

# PROAKTIV



Utleid Bygård midt i Sarpsborg sentrum – Bygget består av restaurant og leiligheter

ST. MARIE GATE 74



# NØKKE- INFORMASJON



**Adresse:** St. Marie gate 74, 1706  
SARPSBORG

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 1, bnr. 1378, i Sarpsborg  
kommune

**Prisantydning:** 5.950.000,-

**Omkostninger:** 149.840,-

**Totalpris:** 6.099.840,-

**Kommunale avgifter:** 53.190,-

**Boligtype:** Kombinasjonslokale

**Byggeår:** 1850

**BTA:** 290 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Det er gode  
parkeringsmuligheter i området, både  
langs gate og i nærliggende offentlige  
parkeringsanlegg.

**Tomt:** 152.9 m<sup>2</sup>

# INNHOOLD

1

Nøkkelinformasjon

4

Kjerneinformasjon

23

Vedlegg

56

Kontorets side



# KJERNEINFORMASJON

## **BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN**

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentralt til i St. Marie gate i Sarpsborg sentrum, med nærhet til et bredt utvalg av servicefunksjoner, handel, kollektivtransport og byens øvrige fasiliteter. Beliggenheten gir enkel tilgang til både sentrumsliv og viktige transportårer, noe som gjør eiendommen attraktiv for både næringsdrift og boligformål.

Området er preget av en variert bebyggelse bestående av bolig- og næringseiendommer, med høy aktivitet og god synlighet mot gateplan. Eiendommen har en sentral plassering som gir gode eksponeringsmuligheter for restaurantdrift, samtidig som leilighetene nyter fordelen av kort vei til daglige servicetilbud.

Sarpsborg sentrum byr på et rikt utvalg av butikker, serveringssteder, kulturtilbud og offentlige tjenester. Innen kort gangavstand finnes kjøpesentre, dagligvareforretninger, treningssentre, kafeer og restauranter. Byens sentrum er under kontinuerlig utvikling, noe som bidrar til økt attraktivitet for både næringsaktører og beboere.

Eiendommen ligger i et etablert område med god infrastruktur og et variert tilbud av arbeidsplasser, offentlige kontorer og servicetilbud.

Beliggenheten gir også nærhet til grøntområder, parker og rekreasjonsmuligheter, samt enkel tilgang til skoler, barnehager og øvrige tilbud for familier.

For pendlere er området gunstig plassert med kort vei til kollektivtransport og god tilknytning til hovedveinettet. Sarpsborg stasjon ligger innen komfortabel avstand og gir gode togforbindelser til blant annet Fredrikstad, Moss og Oslo.

### **Kommuneområde**

Sarpsborg sentrum

### **Kort om eiendommen**

Velkommen til St. Marie gate 74 - en sentraltt beliggende kombinasjonseiendom i gågaten i Sarpsborg sentrum. Eiendommen ligger på hjørnet av St. Marie gate og Jernbanegata, i et område med butikker, serveringssteder og annen næringsvirksomhet.

Eiendommen består av:

Restaurantlokale i 1. etasje  
To utleide leiligheter i 2. etasje  
Loft med lager/disponible rom  
Kjeller med lager og garderobe

Bygget har løpende leieinntekter fra både restaurant og boliger. Beløpet er totalt på kr 593.075,- pr. år. Restaurantlokalene kan fristilles etter avtale.

### Bebyggelse

Dette er en kombinert bolig- og næringseiendom som har en sentral beliggenhet i gågaten i Sarpsborg sentrum. Eiendommen ligger i Restaurantkvartalet på hjørnet av St. Marie gate og Jernbanegata.

Næringslokalene i første etasje, som er innredet som restaurant, og er utleid. I andre etasje er det to stk. leiligheter, hvor begge er utleid på vanlige kortsiktige utleie vilkår. På loftet finnes det innredede arealer, som for tiden ikke er i bruk til annet enn lagerplass.

Kjelleren disponeres som lager og garderobe for leietakeren av restaurantlokalene i første etasje.

Den eldste delen av bygningen ble oppført på 1850-tallet, og på 1930-tallet ble det foretatt betydelige endringer, blant annet med påbygg av andre etasje og loft. Det har blitt foretatt påkostninger over tid, hovedsakelig av en tidligere eier. Blant annet har deler av fasadene blitt rehabilitert, det har blitt skiftet flere vinduer, og det har blitt skiftet ytterdør til restauranten. Første etasje er innredet og tilpasset driften i lokalene som restaurant, og leilighetene i andre etasje har blitt pusset opp og modernisert over tid. I forbindelse med oppussingen ble det også etablert nye rømningsveier, både inn mot portrommet, og ut mot gågaten.

Det må kunne forventes behov for ytterligere oppgraderinger både utvendig og innvendig. Blant annet er det registrert høye fuktverdier i himlingen på loftet. Noe som kan skyldes vannlekkasje i taket. Det må forventes behov for reparasjoner, eventuelt omlegging av yttertaket. På bakgrunn av bygningens opprinnelige alder, må man kunne forvente å avdekke skjulte feil og mangler ved arbeider med de ulike konstruksjonene.

### Adkomst

Eiendommen har enkel adkomst fra sentrale innfartsårer til Sarpsborg sentrum. Fra E6 følges avkjøring mot Sarpsborg sentrum, og videre skilting mot St. Marie gate. Eiendommen ligger lett tilgjengelig med bil, sykkel og kollektivtransport.

Det er gode parkeringsmuligheter i området, både langs gate og i nærliggende offentlige parkeringsanlegg.

Eiendommens sentrale beliggenhet gjør det enkelt å komme til og fra både for beboere, ansatte og besøkende.

### Tomtestørrelse

152 m<sup>2</sup>

### Eierform

Eiet

### Tomten

Tomten er så å si fullt utbygget.

### Byggemåte

Byggeår: 1850

Tilbygg: 1932 Det ble søkt om utgraving av kjeller under deler av huset i 1932.

Tilbygg: 1933 Det ble søkt om oppføring av påbygg med andre etasje og loft i 1933.

Ombygging: 1934 Innredning av arbeidsrom på deler av loftet

Ombygging: 1984 Bruksendring av deler av loft til utstilling/butikk.

Ombygging: 2014 Bruksendring av andre etasje til to leiligheter ble godkjent.

### Bygning generelt

Opplysninger vedrørende byggemåte og utførelse, er dels basert på visuell kontroll, antatt byggemåte for perioden, tidligere takst og opplysninger gitt ved befaringen.

### Drenering

Det må kunne forventes at det ikke finnes noen form for fungerende drenering rundt bygget.

### Grunn og fundamenter

Grunnmuren er dels av granittblokker og dels av støpt betong, og er fundamentert på leiregrunn. Det er kjeller under deler av huset, som ble gravd ut på midten av 1930-tallet. Eventuell krypkjeller er ikke besiktiget på grunn av manglende adkomst muligheter.

Det må forventes at det finnes riss og sprekker i grunnmuren. Krypkjellere er en risikokonstruksjon med hensyn til fukt.

I kjelleren er det støpt gulv på stedlige masser. Det er lagt fliser på store deler av gulvene i kjelleren. Flere av flisene har delvis løsnet fra underlaget.

## Kjerneinformasjon

### Ytterveggskonstruksjon

Ytterveggene i den eldste delen antas å være av laftet tømmer, og tilbygg antas å være i reist plank. Utvendig er veggene i stor grad kledd med fasadeplater.

### Utvendige dører og vinduer

Vinduene er med karm og ramme, hovedsakelig i tre med 2-lags isolerglass. Vinduene har blitt skiftet ut og fornyet over en lengre tidsperiode. Enkelte av vinduene i leilighetene er til dels kraftig misfarget av kondens. På loftet finnes det to eldre takvinduer med karm og ramme i stål. Det er kraftig misfarging etter fukt og kondens rundt takvinduene.

Til restauranten i første etasje er det montert hoveddør i aluminium. Øvrige ytterdører er i malt utførelse. Innvendig i bygningen er det i hovedsak malte fyllingsdører. Dørene har bruksslitasje.

### Takkonstruksjon

Yttertaket er oppført som en sperrekonstruksjon, med trepanel som undertak. Taket er tekket dels med betongtakstein fra midten av 1980-tallet, og er dels tekket med papp.

Taktekket er slitt, og det er til dels kraftig misfarging etter fukt i deler av taket på loftet. Det ble registrert høye fuktverdier i himlingen innvendig mot gradrenne. Det finnes takstein som har seget ned, og det må forventes at det er råteskader i deler av underliggende lekter etc. Ved arbeider med omlegging av taktekket må man også forvente behov for utbedring av fuktskader i undertaket.

### Utvendige trapper

Det er montert utvendig rømningsplattform for andre etasje, inn mot bakgården. Det er også montert en utfellbar rømningsstige på fasaden ut mot gågaten.

