: Trapperom, bad og 3 soverom.

Kjeller: Trapperom, vaskerom, toalettrom og boder.

Det medfølger også en utvendig bod.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 166 kvm
BRA-e: 13 kvm
Total BRA: 179 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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.

Standard
Eiendommen har en sentral beliggenhet i hjertet av Sarpsborg, med bare noen minutters spasertur til Gågaten, med hyggelige butikker og spisesteder, jernbanestasjonen, Torget og de grønne rekreasjonsområdene i Kulåsparken. Her bor du med byen rett utenfor døren, samtidig som du kan trekke deg tilbake til rolige og private omgivelser.

Boligen er jevnlig oppgradert og godt vedlikeholdt opp gjennom årene. Det er blant annet utført ny drenering i 2001/2002, installert ny varmepumpe i 2019 og montert nye takrenner i 2020. Samme periode ble vindskier skiftet, taket vasket og malt, og boligen malt utvendig (2020 og 2022). Pipebeslag ble fornyet i 2022, ny lufteventil på tak kom i 2021, og innmaten i sikringsskapet ble oppgradert i 2026. Sydveggen ble kledd om i 2012. Det er også innlagt fibernett.

Vel innenfor møtes du av et praktisk vindfang og gang som leder deg videre inn i boligens romslige vinkelstue. Her er det naturlig plass til både spisestue og TV-sone. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys. I stuen finner du både varmepumpe og vedovn som er en perfekt kombinasjon for lun og behagelig atmosfære året rundt. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med trapp ned til hagen som inviterer til hyggelige sommerdager og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet har en stilren innredning i gråtoner med takhøye skap og godt med benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrert koketopp og komfyr. Alle hvitevarer kan følge med boligen dersom kjøper ønsker det. Kjøkkenvifte over komfyr med avtrekk ut. De generøse vindusflatene gir flotte lysforhold og gode arbeidsforhold.

I 2. etasje finner du tre romslige soverom og badet. Badet er flislagt på vegger og gulv, og det er installert varmekabler i gulv for ekstra komfort. Her er det vegghengt toalett, dusjkabinett, boblebadekar og dobbel servant med underskap. Speilskap med overlys gir både god belysning og praktisk oppbevaring.



Kjelleren byr på ytterligere bruksareal med toalettrom, vaskerom og flere boder, som er ideelt for både oppbevaring og hobbyaktiviteter. Eldre varmtvannsbereider på 200 liter er plassert på vaskerom.

Det er lufte spalte i vindus karm og mekanisk avtrekk på baderommet.

Alt i alt fremstår eiendommen som innholdsrik og velholdt med gode romløsninger, terrasse og hage, samt med en god beliggenhet i sentrum. Her får du det beste av både byliv og hjemmekos.

Energimerke
Oransje F

Info strømforbruk
ca 25000 kWh pr år.

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



STUE

Her er det naturlige plass til både spisestue og TV-sone. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys. I stuen finner du både varmepumpe og vedovn som er en perfekt kombinasjon for lun og behagelig atmosfære året rundt. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med trapp ned til hagen som inviterer til hyggelige sommerdager og sosiale sammenkomster.

KJØKKEN

Kjøkkenet har en stilren innredning i gråtoner med takhøye skap og godt med benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrert koketopp og komfyr. Kjøkkenvifte over komfyr med avtrekk ut. De generøse vindusflatene gir flotte lysforhold og gode arbeidsforhold.





BAD

Her er det veggghengt toalett, dusjkabinett, boblebadekar og dobbel servant med underskap. Speilskap med overlys gir både god belysning og praktisk oppbevaring. Det er varmekabler i gulv for ekstra komfort.



SOVEROM

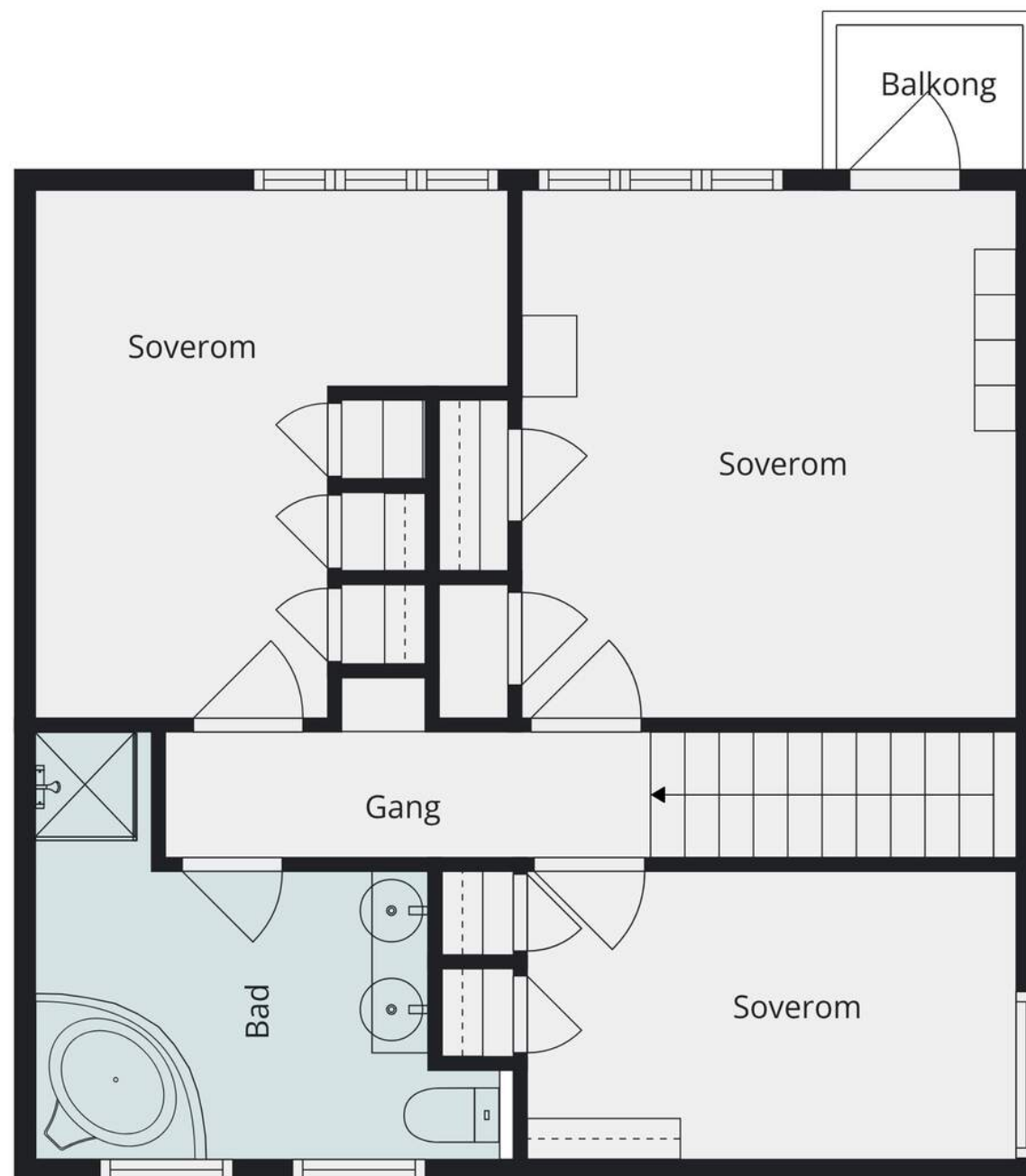
I 2. etasje finner du tre romslige soverom



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

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Sarpsborg sentrum, i Håkons gate 31. Området består hovedsakelig av etablert bybebyggelse med boliger, servicetilbud og offentlige funksjoner i umiddelbar nærhet. Her bor man med gangavstand til det meste man trenger i hverdagen.

Sarpsborg sentrum byr på et variert tilbud av butikker, kjøpesentre, dagligvareforretninger, kafeer og restauranter, samt kultur- og servicetilbud. Det er også kort vei til offentlige tjenester, treningssentre og øvrige fasiliteter. Området er godt tilrettelagt for en aktiv og urban livsstil, med enkel tilgang til kollektivtransport og gode forbindelser videre i regionen.

Kort vei til barnehager, skoler idrettshall og offentlig kommunikasjon.

I nærområdet finnes også grønne lunger og rekreasjonsområder som gir gode muligheter for avkobling og utendørs opphold, til tross for den sentrale beliggenheten. Kombinasjonen av byliv og tilgjengelige uteområder gjør beliggenheten velegnet for et bredt spekter av kjøpere.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

936.430,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.745.715,- 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

17.221,- for 2025

Eiendomsskatt

5.834,- for 2025

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

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

Diverse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det har blitt gjort endringer på boligen siden den var ny og tegningene som ble produsert den gang stemmer ikke helt med dagens bruk.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:
- Dok. 2710, datert 30.07.1979 - Erklæring/avtale.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område og omhandles av Kommunedelplan Sentrum 2019-2031 med tilhørende bestemmelser.