### Etasjeskillere

Mellom etasjene er det tradisjonelle trebjelkelag med stubbloftsfill. Det finnes setninger og skjevheter i deler av gulvene.

### Innvendige overflater gulv

På gulvene er det i hovedsak beleg, laminat og fliser.

Gulvoverflatene har blitt fornyet over tid, og har i hovedsak normal bruksslitasje med hensyn til alder. Deler av gulvoverflatene fremstår som mer slitt, og det må kunne forventes behov for oppussing og modernisering.

Omfanget må vurderes av den enkelte.

### Innvendige overflater vegg

Innvendige vegger er i hovedsak oppført i trekonstruksjoner. Det er våtromsplater på baderommene, og fliser på deler av kjøkkenet til restauranten. Ellers er det alt vesentlig malte overflater og panelplater på veggene. Veggoverflatene har blitt pusset opp over tid, og har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Deler av veggoverflatene fremstår som mer slitt, og det må kunne forventes behov for oppussing og modernisering. Omfanget må vurderes av den enkelte.

### Innvendige overflater himling

I himlingene er det malte overflater. Himlingene har blitt overflatebehandlet over tid, og er i hovedsak normalt farget med hensyn til alder. Deler av himlingene er mer misfarget, og det må kunne forventes behov for oppgraderinger. Omfanget må vurderes av den enkelte.

### Innvendige trapper

Mellom kjelleren og første etasje, er det en enkel plassbygget trapp i trekonstruksjoner. Mellom første og andre etasje, og andre og tredje etasje, er det trapper i trekonstruksjoner med beleg i trinnene. Trappene har bruksslitasje, og det må kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger.

### Kjøkkeninnredning

På begge kjøkken i leilighetene i andre etasje er det noe nyere innredninger med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkeninnredningene har alt vesentlig normal bruksslitasje med hensyn til alder.

### Sanitær primæranlegg

På baderommene i leilighetene er det WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. På toalettet i første etasje er det WC og servant. Det finnes også et baderom i kjelleren med WC, servant og åpen dusjløsning. Store deler av innvendige vann- og avløpsrør har blitt skiftet ut og lagt nye over tid, dels i forbindelse med oppussingen av baderommene i andre etasje, og dels i forbindelse med tidligere tilpasninger i forhold til innredning av restaurant i første etasje etc.

**Ventilasjon primæranlegg**

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenet i restauranten.

**Elektrisk primæranlegg**

Det elektriske anlegget har blitt oppgradert og tilpasset virksomheten i bygningen, over tid. Det er separate anlegg for hver boenhet og restaurantdelen. Kursene er fordelt på flere sikringskap.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av en el. fagmann. Visuelle feil og mangler kommenteres ikke hvis dette ikke fremgår særskilt nedenfor.

**Innhold**

Kombinasjonsbygg (næring/bolig) som inneholder:

Kjeller: Trappegang, lagerrom, bad med WC, servant og dusj og et eldre kjølerom.

1. etasje: Restaurant, kjøkken, toalett med WC og servant, sideinngang/trappegang til andre etasje.

2. etasje: Felles trappegang.

2. etasje: Leilighet med entré, stue med åpen kjøkkenløsning, to stk soverom og bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. etasje: Leilighet med entré, stue, åpen kjøkkenløsning, soverom og bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Loft: Trappegang, disponible rom som i hovedsak benyttes som lagerrom.

**Arealer**

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

**Standard**

Eiendommen holder en normal standard, men det er behov for vedlikehold og renovering på deler av bygget. Det er avdekket fuktskader i 3.etg. Se forrøvrig avholdt takst.

**Oppvarming**

Til oppvarming benyttes det i hovedsak elektriske panelovner.

**Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

**Parkering**

Det er gode parkeringsmuligheter i området, både langs gate og i nærliggende offentlige parkeringsanlegg.

**ØKONOMI****Formuesverdi primær**

5.500.000,- for 2024

**Info kommunale avgifter**

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr 8.890,-

**OFFENTLIGE FORHOLD****Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ferdigattest for bruksendring datert 17.12.2014

**Rettigheter og heftelser**

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

3105/1/1378:

10.01.1929 - Dokumentnr: 900124 - Best. om adkomstrett

Innkjørsel

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

## Kjerneinformasjon

26.03.1934 - Dokumentnr: 900195 -  
Erklæring/avtale  
Bestemmelse om felles vegg  
Rettighetshaver: Jernbanegt. 14

15.10.1928 - Dokumentnr: 900082 - Registrering av  
grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3105 Gnr:1 Bnr:169

01.01.2020 - Dokumentnr: 1728261 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1 Bnr:1378

01.01.2024 - Dokumentnr: 685880 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1 Bnr:1378

### Servitutter og erklæringer

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

3105/1/1378:  
10.01.1929 - Dokumentnr: 900124 - Best. om  
adkomstrett  
Innkjørsel  
Bestemmelse om gjerde  
Med flere bestemmelser

26.03.1934 - Dokumentnr: 900195 -  
Erklæring/avtale  
Bestemmelse om felles vegg  
Rettighetshaver: Jernbanegt. 14

15.10.1928 - Dokumentnr: 900082 - Registrering av  
grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3105 Gnr:1 Bnr:169

01.01.2020 - Dokumentnr: 1728261 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1 Bnr:1378

01.01.2024 - Dokumentnr: 685880 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1 Bnr:1378

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område og omfattes 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.

### Grunnboksdato

Tirsdag, 14. april 2026

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### Prisantydning inkludert omkostninger

6.099.840,-

#### Omk. kjøper beskrivelse

5 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

148 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
149 840,00 (Omkostninger totalt)

-----  
6 099 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

#### Kommunale avgifter

53.190,- for 2025

#### Betalingsbetingelser

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

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

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

### Lovanvendelse

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikelihooden som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

""As is"-klausul""

Eiendommen overtas «som den/det er», jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker selger seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven."

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 12 mnd. etter overtakelsen. Dette avviker fra avhendingslovas bestemmelser når det gjelder kjøpers reklamasjonstid. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd / reklamasjoner som medfører tap på mindre enn kr. 50 000,- og kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre kjøpers samlede krav overstiger kr. 200 000,-. Selgers ansvar er uansett begrenset oppad til 10% av kjøpesummen.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger / bygnings sakskyndig og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommens tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i nærings eiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann.

Kjøpekontrakt utarbeidet av Forum for Næringsmeglere skal benyttes i denne transaksjonen. Med mindre den enkelte interessent i sitt kjøpstilbud tar spesielle forbehold eller angir konkrete endringer av ordlyden i denne kontrakt, vil man ved aksept av kjøpstilbud fra selger ha inngått avtale med utgangspunkt i denne kjøpekontrakt. Kjøpekontrakt tenkt benyttet følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

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 tinglysning. 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 tinglysning 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.

## Kjerneinformasjon

### **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 formidles til megler i scannet og signert stand pr. mail. Budet bør inneholde opplysninger om finansiering, overtagelse og hvor lenge budet er bindende for budgiver. Forskrift om budgivning mht. frister gjelder ikke. Selger vil gjøre en totalvurdering av de innkomne bud, og forbeholder seg retten til å anta eller forkaste ethvert bud. Selger kan også beslutte å ikke gjennomføre et salg. Budgivere oppfordres til å gjennomgå kjøpekontrakten som er utarbeidet for salget og som er vedlagt prospektet. Når bud inngis, vil det bli lagt til grunn at budgiver har akseptert kjøpekontrakten.

#### **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.

#### **Personopplysninger**

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**  
12.5.2026









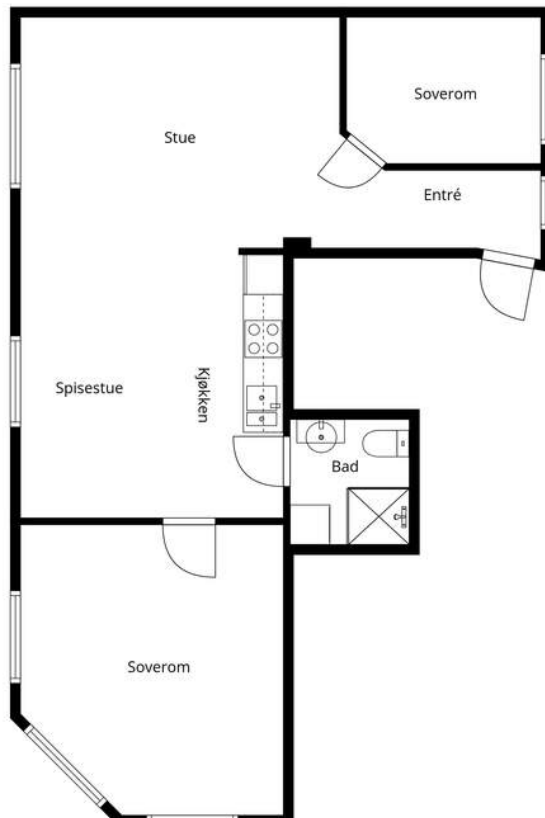
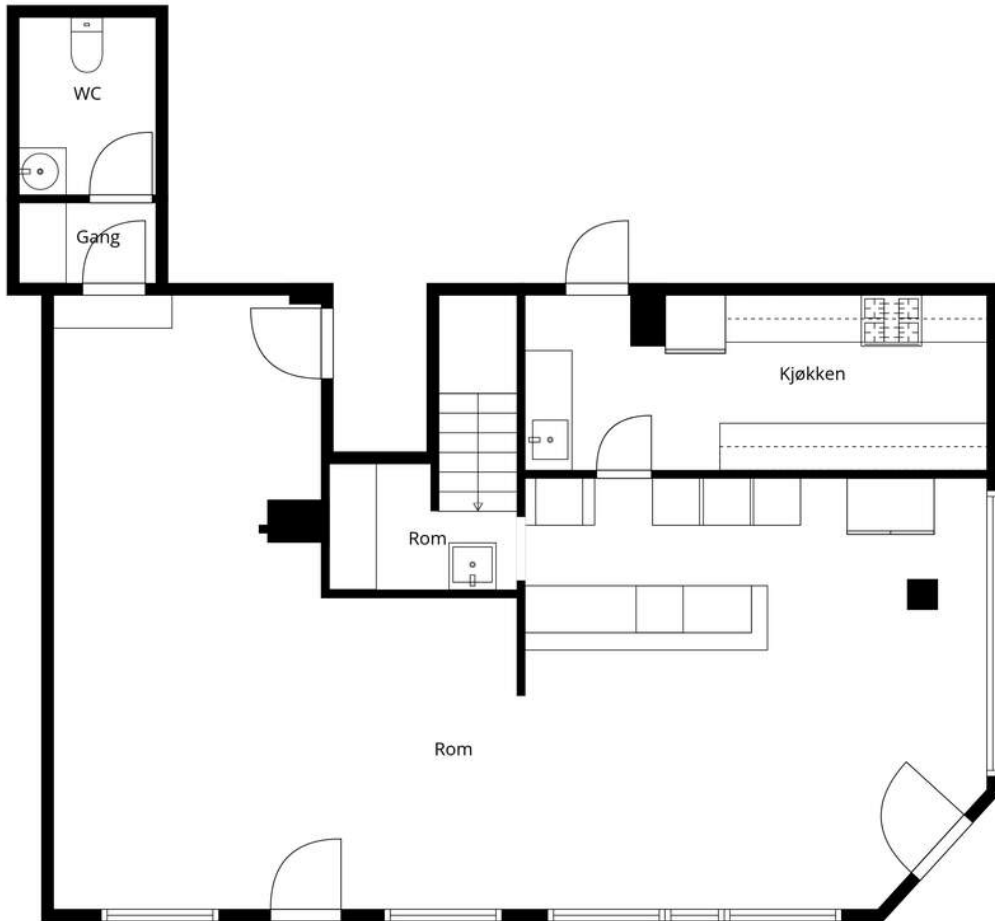


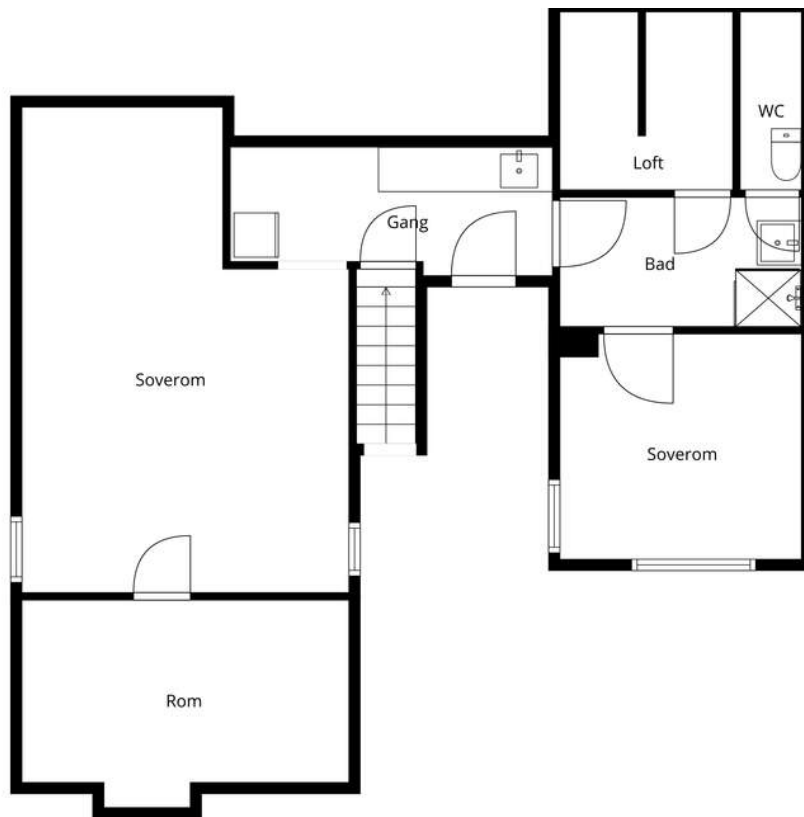
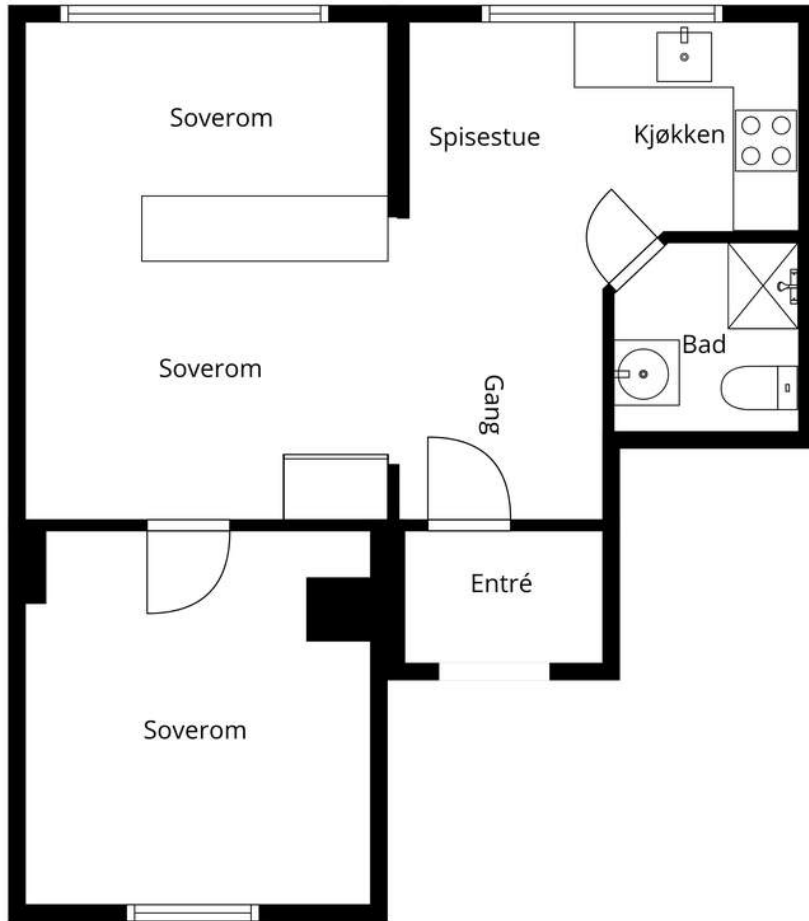