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.

Offentligrettslig pålegg

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

Verneklasse/SEFRAK

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

Kjerneinformasjon

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

3.503.990,-

Omk. kjøper beskrivelse
3 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
85 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

86 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
103 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 486 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 503 990,00 (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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeulingsforetak 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. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle 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 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 egenerklæringsskjema 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 rettshjelpsforsikring 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

Anne-Dagrun Bæreg Bråthen
Christer Bråthen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,3% av salgssum + utlegg og vederlag.

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 samarbeidspartere 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.

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>

Dato salgsoppgave
18.2.2026

Kjerneinformasjon

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
18.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1, bnr. 3753

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 18492-1336

Referansenummer: QQ1325

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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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
Uavhengig Takstingeniør
ketil@kaatakst.no
905 46 437



Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (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 takstingeniører 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.: 18492-1336

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 3 av 27

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
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.



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.



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.



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.



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.



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.: 18492-1336

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 4 av 27

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

 Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble oppført i 1946. Bygningen har en normal standard, men med behov for vedlikehold/modernisering.

Badet er totalrenovert i 2001 og det ble satt inn nytt kjøkken i 2004.

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.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er 80 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep. Boligens byggemåte:

Bygningen er oppført på støpt grunnmur av betong på såle/bankett.
Drenering fra 2001/2002. Synlig drensplate enkelte steder. I kjelleren er det støpte gulv.
Mellom etasjene er det tradisjonelt trebjelkelag.
Ytterveggene er antatt oppført av reist plank eventuelt uisolert bindingsverk.
Saltak i trekonstruksjoner.
Taket er tekket med betongtakstein.
Vinduer med karm og ramme i tre med 3-lags isolerglass.
Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål.

Det er ikke tilgang til baksiden av tomten pga manglende trapp fra veranda og ned.

Påkostninger de siste år:
- Nytt sikrings skap 2026.
- Nye downlight på bad, led. Samt nye lys i baderoms innredning oi 2025.
- Nye takrenner, skiftet vindskeer, vask og maling av tak, maling av hus utvendig i 2020 og 2022.Nytt beslag pipe 2022, ny lufterventil tak 2021.
- Ny luft til luft varmepumpe i 2019

Rekkehus - Byggeår: 1946

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 er tekket med betong takstein.

Yttertaket er lagt om etter byggeår men alder er ukjent.

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.

Luft hatt og stige trinn til feier.

Det er etter opplysning fra eier byttet ut følgende:

Pipe hatt er skiftet ut med ny i 2022, luft ventil overtak fra 2021.

Nye takrenner i 2020

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.

Kledd utvendig med stående tømmermanns panel.

Etter opplysning fra forrige salg ble syd vegg kledd om i 2012.

Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen.

Sperre konstruksjon med langsgående bukker og knevegger, Det er lagt gulv på loftet til bod og lagring.

Vinduer i all hovedsak fra 1979 med malt ramme og karm.

Ytterdør med malt dørblad og karm.

Verandadør med malt dørblad og karm, vindu i dørblad med isolerglass.

Tett dør med tre karm som adkomst til balkong i 2 etasje.

Nyere veranda i 1 etasjen på ca 66 kvm med impregnert bjelkelag og gulv.
Lufta balkong i 2 etasje med impregnert gulv og malt rekkverk.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller med malt betong gulv og malte murvegger,

1 og 2 etasje har i all hovedsak furu gulv og laminat.

Tapetserte og panelte vegger.

Himling med trepanel.

Det ble i all hovedsak registrert normal slitasje ut fra alder på overflater.

Grovstøpte kjeller gulv 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.

Tilsyn utført 05.0.2026 ingen feil registrert fra Sarpsborg feievesen. Teglstens pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet ved ovn i begge etasjer.

Tretrapp mellom etasjen fra byggeår.

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Enkelt bygget vaskerom med malt betong gulv og malte murvegger.

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

 Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Opplegg for vaskemaskin.

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

Det ble målt med Protimeter mms 2 uten å avdekke skadelig fukt i konstruksjonen.

Bad

Flislagt baderom med gulv varme fra 2001 i følge eier.

Badet er innredet med baderoms innredning bestående av heldekkende dobbel vask og speilskap over, dusj kabinett vegg hengt wc og badekar.

Flislagte vegger og panel i himling med innfelte led spotter

Overflater bak innredninger er ikke kontrollert.

Det ble registrert normal slitasje ut fra alder.

Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Gulv med u dokumentert utførelse. Det er ikke direkte vann påkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere

tilstands grad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstands grad settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

Plast sluk under badekaret, avløp til kabinett går i rør til sluk..

Det ser ut som en type smøre membran men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

Fukt styrt vifte med til luft fra ventiler i vindus karm.

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med

pigget i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2004 med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under, over og høy skap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og induksjons topp.

Det er avsatt plass i innredningen til kjøleskap.

Det er byttet ut komfyr i 2025 og oppvaskmaskin i 2018

Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.

Kjøkken hette over komfyr med avtrekk ut.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Enkelt innredet toalett rom med wc og servant.

Normal bruks slitasje ut fra alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, med og uten plast kappe. Stoppekran på hoved inntaket er plassert på vaskerommet i kjeller. Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Avløp i soil/pvc eller lignende.

Avløpsrørene nedstøpt i kjellergulvet er fra byggeår.

Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Det er lufta spalte i vindus karm og mekanisk avtrekk på baderommet.

Det er lufta spalte i vindus karm og mekanisk avtrekk på baderommet.

Det er lufta spalte i vindus karm og mekanisk avtrekk på baderommet.

Boligen varmes opp ved hjelp av ved og elektrisk fyring. Det er ved ovn i stuen.

Det er montert luft til luft varmepumpe i 2019 i følge eier.

Eldre varmtvannsbereder på 200 liter plassert i vaskerom.

Eldre varmtvannsbereder på 200 liter plassert i vaskerom.

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.

Ny drenering i følge eier i 2001 og 2002 utført av Brødrene Johannesen.

Plass støpt grunnmur i betong med sparestein.

Etter opplysning fra tidligere eier er vann og avløpsledning er skiftet fra kommunal ledning og inn til husvegg i 2001.

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 opplysning fra forrige eier.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Rekkverket på balkong eller terrasse bør heves til dagens krav, og det bør monteres rekkverk der dette mangler, for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helseisikro for beboere.

Avvik i branncelleinndeling bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannsikring og redusere risikoen for spredning av brann. Det var andre brannforskrifter i 1946 enn det som gjelder i dag.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller personskade.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18492-1336

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 5 av 27

Oppdragsnr.: 18492-1336

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 6 av 27

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Det har blitt gjort endringer på boligen siden den var ny og tegningene som ble produsert den gang stemmer ikke helt med dagens bruk.

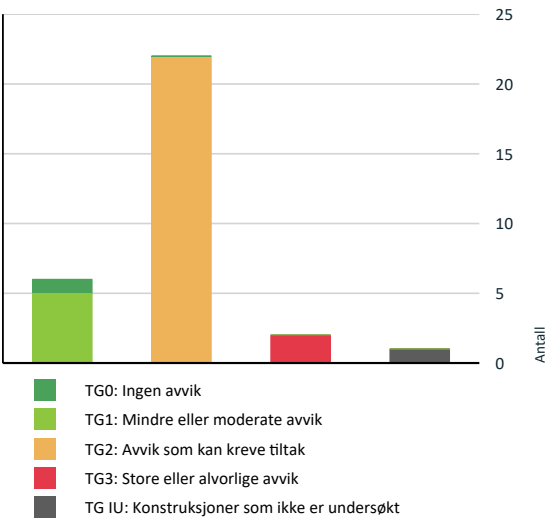
Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



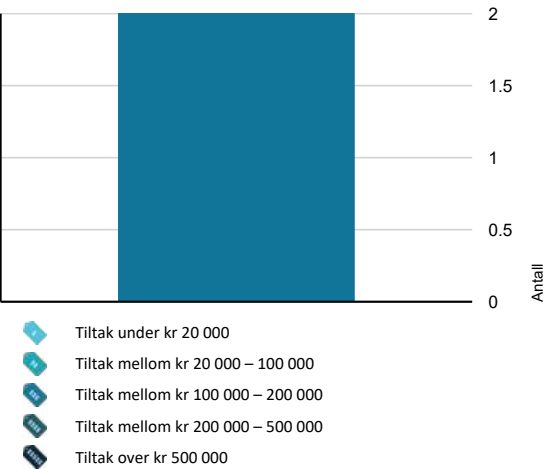
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Sammendrag av boligens tilstand

	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 18492-1336

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 9 av 27

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1946

Kommentar
Opplysning fra matrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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 er tekktet med betong takstein.
Yttertaket er lagt om etter byggeår men 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

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å få utført en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør det påregnes at takteking og undertak nærmer seg slutten av forventet brukstid, og at utskiftning kan bli nødvendig innen overskuelig fremtid. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Oppdragsnr.: 18492-1336

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 10 av 27



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.
Luft hatt og stige trinn til feier.
det er etter opplysning fra eier byttet ut følgende:
Pipe hatt er skiftet ut med ny i 2022, luft ventil overtak fra 2021.
Nye takrenner i 2020

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra tak nedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



TO 2 Veggkonstruksjon

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.
Kledd utvendig med stående tømmermanns panel.
Etter opplysning fra forrige salg ble syd vegg kledd om i 2012.
Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen er visuelt inspisert, og det er utført stikkprøver. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Det må påregnes utskiftninger på sikt.

Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det vurderes som sannsynlig at dette er utført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørring og redusere risiko for fuktskader.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjoner.

Manglende lufting og råteskader kan føre til redusert levetid på kledningen, økt fare for fukt inntrengning og ytterligere skader på byggets vegg konstruksjon.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperre konstruksjon med langsgående bukker og knevegger, Det er lagt gulv på loftet til bod og lagring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble avdekket fuktskjolder på undersiden av undertaket, men det ble ikke målt skadelig fukt med protimeter MMS. Det anbefales å følge med på konstruksjonen fremover for å se om det er utvikling av fuktskjolder.

Dersom fuktutviklingen øker, kan det føre til råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



TO 3 Vinduer

Vinduer i all hovedsak fra 1979 med malt ramme og karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer må justeres.

Det bør foretas utskifting av vinduer med punkterte eller sprukne glassruter, samt utbedring av vinduer som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap, fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og forringet innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Punktert glass.

TO 2 Dører

Ytterdør med malt dørblad og karm.
Verandadør med malt dørblad og karm, vindu i dørblad med isolerglass.
Tett dør med tre karm som adkomst til balkong i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Dør til balkong i 2. etasje har papp rett på terskel, og utbedring bør utføres da det er fare for skjulte skader og svikt i konstruksjonen.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres for å sikre funksjon og brukervennlighet, slik at unødvendig slitasje og eventuelle følgeskader unngås.

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



Lufterbalkongen i 2. etasje har behov for vedlikehold og/eller utskiftinger. Verandaen i 1. etasje er ikke ferdigstilt og mangler blant annet rekkverk og lukking av endene på bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lufterbalkongen i 2. etasje bør vedlikeholdes og eventuelt oppgraderes for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for skader på konstruksjonen.

Verandaen i 1. etasje bør ferdigstilles, inkludert montering av rekkverk og lukking av endene på bjelkelaget, for å ivareta sikkerheten og unngå fallulykker. Manglende ferdigstillelse kan medføre økt risiko for personskaide og skade på konstruksjonen.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nyere veranda i 1 etasjen på ca 66 kvm med impregnert bjelkelag og gulv.
Luft balkon i 2 etasje med impregnert gulv og malt rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller med malt betong gulv og malte murvegger, 1 og 2 etasje har i all hovedsak furu gulv og laminat. Tapetserte og panelte vegger. Himling med trepanel.

Det ble i all hovedsak registrert normal slitasje ut fra alder på overflater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det ble registrert avflasset vegger og malings slipp på malt betong gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Grovstøpte kjeller gulv 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.

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.

Grovstøpte gulv i kjeller er ikke inkludert i avviksmålingen.

Det ble utført målinger i følgende rom:

- I 1. etasje ble det gjort målinger i stue og på kjøkken, det ble ikke målt avvik utover kravet i rapporten.
- I 2. etasje ble det på soverom rett over gangen fra badet målt et avvik på 25 mm gjennom hele rommet.
- På soverom med utgang til balkong ble det ikke målt avvik utover kravet i rapporten.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Mindre skjevheter må påregnes i eldre konstruksjoner, men større avvik kan over tid føre til ujevn slitasje, redusert bokomfort og utfordringer med innredning.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilsyn utført 05.0.2026 ingen feil registrert fra Sarpsborg feievesen. Teglstens pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet ved ovn i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og vurdering av pipens tilstand, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom nødvendig vedlikehold eller rehabilitering ikke utføres, kan det medføre økt risiko for lekkasjer, brannfare eller andre skader på bygningen.



Ny vedovn i 2019.



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjen fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og vurderes behov for utskiftning av trappen, for å redusere risikoen for økt slitasje, svekket funksjon og potensielle sikkerhetsutfordringer.



Trapp mellom 1 og 2 etasjen.

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



Trapp ned til kjeller

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med malt dørbblad og karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører som ikke fungerer som forutsatt, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal bruk.



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Enkelt bygget vaskerom med malt betong gulv og malte murvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og bruk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble målt med Protimeter mms 2 uten å avdekke skadelig fukt i konstruksjonen.



2 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med gulv varme fra 2001 i følge eier.

Badet er innredet med baderoms innredning bestående av heldekkende dobbel vask og speilskap over, dusj kabinett vegg hengt wc og badekar.



Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel i himling med innfelte led spotter
Overflater bak innredninger er ikke kontrollert.

Det ble registrert normal slitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er vindu innenfor våtsonen ved badekaret. Dette medfører økt risiko for fuktskader, da vinduet ikke er utført i fuktbestandig materiale.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør vurderes å bytte ut vinduet med et som er laget av fuktbestandig materiale, eller sørge for tilstrekkelig fuktbeskyttelse.

Dagens løsning medfører økt risiko for fuktskader på vindu og omkringliggende konstruksjon, noe som kan føre til redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Gulv med u dokumentert utførelse. Det er ikke direkte vann påkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstands grad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstands grad settes av hensyn til alder og nevnte avvik.

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 noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- 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 utbedres fallforhold slik at vann ledes til sluk, for å redusere risiko for vannansamling og fuktskader på gulvet.

Fliser med bom bør festes tilstrekkelig til underlaget for å unngå at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader.

Manglende dokumentasjon på utførelse gir usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og tetthet, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader ved endret bruk.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk under badekaret, avløp til kabinett går i rør til sluk..

Det ser ut som en type smøre membran men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som gir økt risiko for at membranen er mangelfull eller ufagmessig utført. Dette kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen, med fare for fuktskader og råte.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra innebygget susterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring kan føre til at lekkasjer forblir uoppdaget og medfører følgeskader.

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Fukt styrt vifte med til luft fra ventiler i vindus karm.



2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2004 med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under, over og høy skap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og induksjons topp. Det er avsatt plass i innredningen til kjøleskap. Det er byttet ut komfyr i 2025 og oppvaskmaskin i 2018. Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken hette over komfyr med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert løse knapper på hetten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse knapper på kjøkkenheten bør festes eller byttes ut for å sikre korrekt funksjon og unngå risiko for redusert avtrekkseffekt eller ytterligere skader på hetten.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Oppdragsnr.: 18492-1336

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 17 av 27

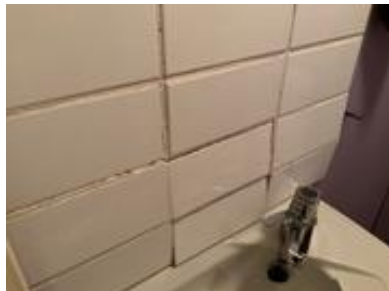
Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

Enkelt innredet toalett rom med wc og servant.
Normal bruks slitasje ut fra alder.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, med og uten plast kappe. Stoppekran på hoved inntaket er plassert på vaskerommet i kjeller. Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å få utført kontroll av vannledningene av fagperson, og vurdere utskiftning ved behov, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som følge av alder på rørene.

Skjulte vannrør som ikke er inspisert kan ha skjulte skader, noe som øker risikoen for uoppdagede lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Avløp i soil/pvc eller lignende.
Avløpsrørene nedstøpt i kjellergulvet er fra byggeår.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Deler av anlegget er fra byggeår. Dette medfører økt risiko for lekkasjer eller andre skader, som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å vurdere utskiftning av rørene, spesielt i forbindelse med oppgradering av våtrom.

TG 2 Ventilasjon

Det er lufte spalte i vindus karm og mekanisk avtrekk på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere en bedre ventilasjonsløsning i boligen, da dagens løsning er utilstrekkelig. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse, spesielt på badet. Bruken av boligen vil også være avgjørende for valg av tiltak.

TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp ved hjelp av ved og elektrisk fyring.
Det er ved ovn i stuen.
Det er montert luft til luft varmepumpe i 2019 i følge eier.

TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereider på 200 liter plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 18492-1336

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 18 av 27

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og driftsstans.



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 bygningsakkdyndig 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.

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.
1946
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier kan kun svare for hva som har skjedd i deres eie.
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 byttet ut innmaten i sikringsskapet til automat sikringer i 2026

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet kontroll pga alder på deler av anlegget.

Generell kommentar

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



Deler av anlegget er fra byggeår.

Oppdragsnr.: 18492-1336

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 19 av 27

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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.