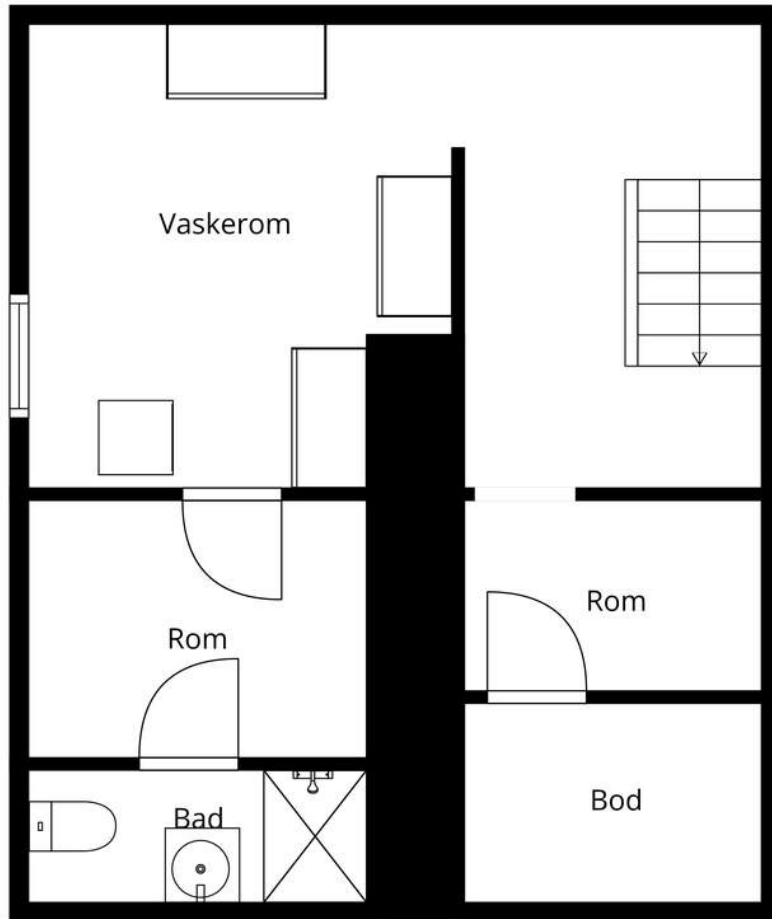












# VEDLEGG



«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»



-Edmund Burke

# TAKSTDOKUMENT

## St. Marie gate 74, 1706 SARPSBORG

Gnr 1: Bnr 1378

3105 SARPSBORG KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**Pål-Henning Degnes**  
Telefon: 917 34 460  
E-post: [takstmann@paldegnes.no](mailto:takstmann@paldegnes.no)  
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK  
Ing. Pål-H Degnes AS  
**Jutulveien 52, 1707 SARPSBORG**  
Telefon: 917 34 460  
Organisasjonsnr: 927 959 623



Dato befaring: 14.04.2026  
Utskriftsdato: 27.04.2026  
Dato verdisetting: 24.04.2026  
Oppdrag nr: 2025026



# 1 Innholdsfortegnelse

---

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Forretningsbygning	6
4	Verdigrunnlag	11
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	11
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	12
4.3	Inntekter/kostnader	13
5	Verdisetting	14
5.1	Tomteverdi	14
5.2	Teknisk verdi	14
5.3	Nettokapitalisering	14
5.4	Kontantstrømsanalyse	15
6	Andre bilder	17

Vedlegg:

Situasjonskart	Ant. sider: 1
Tegninger	Ant. sider: 1
Tegninger	Ant. sider: 1
Tegninger	Ant. sider: 2
Tegninger	Ant. sider: 6
Brukstillat./ferdigatt.	Ant. sider: 1

## 2 Sammendrag

- Konklusjon/  
markedsvurdering:** Ved ansettelsen av markedsverdien er det lagt til grunn en forrentning av brutto leieinntekter, fratrukket totale eierkostnader. Summen av dette er kapitalisert med en kapitaliseringsrente som er basert på vurderinger av dagens økonomiske situasjon, eiendommens beskaffenhet, leiekontrakter, etc.  
Driftstilbehøret i restauranten er ikke medtatt i verdivurderingen.
- Kunde:** Sg Borg AS v/Terje Klavestad  
Hundskinnveien 94, 1711 SARPSBORG
- Egne forutsetninger:** Undertegnede har fått i oppdrag å foreta en verditakst av eiendommen St. Marie gate 74 i Sarpsborg kommune. Taksten er bestilt av Sg Borg AS v/Terje Klavestad, og er basert på opplysninger gitt ved befaringen, og utleverte og innhentede dokumenter. Hensikten med oppdraget er å ansette en normal markedsverdi på eiendommen.
- Verdi:** **Kr. 6 000 000**
- Dato verdisetting:** 24.04.2026
- Takstingeniør:** **Pål-Henning Degnes Tlf.: 917 34 460**  
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

SARPSBORG, 27.04.2026



Pål-Henning Degnes  
Telefon: 917 34 460

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Situasjonskart	15.04.2026		Innhentet	1
Tidligere takst	04.10.2022	Avholdt av undertegnede.	Innhentet	9
Tegninger	06.03.1934	Tegning innredet loft med arbeidsrom.	Innhentet	1
Tegninger	07.09.1932	Tegning utgraving av kjeller.	Innhentet	1
Tegninger	02.04.1984	Bruksendring av loft til utsalg og lager.	Innhentet	2
Tegninger	13.01.2013	Innredning av to leiligheter i andre etasje.	Innhentet	6
Brukstillat./ferdigatt.	17.12.2014	Brukstillatelse/ferdigattest på bruksendring til to leiligheter i andre etasje.	Innhentet	1
Leiekontrakt	13.11.2025	Leilighet H0201.	Fremvist	7
Leiekontrakt	01.09.2025	Leilighet H0202.	Fremvist	6
Leiekontrakt	01.09.2025	Restaurantlokalet.	Fremvist	14

### 3.2 Generell informasjon

**Beskrivelse av eiendommen** Dette er en kombinert bolig- og næringseiendom som har en sentral beliggenhet i gågaten i Sarpsborg sentrum. Eiendommen ligger i Restaurantkvartalet på hjørnet av St. Marie gate og Jernbanegata. Næringslokalene i første etasje, som er innredet som restaurant, og er utleid. I andre etasje er det to stk. leiligheter, hvor begge er utleid på vanlige kortsiktige utleievilkår. På loftet finnes det innredede arealer, som for tiden ikke er i bruk til annet enn lagerplass. Kjelleren disponeres som lager og garderobe for leietakeren av restaurantlokalene i første etasje.

Den eldste delen av bygningen ble oppført på 1850-tallet, og på 1930-tallet ble det foretatt betydelige endringer, blant annet med påbygg av andre etasje og loft. Det har blitt foretatt påkostninger over tid, hovedsakelig av en tidligere eier. Blant annet har deler av fasadene blitt rehabilitert, det har blitt skiftet flere vinduer, og det har blitt skiftet ytterdør til restauranten. Første etasje er innredet og tilpasset driften i lokalene som restaurant, og leilighetene i andre etasje har blitt pusset opp og modernisert over tid. I forbindelse med oppussingen ble det også etablert nye rømningsveier, både inn mot portrommet, og ut mot gågaten. Det må kunne forventes behov for ytterligere oppgraderinger både utvendig og innvendig. Blant annet er det registrert høye fuktverdier i himlingen på loftet. Noe som kan skyldes vannlekkasje i taket. Det må forventes behov for reparasjoner, eventuelt omlegging av yttertaket. På bakgrunn av bygningens opprinnelige alder, må man kunne forvente å avdekke skjulte feil og mangler ved arbeider med de ulike konstruksjonene.

**Kunde:** Sg Borg AS v/Terje Klavestad  
Hundskinnveien 94, 1711 SARPSBORG

**Takstingeniørens status og erfaring** Denne taksten er utarbeidet av Ing. Pål-H Degnes, som er utdannet høgskoleingeniør i byggfag, har svennebrev i tømrerfaget, og har vært medlem av Norges Takseringsforbund, nå Norsk Takst, siden 1999. Takstmannen er uavhengig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. De har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Beskrivelse av kravene til takstmannens integritet kan leses i takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

**Befaring/tilstede:** Befaringsdato: 14.04.2026  
Sg Borg AS v/Terje Klavestad. Representant for eier.  
Svein Eng. Eiendomsmegler.  
Pål-Henning Degnes. Takstmann.

**Forutsetninger:** Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

<b>Konsesjonsplikt</b>	Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.
<b>Adkomst</b>	Eiendommen ligger inn til offentlig vei.
<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
<b>Regulering</b>	Tomten er ikke regulert, utover sentrumsplanen.
<b>Kommuneplan</b>	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031.

### 3.3.2 Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 3105 SARPSBORG Gnr: 1 Bnr: 1378
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	153 m <sup>2</sup> Arealkilde: Arealet er tatt ut fra Eiendomsverdi.
<b>Hjemmelshaver:</b>	Sg Borg AS har hjemmel til eiendommen.
<b>Adresse:</b>	St. Marie gate 74, 1706 SARPSBORG

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

<b>Tomtens anvendelse</b>	Tomten har ifølge Eiendomsverdi et areal på 153 kvm, og er i stor grad bebygd. Det finnes et delvis overbygd portrom, med adkomst fra Jernbanegata.
<b>Miljø og forurensning</b>	Det er ikke kjent eller gitt opplysninger om at dagens/eller tidligere virksomhet skal ha medført eventuell forurensning i grunnen. Eventuelle saneringsarbeider som skulle bli nødvendig etter dette, er ikke vurdert i forbindelse med takrapporten.
<b>Utbyggingspotensiale</b>	Tomten er i stor grad utbygd, og ytterligere utbyggingspotensial vurderes som svært begrenset.
<b>Spesielle forhold</b>	Det fremkommer at portrommet tilhører den vurderte eiendommen, og at naboeiendommen, med adresse Jernbanegata 14, har adkomstrett gjennom portrommet.

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

<b>Parkering</b>	Det finnes ingen parkeringsmuligheter på egen grunn. Det er muligheter for parkering på avgiftsbelagte parkeringsplasser i nærområdet.
------------------	--

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Forretningsbygning

#### Bygningsdata:

<b>Byggeår:</b>	1850 Kilde: Tatt ut fra Eiendomsverdi.
<b>Tilbygg:</b>	År: 1932 Det ble søkt om utgraving av kjeller under deler av huset i 1932.
<b>Tilbygg:</b>	År: 1933 Det ble søkt om oppføring av påbygg med andre etasje og loft i 1933.
<b>Ombygging:</b>	År: 1934 Innredning av arbeidsrom på deler av loftet.
<b>Ombygging:</b>	År: 1984 Bruksendring av deler av loft til utstilling/butikk.
<b>Ombygging:</b>	År: 2014 Bruksendring av andre etasje til to leiligheter ble godkjent.

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
Kjeller			Trappegang, lagerrom, bad med WC, servant og dusj og et eldre kjølerom.
1. etasje	117	107	Restaurant, kjøkken, toalett med WC og servant, sideinngang/trappegang til andre etasje.
2. etasje	12	10	Felles Trappegang.
2. etasje	71	65	Leilighet med entrè, stue med åpen kjøkkenløsning, to stk soverom og bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
2. etasje	52	47	Leilighet med entrè, stue, åpen kjøkkenløsning, soverom og bad med WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Loft	38	35	Trappegang, disponible rom som i hovedsak benyttes som lagerrom.
Sum bygning:	290	264	

## Kommentar areal

Takhøyden i kjelleren er ca 1,85 meter, og er av den grunn ikke måleverdig i hht. NS 3940 pga for lav takhøyde. Gulvarealet i kjelleren er ca 43 kvm.

Arealene er dels oppmålt på stedet, og dels tatt ut fra tegninger, med den usikkerhet det medfører.

## Konstruksjoner og innvendige forhold:

### Bygning generelt

Opplysninger vedrørende byggemåte og utførelse, er dels basert på visuell kontroll, antatt byggemåte for perioden, tidligere takst og opplysninger gitt ved befaringen.

### Drenering

Det må kunne forventes at det ikke finnes noen form for fungerende drenering rundt bygget.

### Grunn og fundamenter

Grunnmuren er dels av granittblokker og dels av støpt betong, og er fundamentert på leiregrunn. Det er kjeller under deler av huset, som ble gravd ut på midten av 1930-tallet. Eventuell krypkjeller er ikke besiktiget på grunn av manglende adkomstmuligheter.

Det må forventes at det finnes riss og sprekker i grunnmuren. Krypkjellere er en risikokonstruksjon med hensyn til fukt.

I kjelleren er det støpt gulv på stedlige masser. Det er lagt fliser på store deler av gulvene i kjelleren. Flere av flisene har delvis løsnet fra underlaget.

### Ytterveggskonstruksjon

Ytterveggene i den eldste delen antas å være av laftet tømmer, og tilbygg antas å være i reist plank.

Utvendig er veggene i stor grad kledd med fasadeplater.

### Utvendige dører og vinduer

Vinduene er med karm og ramme, hovedsakelig i tre med 2-lags isolerglass. Vinduene har blitt skiftet ut og fornyet over en lengre tidsperiode. Enkelte av vinduene i leilighetene er til dels kraftig misfarget av kondens. På loftet finnes det to eldre takvinduer med karm og ramme i stål. Det er kraftig misfarging etter fukt og kondens rundt takvinduene.

Til restauranten i første etasje er det montert hoveddør i aluminium. Øvrige ytterdører er i malt utførelse. Innvendig i bygningen er det i hovedsak malte fyllingsdører. Dørene har brukslitasje.



Kraftig misfarging etter fukt og kondens rundt takvindu på loft.

### Takkonstruksjon

Yttertaket er oppført som en sperrekonstruksjon, med trepanel som undertak. Taket er tekket dels med betongtakstein fra midten av 1980-tallet, og er dels tekket med papp.

Taktekket er slitt, og det er til dels kraftig misfarging etter fukt i deler av taket på loftet. Det ble registrert høye fuktverdier i himlingen innvendig mot gradrenne. Det finnes takstein som har seget ned, og det må forventes at det er råteskader i deler av underliggende lekter etc. Ved arbeider med omlegging av taktekket må man også forvente behov for utbedringer av fuktskader i undertaket.



Det er setninger i deler av taksteinen.



Misfarging etter fukt i himling under gradrenne.

### Utvendige trapper

Det er montert utvendig rømningsplattform for andre etasje, inn mot bakgården. Det er også montert en utfellbar rømningsstige på fasaden ut mot gaten.

### Etasjeskillere

Mellom etasjene er det tradisjonelle trebjelkelag med stubbloftsfall.  
Det finnes setninger og skjevheter i deler av gulvene.

### Innvendige overflater gulv

På gulvene er det i hovedsak belegg, laminat og fliser.  
Gulvoverflatene har blitt fornyet over tid, og har i hovedsak normal bruksslitasje med hensyn til alder. Deler av gulvoverflatene fremstår som mer slitt, og det må kunne forventes behov for oppussing og modernisering. Omfanget må vurderes av den enkelte.

### Innvendige overflater vegg

Innvendige vegger er i hovedsak oppført i trekonstruksjoner. Det er våtromsplater på baderoommene, og fliser på deler av kjøkkenet til restauranten. Ellers er det alt vesentlig malte overflater og panelplater på veggene.  
Veggoverflatene har blitt pusset opp over tid, og har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Deler av veggoverflatene fremstår som mer slitt, og det må kunne forventes behov for oppussing og modernisering. Omfanget må vurderes av den enkelte.

### Innvendige overflater himling

I himlingene er det malte overflater.  
Himlingene har blitt overflatebehandlet over tid, og er i hovedsak normalt farget med hensyn til alder. Deler av himlingene er mer misfarget, og det må kunne forventes behov for oppgraderinger. Omfanget må vurderes av den enkelte.

### Innvendige trapper

Mellom kjelleren og første etasje, er det en enkel plassbygget trapp i trekonstruksjoner. Mellom første og andre etasje, og andre og tredje etasje, er det trapper i trekonstruksjoner med belegg i trinnene.  
Trappene har bruksslitasje, og det må kunne forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger.



Innvendig trapp mellom første og andre etasje. Deler av overflatene er slitt.



Enkel innvendig trapp til kjeller.

### Kjøkkeninnredning

På begge kjøkken i leilighetene i andre etasje er det noe nyere innredninger med profilerte fronter og laminerte benkeplater.  
Kjøkkeninnredningene har alt vesentlig normal bruksslitasje med hensyn til alder.



Kjøkkeninnredning H0202



Kjøkkeninnredning H0201



Kjøkkenet i restauranten

### Sanitær primæranlegg

På baderommene i leilighetene er det WC, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. På toalettet i første etasje er det WC og servant. Det finnes også et baderom i kjelleren med WC, servant og åpen dusjløsning.

Store deler av innvendige vann- og avløpsrør har blitt skiftet ut og lagt nye over tid, dels i forbindelse med oppussingen av baderommene i andre etasje, og dels i forbindelse med tidligere tilpasninger i forhold til innredning av restaurant i første etasje etc.



Bad H0201



Bad H0202



Del av bad i kjeller



Del av bad i kjeller



Toalettet til restauranten



Det er en felles varmtvannsbereder for hele bygget, som er plassert i kjelleren

### Ventilasjon primæranlegg

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenet i restauranten.

### Elektrisk primæranlegg

Det elektriske anlegget har blitt oppgradert og tilpasset virksomheten i bygningen, over tid. Det er separate anlegg for hver boenhet og restaurantdelen. Kursene er fordelt på flere sikringsskap.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang av en el. fagmann. Visuelle feil og mangler kommenteres ikke hvis dette ikke fremgår særskilt nedenfor.

Til oppvarming benyttes det i hovedsak elektriske panelovner.