TG 2 Fuksikring og drenering

Ny drenering i følge eier i 2001 og 2002 utført av Brødrene Johannesen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er symptomer på salt utslag innvendig på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av drenering og fuksikring for å hindre fukttransport i konstruksjonen. Saltutslag indikerer fuktvandring, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler dersom tiltak ikke iverksettes.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Plass støpt grunnmur i betong med sparestein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det er registrert sprekker og avskalling på grunnmur. Sprekkene bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrenging og skader på bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Etter opplysning fra tidligere eier er vann og avløpsledning er skiftet fra kommunal ledning og inn til husvegg i 2001. 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 opplysning fra forrige eier.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkdyndige 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 byggtetnisk forskrift på befarings-tidpunkt.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør heves til dagens krav, og det bør monteres rekkverk der dette mangler, for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helse- og risiko for beboere.

Avvik i branncelleinndeling bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannsikring og redusere risikoen for spredning av brann. Det var andre brannforskrifter i 1946 enn det som gjelder i dag.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektro-faglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller persons-kade.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektro-faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Innhent en kvalifisert elektro-faglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Oppdragsnr.: 18492-1336

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 20 av 27

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

Rekkverket på balkong eller terrasse bør heves til dagens krav, og det bør monteres rekkverk der dette mangler, for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helseisiko for beboere.

Avvik i branncelleinndeling bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannsikring og redusere risikoen for spredning av brann. Det var andre brannforskrifter i 1946 enn det som gjelder i dag.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller personskade.

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



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

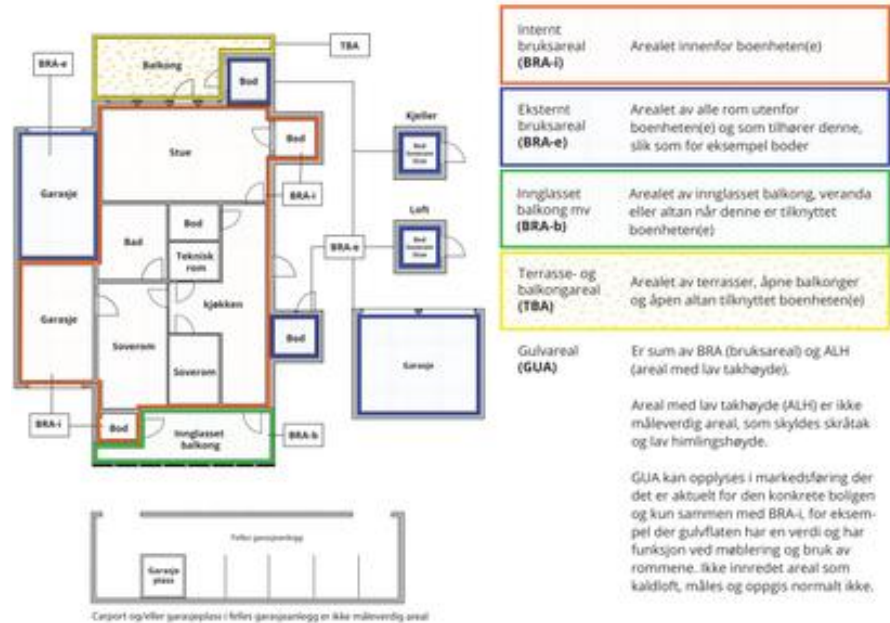
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Arealer

Rekkehus					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	47			47	
1 Etasje	64	13		77	66
2 Etasje	55			55	1
SUM	166	13			67
SUM BRA	179				

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, bod, bod, toalettrom, bod, vaskerom		
1 Etasje	Entré, trapperom, stue, kjøkken	Utvendig bod	
2 Etasje	Trapperom, soverom, soverom, soverom, bad		

Kommentar
Lavere takhøyde i kjeller etasjen.

64 kvm pluss bod.

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det har blitt gjort endringer på boligen siden den var ny og tegningene som ble produsert den gang stemmer ikke helt 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.		
Rekkehus	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	119	47
Kommentar		
Rekkehus	Se på areal 55,7 i 2 etasjen	

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato 04.2.2026	Til stede Ketil A. Asbjørnsen	Rolle Takstingeniør
	Anne-Dagrun Bæreg Bråthen	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	3753		0	505.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Håkons gate 31							
Hjemmelshaver Bråthen Anne-Dagrun Bæreg, Bråthen Christer							

Eiendomsopplysninger
Beliggenhet
Eiendommen ligger i gangavstand til Sarpsborg sentrum og alle nødvendige fasiliteter. Man har også kort vei til skoler og barnehager, idrettshall, offentlig kommunikasjon, samt Kulåsparken med flotte turområder. Boligen er en kjedet enebolig. God beliggenhet med gode solforhold.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel.
Om tomten
Boligen ligger på opparbeidet tomt med gressplen og diverse beplantning, samt hekk. Tomten er forholdsvis flat og solrik.
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 Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 7 200
Kommentar Summen er antatt av takstmann				

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.01.2026	Egenerklæringen er gjennomgått av takstmann, det er ingen kommentarer til utfyllingen.	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	16.02.2026	
3	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18492-1336

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 25 av 27

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 18492-1336

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 26 av 27

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 dampsperran 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 3753
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/QQ1325>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING

Gjensidige



Egenerklæring

Håkons gate 31, 1721 Sarpsborg

25 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Håkons gate 31	Håkons gate 31	

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?

1.februar 2018

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.

Flyttet inn 1. februar 2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Bråthen, Anne-Dagrun Bæreg

Selger

Bråthen, Christer

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2001

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovert bad

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Borge vvs

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

2020

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

e takrenner, skiftet vinds kier, vask og maling av tak, maling av hus utvendig i 2020 og 2022.Nytt beslag pipe 2022, ny lufteventil tak 2021.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke



4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

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

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

2001

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny drenering, avløp ny vanntilkopling

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Brødrene Johannesen

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

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nye downlight på bad, led. Samt nye lys i baderomsinnredning.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Husker ikke, men kan finnes fram

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall
2019

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installert luft til luft varmepumpe. Ny vedovn, installert 2019

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Husker ikke

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☐ Ja

☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i 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.

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

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



29

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

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 68907533

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Bråthen, Christer	2026-02-05	Bråthen, Anne-Dagrun Bæreg	2026-01-25
Identification		Identification	
 Bråthen, Christer		 Bråthen, Anne-Dagrun Bæreg	



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bråthen, Christer

05/02-2026

BANKID

Bråthen, Anne-Dagrun Bæreg

06:38:45

BANKID

25/01-2026

11:01:33





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 20.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	3753	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Håkons gate 31, 1721 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	3 536,32 kr
Eiendomsskatt	5 834,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	4 520,00 kr
Vann	2 764,62 kr
Sum	17 221,19 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Hageavfall 360-370 liter	25%	1 stk	1200.00	1/1	0 %	1 200,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1620800 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 835,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr
					Sum	17 025,00 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPORSLER:

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: 20.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	3753	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0100030014	589	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	27

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 20.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	3753	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	------	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	26647420	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	343331	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Aduro A/S	Aduro 1-20
	Vedovn	Dovre AS	Dovre 250

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
07.09.2021	Tilsyn	06.06.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Skorstein av tegl skal ikke dekkes med brennbart materiale. (brennbart materiale skal ikke komme nærmere yttersiden enn 100mm)

Informasjon for bruksenhetId 26647420

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

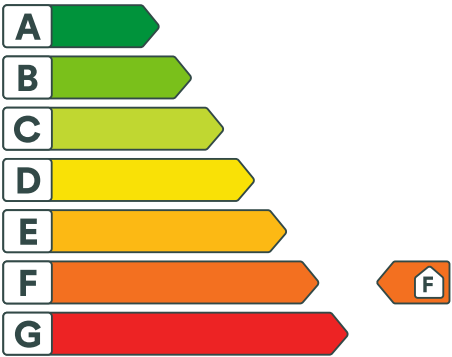
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Energiattest



Adresse Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG	
Dato for energimerking 17.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-260318
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 343331
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 3753
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1948	Bygningstype Kjedet enebolig
Bruksareal 178,0 m²	Oppvarmet bruksareal 178,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 326,62 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 337,36 kWh/m²	Totalt levert pr. år 65 240 kWh
--	---



Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG

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



Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG

Tiltak
Bygningsmessige tiltak Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving. Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres. Tiltak 3: Montering tetningslister Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat. Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk. Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.
Tiltak på elektriske anlegg Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning. Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.
Tiltak utendørs Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennmer om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1/3753		
Utskriftsdato	20.01.2026	Antall datasett	17

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

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

4 Berørte datasett

- 1 Gul liste
 - 1 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 1 Kommunedelplan
 - 1 MULIGHET FOR MARIN LEIRE

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 1 100-METERSSONE SJØ
 - 1 Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
 - 1 Kulturminner - Kulturmiljøer
 - 1 Kulturminner – Fredete bygninger
 - 1 KVIKKLEIRE
 - 1 REGULERINGSPLAN
 - 1 VERNEVERDIVURDERING
- 1 FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
 - 1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
 - 1 Kulturminner - SEFRAK
 - 1 KVIKKLEIRE
 - 1 Oppheving av reguleringsplaner
 - 1 REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Gul liste

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Tiltaket ligger innenfor et område med bygninger på gul liste. Bygningene på gul liste er vurdert til å ha verneverdi. Se sentrumsplanens bestemmelse § 4.16 a.

Kontaktperson: Elise Enoksen Moen

Tegnforklaring





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 hoveddrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde	Betyggelse og anlegg
	Boligbebyggelse - Nåværende
	Uteoppholdsareal - Nåværende
KpArealformålOmråde	Samferdsel og teknisk infrastruktur
	Veg - Nåværende
KpFareSone	Rastfare
	Brann-/eksplosjonsfare
KpAngittHensynSone	Bevaring kulturmiljø
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpAngittHensynGrense	KpAngittHensynGrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål
KpPåskrift	Kommune(del)plan - påskrift
	Områdenavn

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1110) Boligbebyggelse
(1) Nåværende	(2010) Veg

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Lav bebyggelse
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	H570_4

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
------------------	----------------

(570) Bevaring kulturmiljø	H570_04
----------------------------	---------

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(350) Brann-/eksplosjonsfare	H_350_02
(310) Ras- og skredfare	H310_01



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Lokaliteter

Lokaltet

Enkeltminner

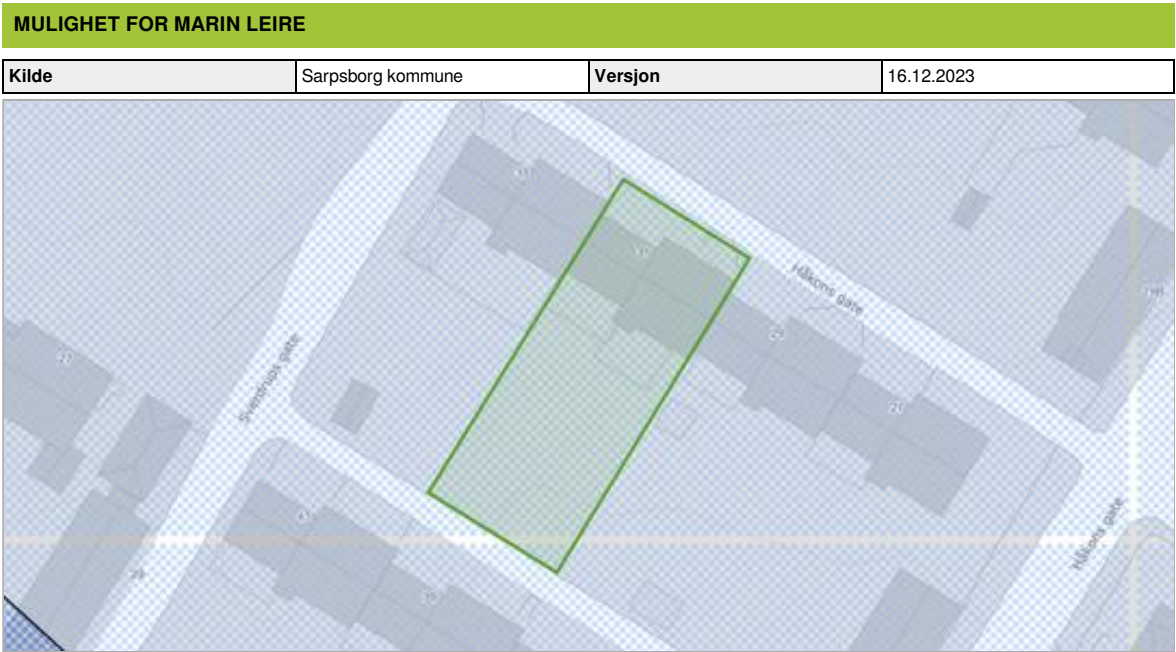
Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Frankrike England	3105	315831-1	E-UTE	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315831)
REKKEHUS, HÅKONS GATE 33, GAMLEBYEN	3105	315831-9	E-BYG	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315831)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Frankrike England	3105	315831	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315831)



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Stor

Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 20.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	3753	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Håkons gate 31, 1721 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