Ett av sikringsskapene

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Forretningsbygning</b>											
<b>-Leilighet</b>											
Leietaker, privatperson	H0201	1 stk	117 600	117 600	1/2026	8/2026	100	120 000	120 000	9/2026	100
Leietaker, privatperson	H0202	1 stk	94 800	94 800	1/2026	8/2026	100	96 000	96 000	9/2026	100
<b>-Reklame</b>											
Veggreklame Solo	Fasade	1 stk	10 000	10 000	1/2026	1/2027	100	10 000	10 000	2/2027	100
<b>-Restaurant/servering</b>											
Leietaker, Clint	1. etasje	110 m <sup>2</sup>	370 675	3 370	1/2026	10/2027	100	3 370	370 700	11/2027	100
Sum:			593 075						596 700		
<b>Total:</b>			<b>593 075</b>						<b>596 700</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Forretningsbygning</b>											
<b>-Leilighet</b>											
Leietaker, privatperson	H0201	1 stk	117 600	117 600	1/2026	8/2026	100	120 000	120 000	9/2026	100
Leietaker, privatperson	H0202	1 stk	94 800	94 800	1/2026	8/2026	100	96 000	96 000	9/2026	100
<b>-Markedsføring</b>											
Veggreklame Solo	Fasade	1 stk	10 000	10 000	1/2026	1/2027	100	10 000	10 000	2/2027	100
<b>-Restaurant/servering</b>											
Leietaker, Clint	1. etasje	110 m <sup>2</sup>	370 675	3 370	1/2026	10/2027	100	3 370	370 700	11/2027	100
Sum:			593 075						596 700		
<b>Total:</b>			<b>593 075</b>						<b>596 700</b>		

## Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



## 4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

### Kort beskrivelse

Leilighet H0201. Leieforholdet ble inngått 13.11.2025 og kan sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermånedens fristen løper i. Leiesum er satt til kr 9 800,- + andel felleskostnader per mnd. Felleskostnader betales gjennom månedlig a-konto beløp, men avregnes årlig. Dette skal dekke andel kommunale avgifter (renovasjon samt vann og avløp).

Leilighet H0202 er utleid på samme vilkår som leilighet H0201. Leiesummen er satt til kr 7 900,- + andel felleskostnader.

Restaurantlokalet er utleid med en kontrakt som ble inngått 01.09.2025 med varighet på 26 mnd. frem til 31.10.2027. Leiekontrakten er i utgangspunktet uoppsigelig. Årlig leie er satt til kr 360 000,- eks mva. I tillegg betales det en andel av eiendommens felleskostnader.

For ytterligere opplysninger vedrørende leieforholdene, se leiekontraktene.

## 4.3 Inntekter/kostnader

<b>Inntekter</b>						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
Restaurant/servering	110	3 370	370 675	110	3 370	370 700
<b>Sum</b>	<b>110</b>		<b>370 675</b>	<b>110</b>		<b>370 700</b>

Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Leilighet	1	94 800	94 800	1	96 000	96 000
Leilighet	1	117 600	117 600	1	120 000	120 000
Reklame	1	10 000	10 000	1	10 000	10 000
<b>Sum</b>			<b>222 400</b>			<b>226 000</b>
<b>Total</b>			<b>593 075</b>			<b>596 700</b>

### Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	596 700
Tap ved ledighet, 5%	29 835
Normale eierkostnader, årlig	
Forsikring	32 752
Eiendomsskatt oppgitt av Sarpsborg kommune	8 149
Forvaltning og avsetninger til fremtidig vedlikehold	50 000
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>	<b>475 964</b>

**Kommentar eierkostnader:** De kommunale avgiftene, som vann, avløp og renovasjon fordeles på leietakerne. I 2025 utgjorde dette ca. kr 45 000, som ble fordelt på leietakerne.

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 153,0 m<sup>2</sup>

Sum areal: 153,0 m<sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 2 000 000

Verdi tomt: 2 000 000

### 5.2 Teknisk verdi

#### Forretningsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 10 500 000

Fradrag (alder, tidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 6 000 000

Sum teknisk verdi – Forretningsbygning 4 500 000

Sum teknisk verdi bygninger 4 500 000

### 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. Langsiktig Statsobligasjonsrente er p.t. ca 4,35% og inflasjonsmålet til Staten er ca 2,0%. Realrente fordeles på rente og inflasjon. Objektrisiko henspiller den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt (1,0%-2,0%). Markedsrisiko speiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen (0%-2,0%). Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved eiendommen, med hensyn til bebyggelsens tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm (0-4,0%). Renteglidning henspiller til rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

#### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente: 4,35 %

- Inflasjon: 2,00 %

**Realrente, avrundet: 2,35 %**

Objektrisiko 1,50 %

Markedsrisiko 1,00 %

Eiendomsrisiko 1,50 %

Renteglidning 1,50 %

**Realavkastningskrav: 7,85 %**

## Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	475 964
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 475 964 ) når realrenten er 7,85%	6 063 236
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	6 063 236
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>6 060 000</b>

## 5.4 Kontantstrømsanalyse

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,35 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>2,35 %</b>
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,00 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,50 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>7,85 %</b>

### Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	90 901 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,85 %	År:	2026
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	5
Diskontert rente:	9,85 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %		
Kostnadsutvikling:	2,00 %		
Generell ledighet:	5,0 % F.o.m. år: 2027		

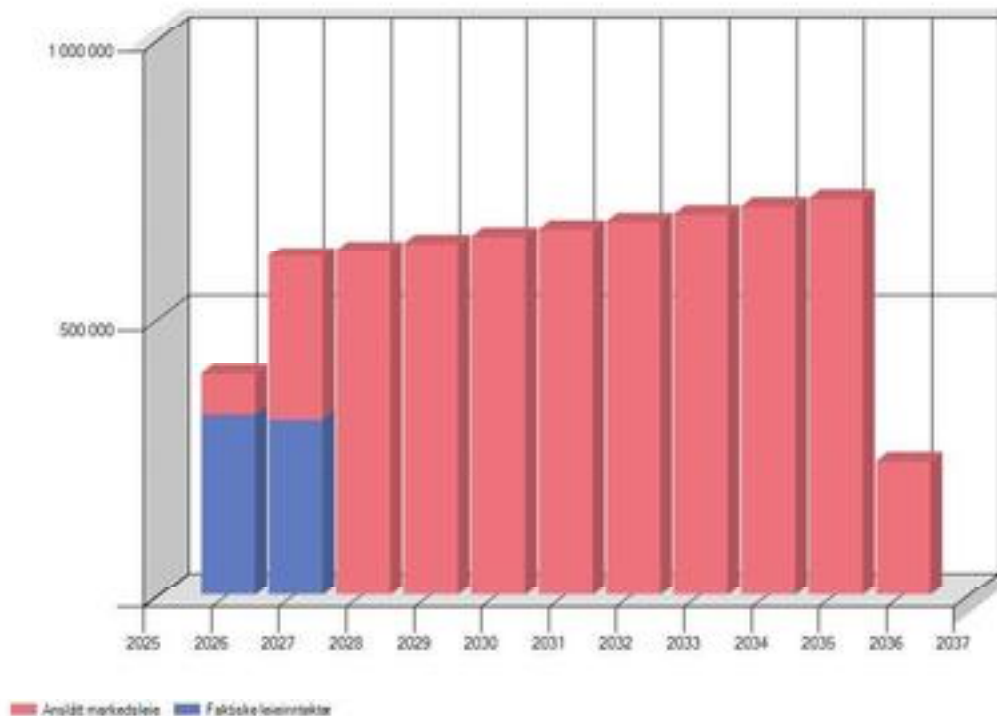
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	396 583	60 601			335 983	335 983
2027	608 613	92 719		30 431	485 463	441 933
2028	620 807	94 573		31 040	495 193	410 369
2029	633 223	96 465		31 661	505 097	381 043
2030	645 887	98 394		32 294	515 199	353 814
2031	658 805	100 362		32 940	525 503	328 530
2032	671 981	102 369		33 599	536 013	305 053
2033	685 421	104 417		34 271	546 733	283 253
2034	699 129	106 505		34 956	557 668	263 012
2035	713 112	108 635		35 656	568 821	244 217
2036	242 458	36 936		12 123	193 399	75 588
<b>Nåverdi av resultat, sum:</b>						<b>3 422 793</b>

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:  
 Nåverdi av restverdi:  
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