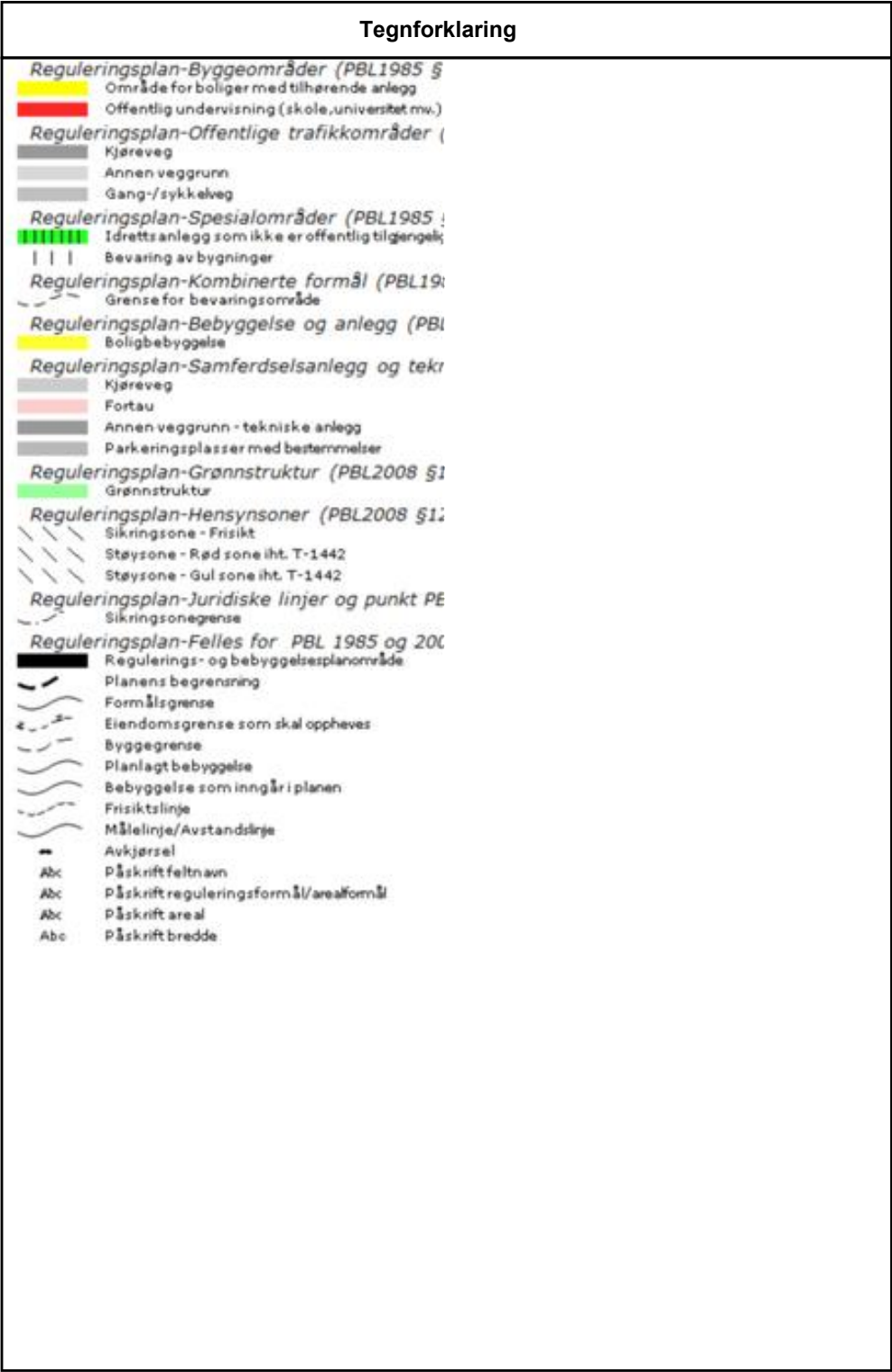
Bebyggelsesplaner

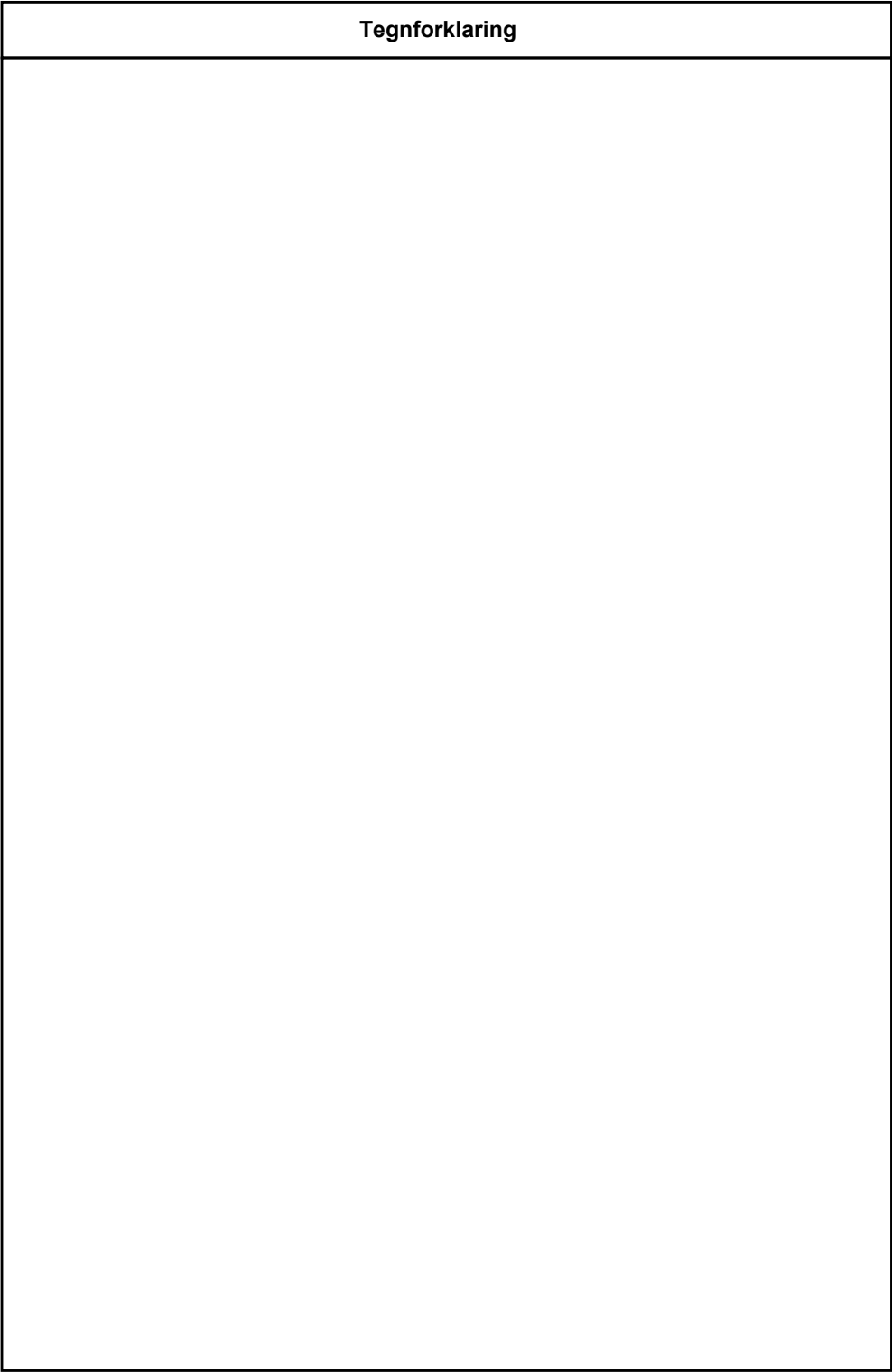
Bebyggelsesplaner under bakken

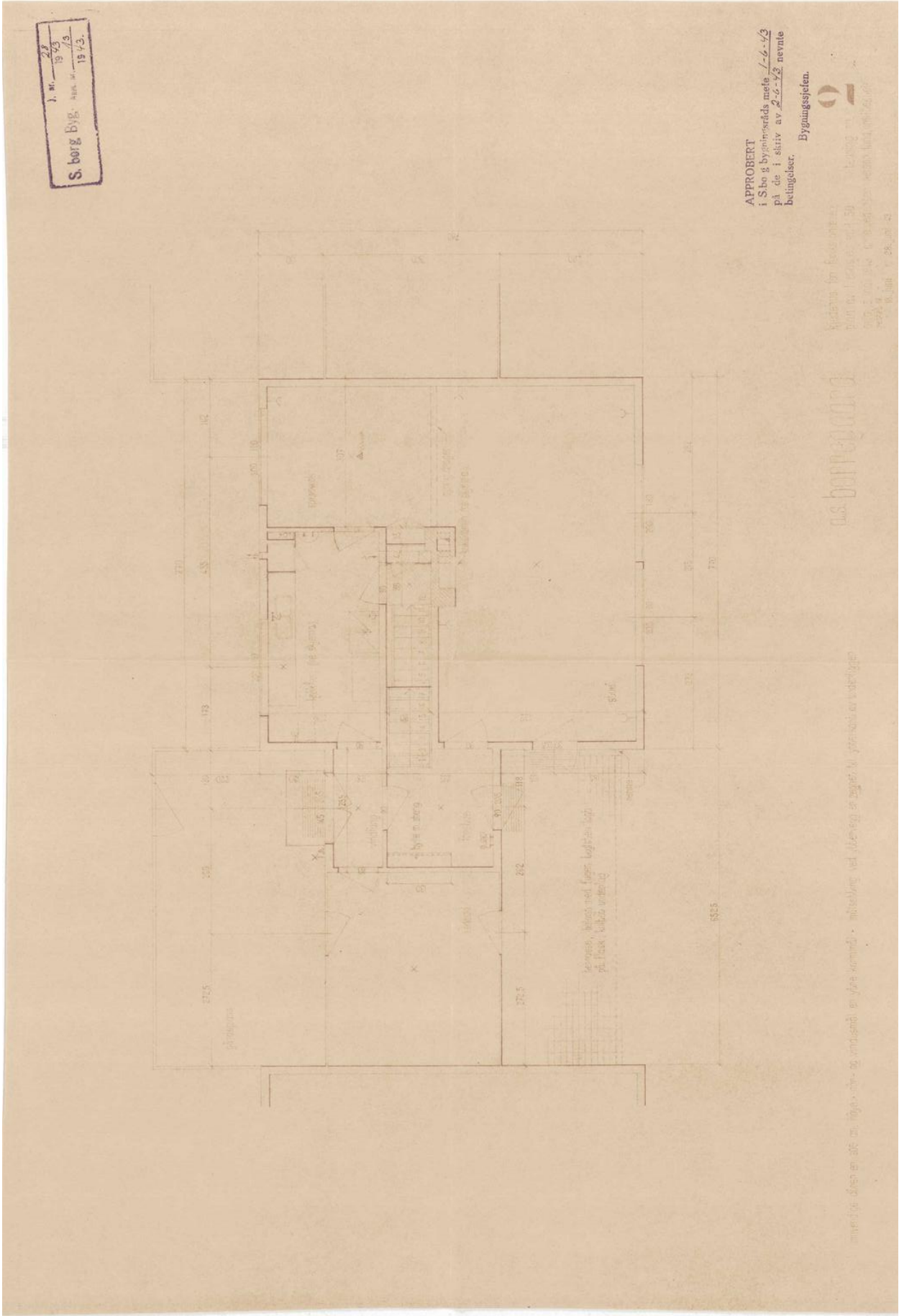
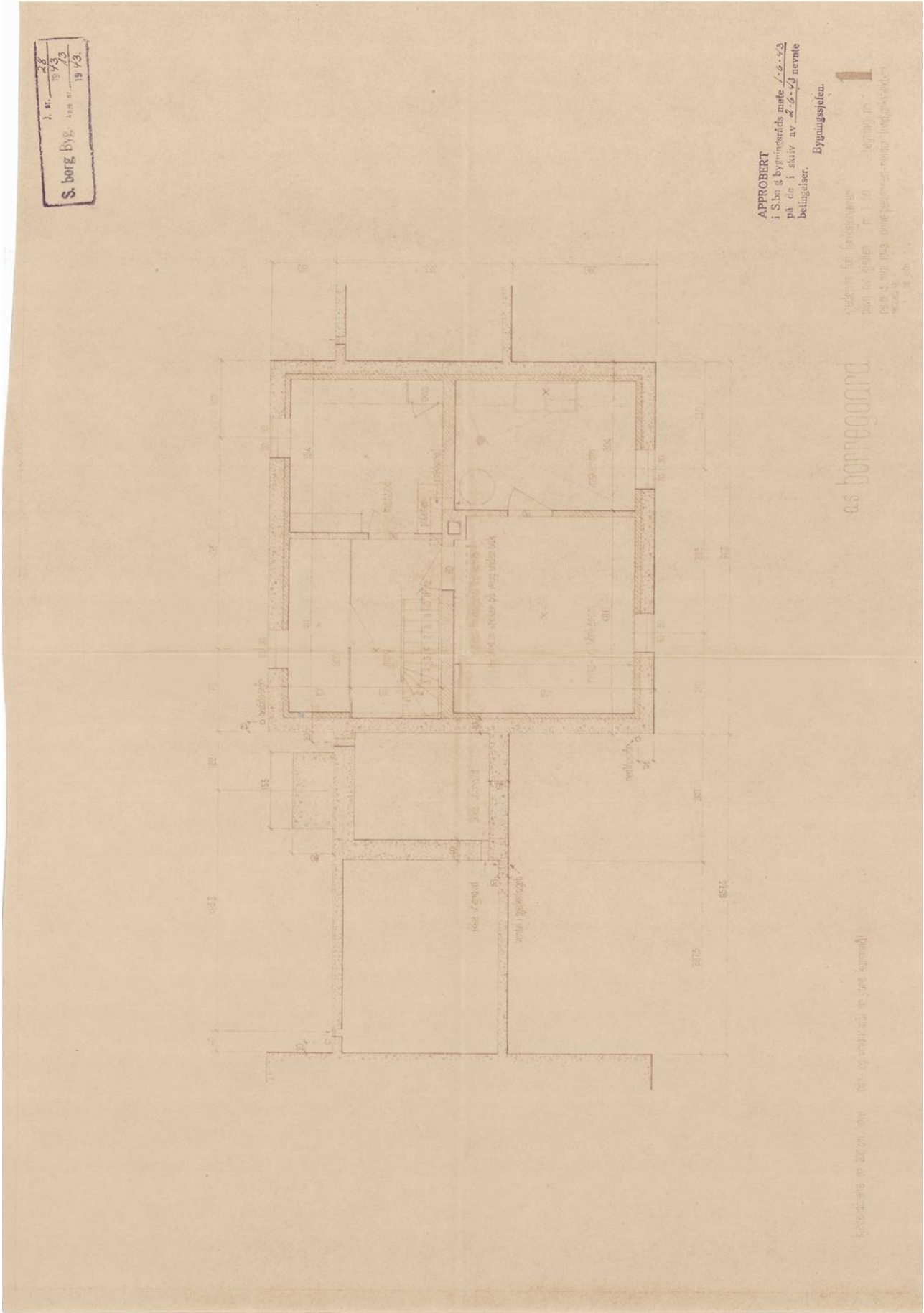
Kommunedelplaner

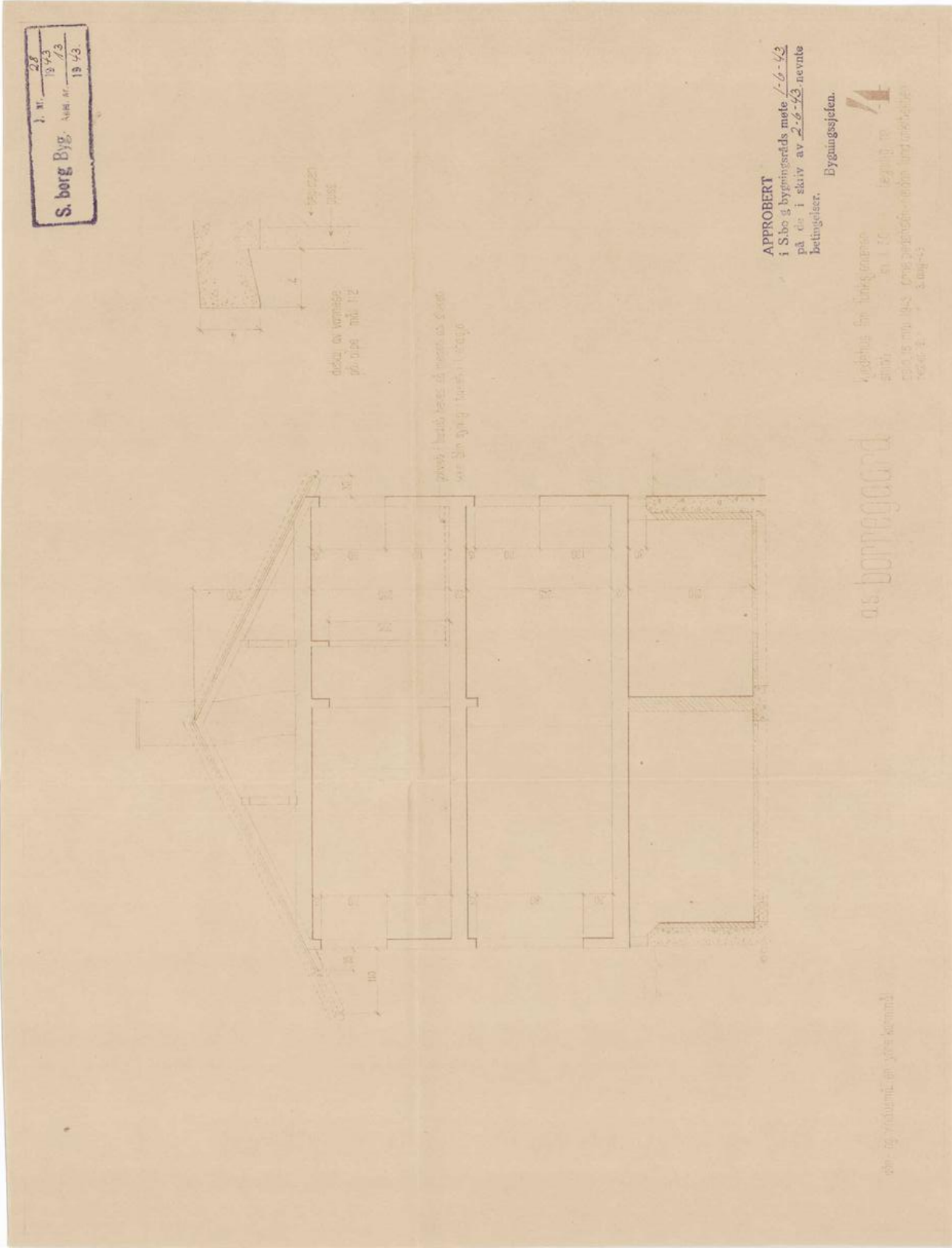
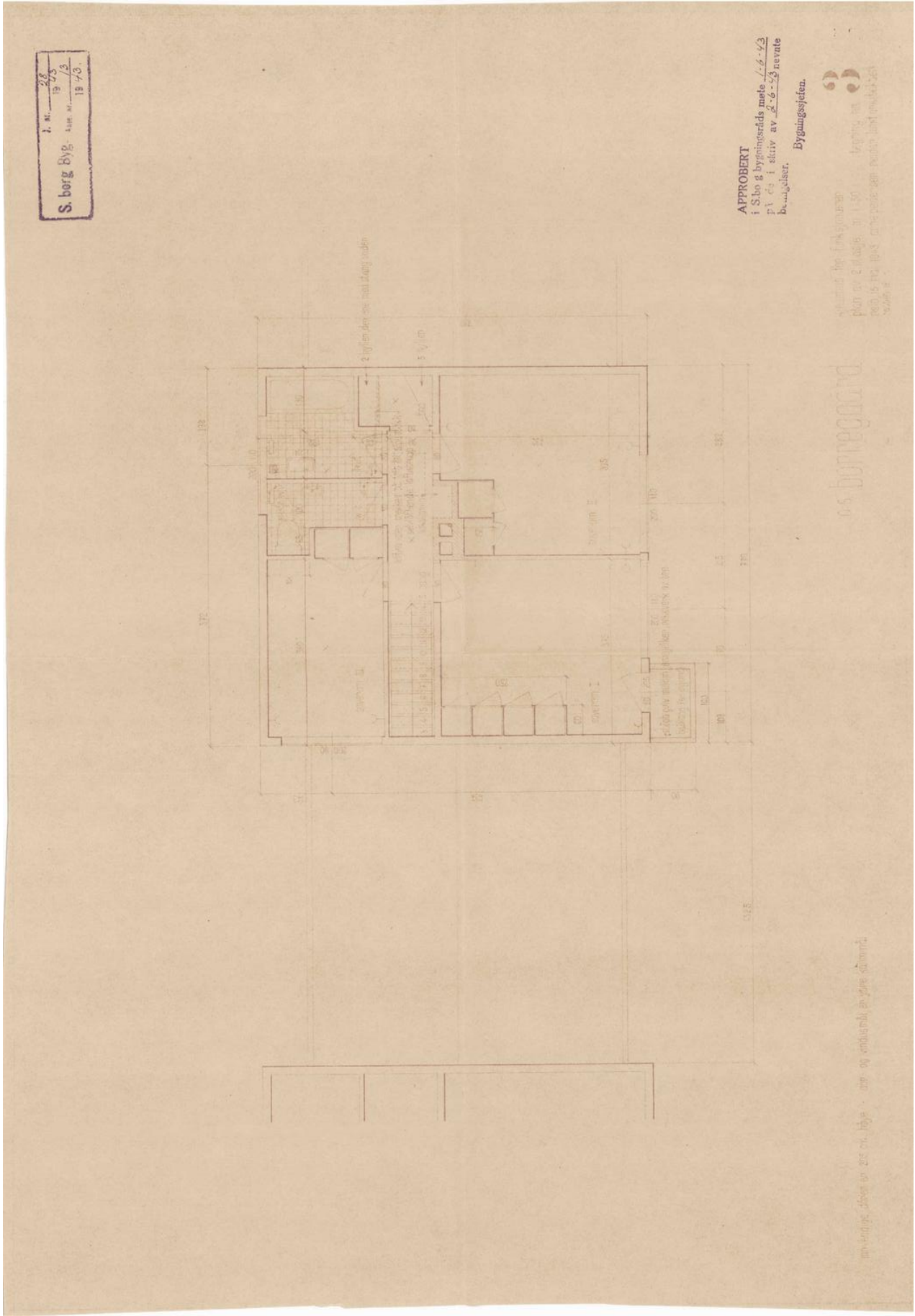
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Platype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	Delareal503 m² BestemmelseOmrådenavnLav bebyggelse KPBestemmelseHjemmelbyggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal505 m² KPHensynsonenavnH_350_02 KPFareBrann-/eksplosjonsfare
	Delareal505 m² KPHensynsonenavnH310_01 KPFareRas- og skredfare





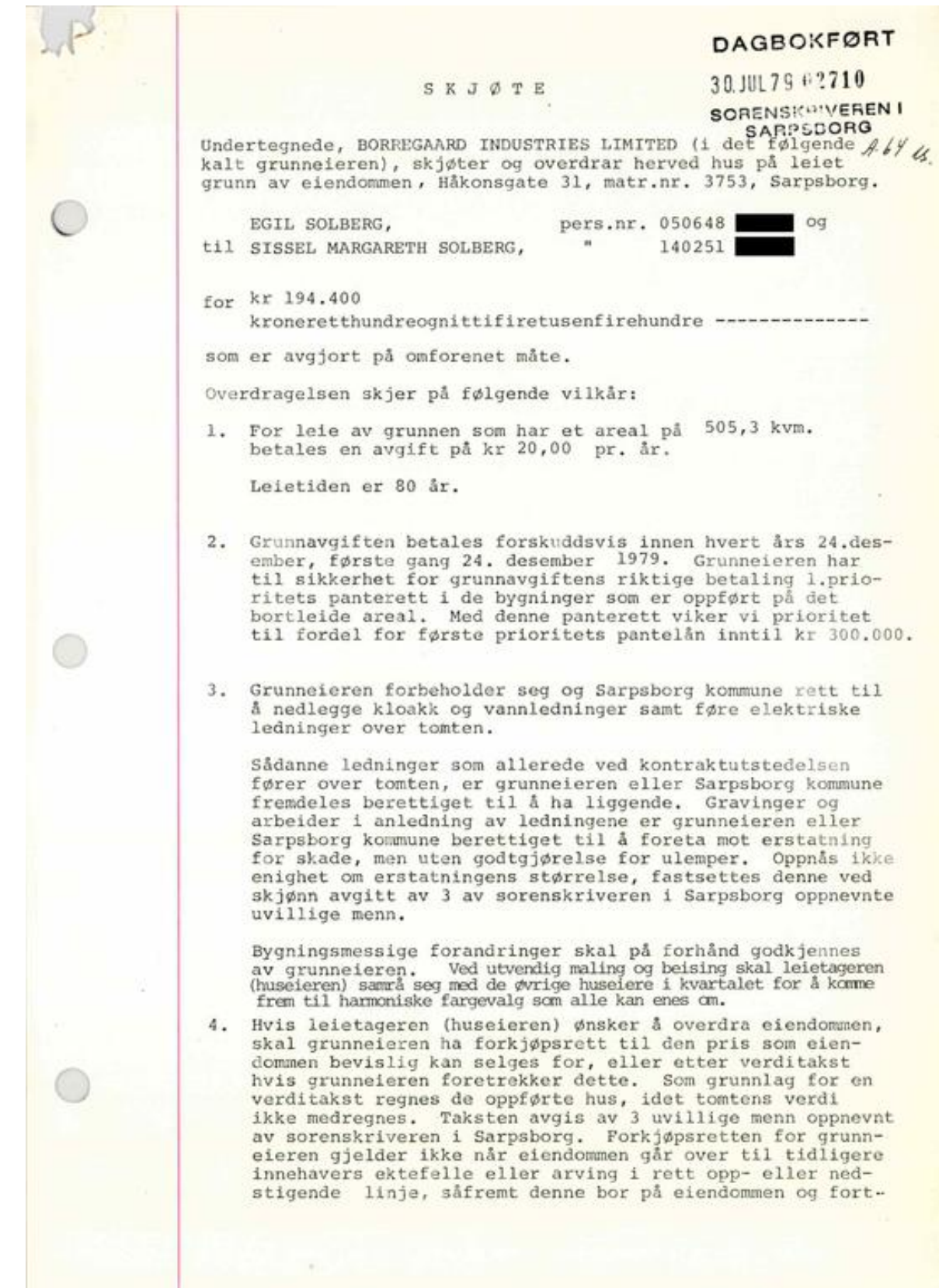






Attestert kopi av dok.nr. 1979/2710/3
Attestingstidspunkt 2026-01-20 10:36

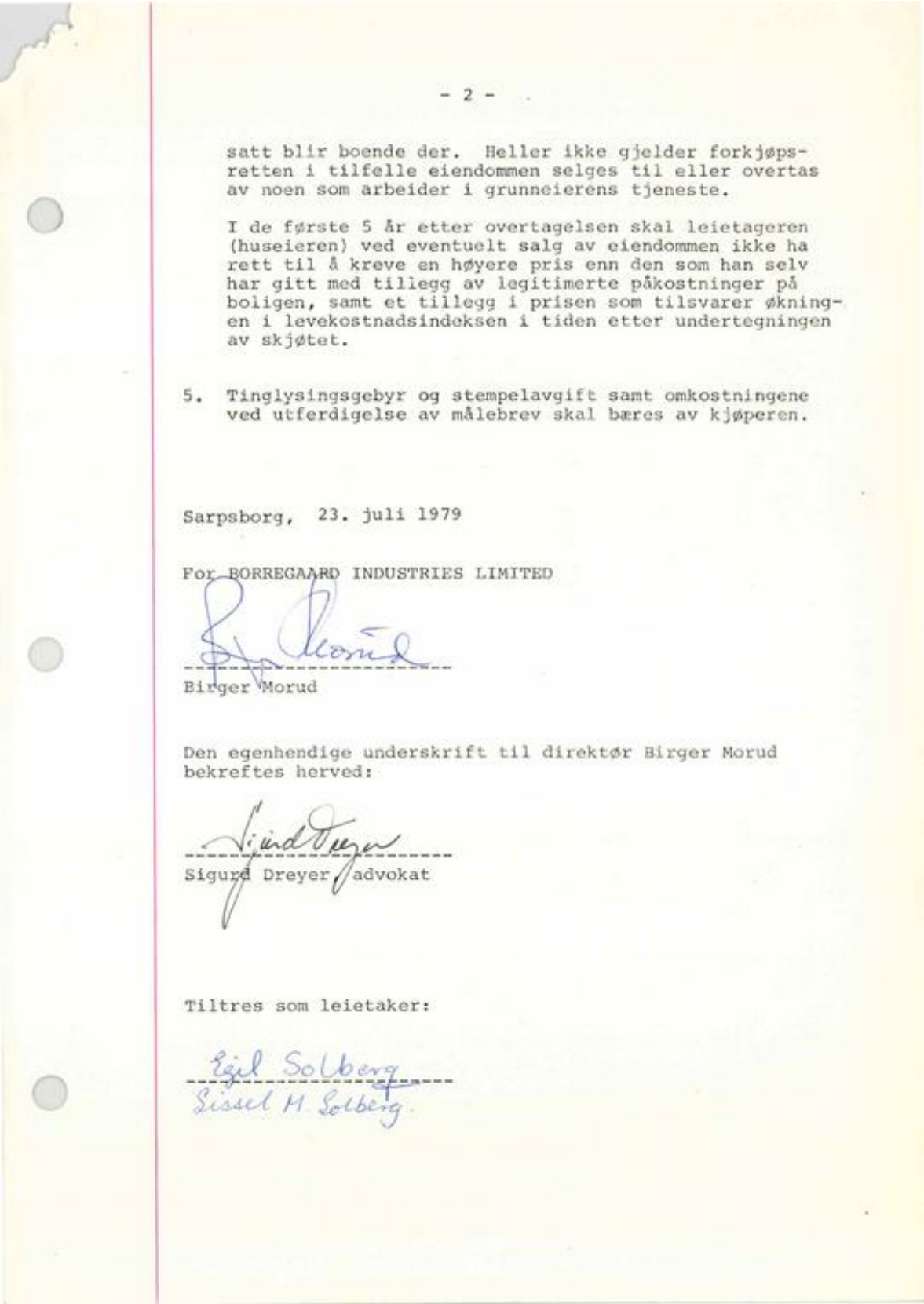
Side 1 av 2





Attestert kopi av dok.nr. 1979/2710/3
Attestingstidspunkt 2026-01-20 10:36

Side 2 av 2



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 henvisning. 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 forsikringsselskapet 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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 Eiendomsmedling 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 budforhøvelser 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:

Håkons gate 31, 1721 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 3753, i SARPSBORG kommune, oppdragsnr.: 1700260095
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyer og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Meglerhuset Borg AS

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