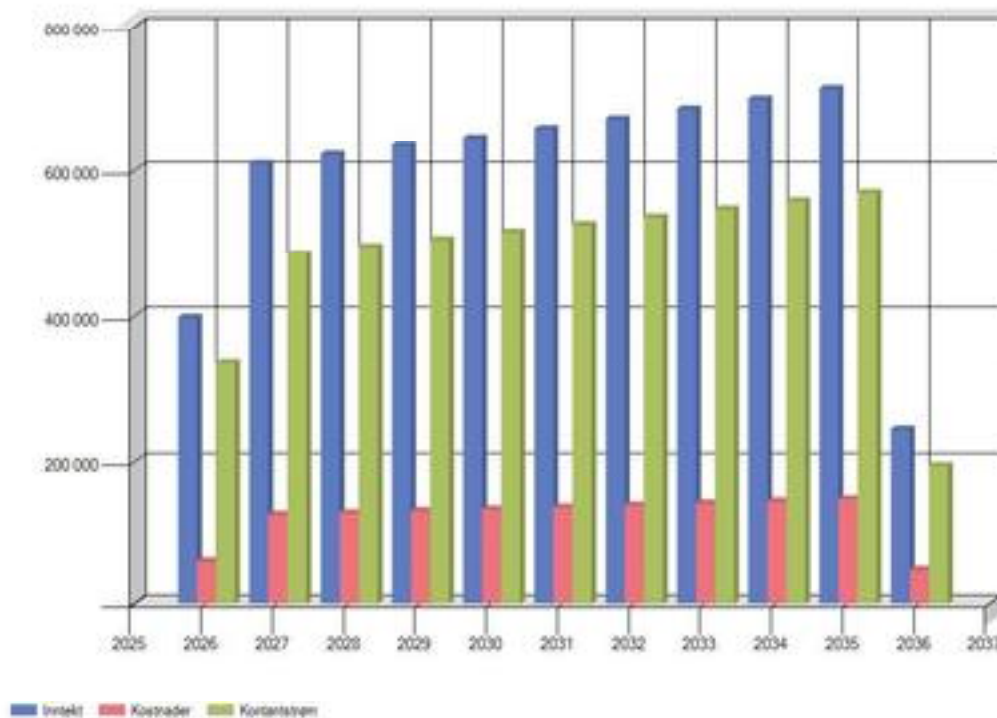
Estimert	Kalkulert
	7 391 050
	<b>2 888 721</b>
<b>3 422 793</b>	<b>6 311 514</b>

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
<b>Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):</b>	<b>3 422 793</b>	<b>6 311 514</b>

### Leieinntekter og anslått markedsleie



### Inntekter, kostnader og kontantstrøm



## 6 Andre bilder

---

### Andre bilder for oppdraget



Portrommet hvor naboeiendommen har adkomstrett.



Sivilarkitekt Bjørn Christophersen  
Grimsrødveien 46  
1786 HALDEN

**Melding om administrativt vedtak.**

Deres ref.:

Vår ref.:  
14/02118-14

Dato:  
17.12.2014

**Ferdigattest er gitt - bruksendring - gnr 1 bnr 1378 - St Marie gate 74 - Svein Lund**

Vi viser til søknad om ferdigattest.

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 28.11.2014/komplett 17.12.2014.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent av*

Christian Emmerich  
Enhet byggesak, landbruk og kart

**Vedlegg:**

Skjema for adgang til klage

**Kopi til:**

Svein Lund, Hagegata 4, 1723 Sarpsborg



Org.nr: 958 801 363  
Postadr: Postboks 237, 1702 Sarpsborg  
Fakturaadr: Postboks 505, 1703 Sarpsborg  
Sarpsborg rådhus, Glemsgt. 38, 1707 Sarpsborg  
tlf: 69 10 80 00 / faks: 69 15 00 13 / e-post: postmottak@sarpsborg.com

<b>Skjema for adgang til klage</b> (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)	
<b>1) Avsender</b> Sarpsborg kommune v/Team byggesak Postboks 237, 1702 Sarpsborg	<b>2) Klageinstans</b> Fylkesmannen i Østfold v/Sarpsborg kommune, byggesaksavdelingen Postboks 237, 1702 Sarpsborg
<p><b>Her gir kommunen opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.</b></p> <p><b>Klagerett</b>                      De har rett til å klage over vedtaket.</p> <p><b>Hvem kan De klage til?</b>                      Klagen sender De til oss, det vil si det organet som er ført opp i rubrikk 1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk 2).</p> <p><b>Klagefrist</b>                      Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.</p> <p><b>Rett til å kreve begrunnelse</b>                      Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.</p> <p><b>Innholdet i klagen</b>                      De må presisere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hvilket vedtak De klager over</li> <li>- årsaken til at De klager</li> <li>- den eller de endringer som De ønsker</li> <li>- eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen</li> </ul> Klagen må undertegnes.	
<p><b>Utsetting av gjennomføringen av vedtaket</b>                      Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.</p> <p><b>Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning</b>                      Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk 1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.</p> <p><b>Kostnader ved klagesaken</b>                      De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokat hjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen, jf. rubrikk 2), vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.</p> <p><b>Klage til Sivilombudsmannen</b>                      Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.</p>	





## Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 14.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	1378	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	St. Marie gate 74, 1706 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	22 328,94 kr
Eiendomsskatt	8 149,00 kr
Renovasjon	8 220,00 kr
Vann	14 492,64 kr
<b>Sum</b>	<b>53 190,58 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr nedgravd - husholdning	25%	2 stk	4560.00	1/1	0 %	9 120,00 kr	2 280,00 kr
Fastgebyr nedgravd - næring	25%	1 stk	5890.00	1/1	0 %	5 890,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	152.5 m3	26.94	1/1	0 %	4 107,98 kr	4 107,98 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	152.5 m3	44.92	1/1	0 %	6 851,06 kr	6 851,06 kr
Eiendomsskatt Næring	0%	1277000 o/oo	5.20	1/1	0 %	6 640,00 kr	1 660,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	419200 o/oo	3.60	1/1	0 %	1 509,00 kr	377,25 kr
Fastgebyr vann	15%	3 stk	1770.00	1/1	0 %	5 310,00 kr	1 327,50 kr
Fastgebyr avløp	15%	3 stk	3060.00	1/1	0 %	9 180,00 kr	2 295,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-142 m3	26.94	1/1	0 %	-3 825,13 kr	-3 825,13 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-142 m3	41.70	1/1	0 %	-6 379,35 kr	-6 379,35 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	312 m3	24.32	1/1	0 %	7 588,62 kr	1 897,15 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	312 m3	46.66	1/1	0 %	14 556,52 kr	3 639,13 kr
Forbruk vann i fjor	15%	152.5 m3	24.78	1/1	0 %	3 779,34 kr	3 779,34 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	152.5 m3	41.33	1/1	0 %	6 302,98 kr	6 302,98 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-142 m3	24.78	1/1	0 %	-3 519,11 kr	-3 519,11 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-142 m3	41.33	1/1	0 %	-5 869,00 kr	-5 869,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>61 742,91 kr</b>	<b>15 049,80 kr</b>

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Områdeanalyse

## Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1/1378		
Utskriftsdato	14.04.2026	Antall datasett	17

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

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

### 5 Berørte datasett

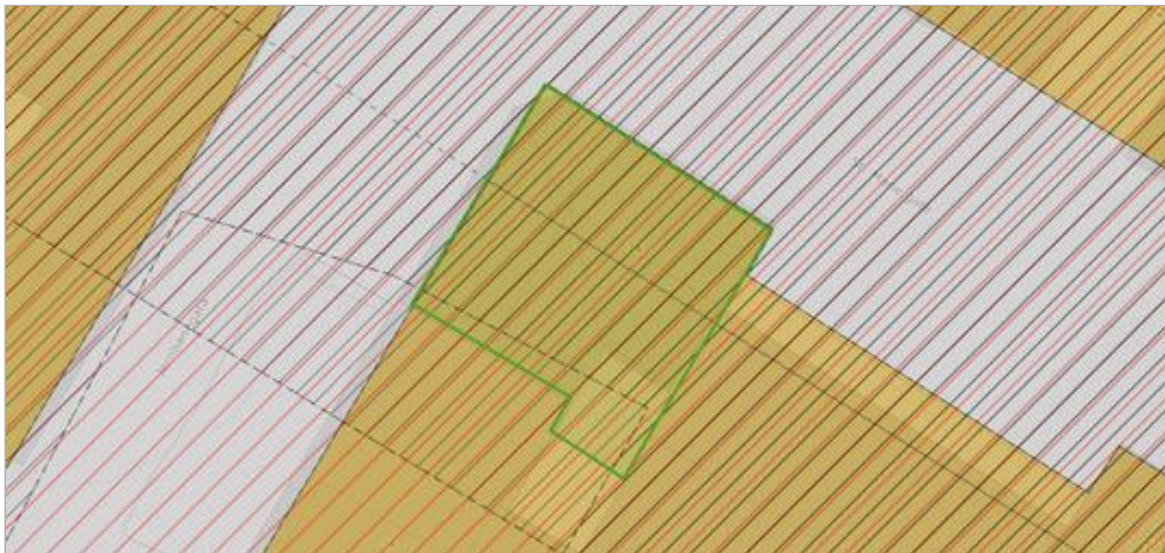
- ❗ Kommunedelplan
- ❗ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❗ Kulturminner - SEFRAK

### 12 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

## Kommunedelplan

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



## Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Kommuneplanens 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	- Bebyggelse og anlegg
KpArealformålOmråde	- Sentrumsformål - Nåværende
KpArealformålOmråde	- Samferdsel og teknisk infrastruktur
KpArealformålOmråde	- Veg - Nåværende
KpArealSone	- Rastfare
KpAngittHensynSone	- Bevaring kulturmiljø
KpBestemmelseOmråde	- Bestemmelseområde
KpAngittHensynGrense	- Bestemmelsegrense
KpBestemmelseGrense	- Bestemmelsegrense
KpOmråde	- Kommuneplanområde
KpArealGrense	- Grense for arealformål

## Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3105&amp;planidentifikasjon=201501">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201501)

## Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(2010) Veg
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål

## Bestemmelseområde

Bestemmelsehjemmel	Navn	Antall
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Lav bebyggelse	2
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Urban-høy C	1
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	H570_9	1
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Bykjernen	1
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	H570_1	1

## Angitthensynsone

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

## Vedlegg

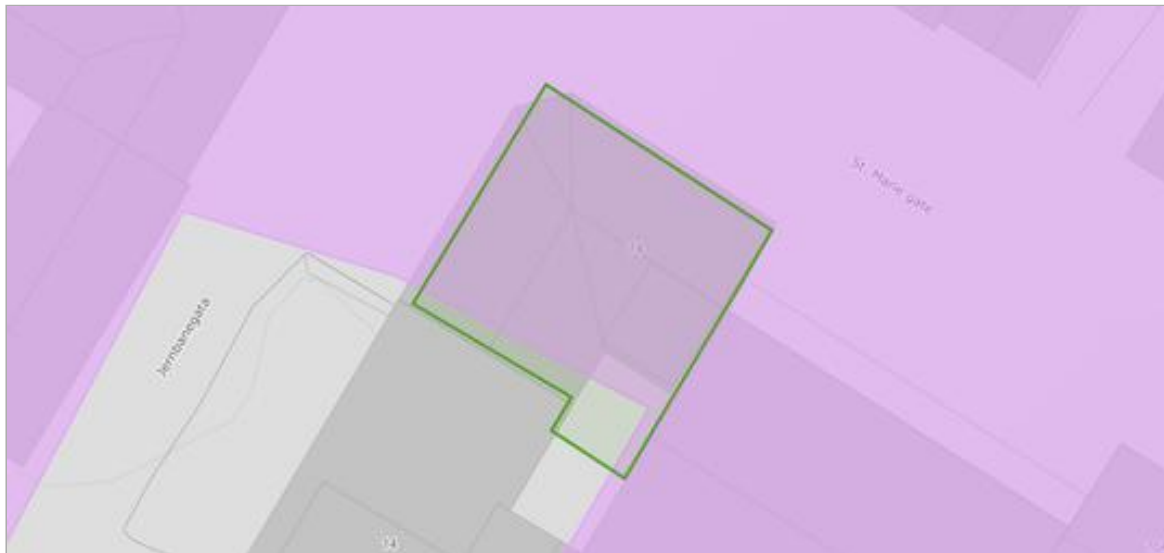
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_01
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_09

### Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

## Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	13.04.2026
-------	----------------	---------	------------



## Om datasettet

På eiendommen er det registrert freda kulturmiljø, verdensarv eller nasjonale interesser i by. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

## Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

## Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Sarpsborg Aksene og bysentrum	-	M-KULA

## Vedlegg

### Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	13.04.2026
-------	----------------	---------	------------



#### Om datasettet

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

#### Tegnforklaring

Lokaliteter
■ Lokalitet
■ Enkeltminner
■ Enkeltminne

#### Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
FORRETNINGSLOKALER, ST. MARIE GATE 74.	3105	332528-0	E-BYG	PBL	<a href="https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332528">Link</a> (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332528)
St.Marie gate	3105	304093-0	E-TEK	KOM	<a href="https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304093">Link</a> (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304093)

#### Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
FORRETNINGSLOKALER, ST. MARIE GATE 74.	3105	332528-0	PBL	<a href="https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332528">Link</a> (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332528)
St.Marie gate	3105	304093-0	KOM	<a href="https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304093">Link</a> (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304093)

## Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	13.04.2026
-------	----------------	---------	------------



## Om datasettet

På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven.

## Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Meldepliktig bygg

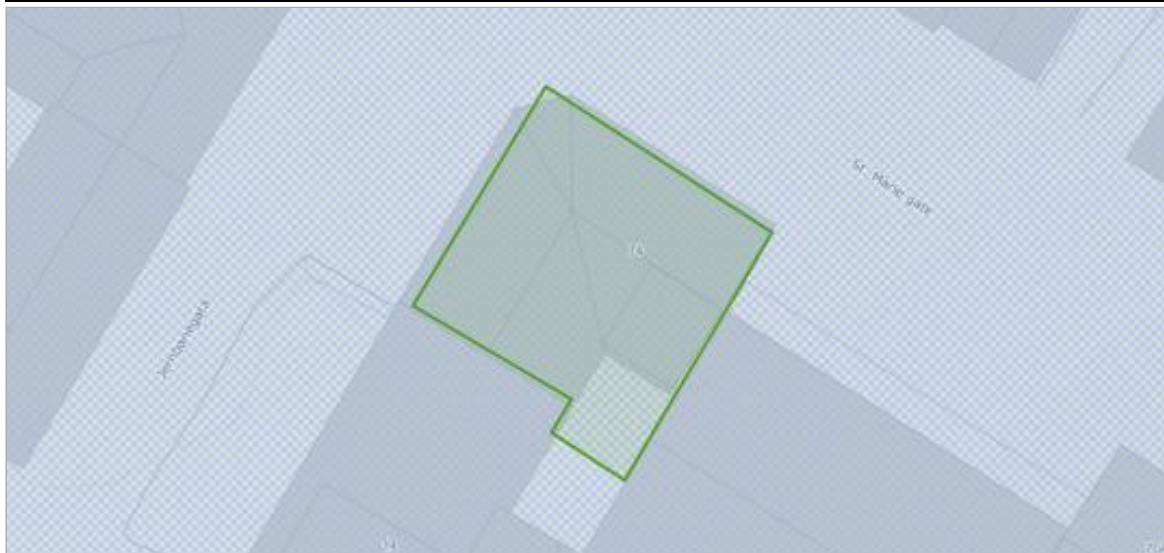
## Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0105-0204-063	FORRETNINGSLOKALER, ST. MARIE GATE 74.	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25

## Vedlegg

### MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



#### Om datasettet

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

#### Tegnforklaring

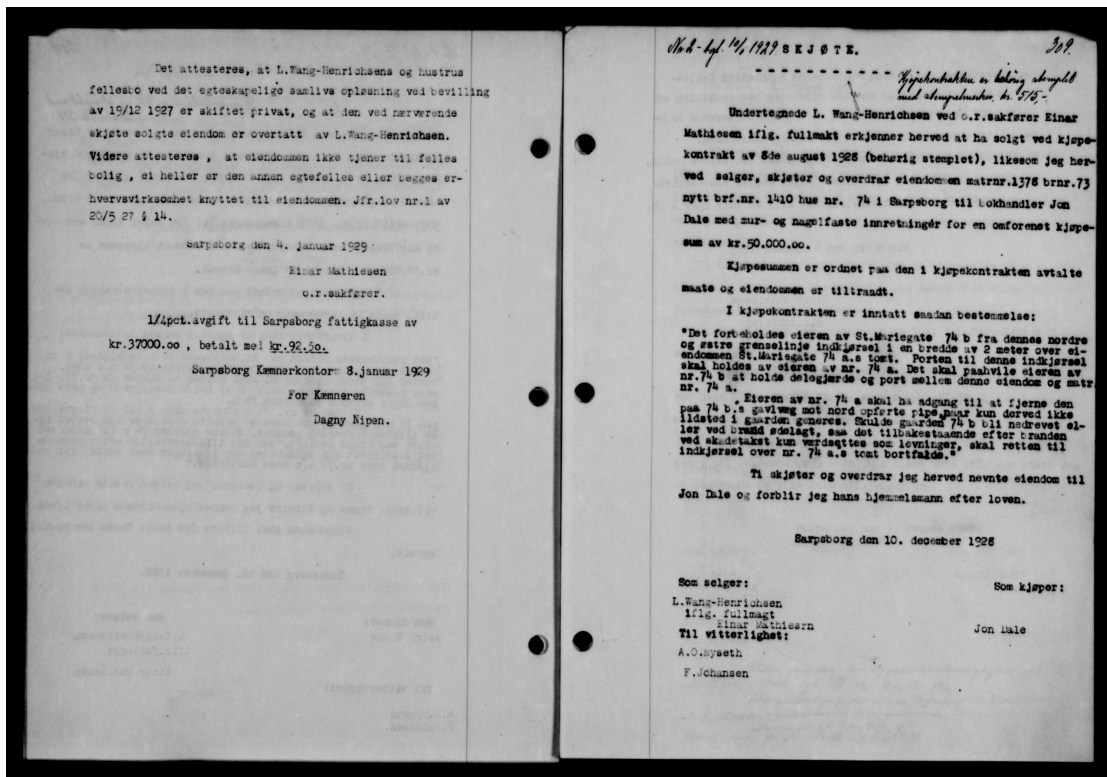


#### Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

## Nasjonalarkivet

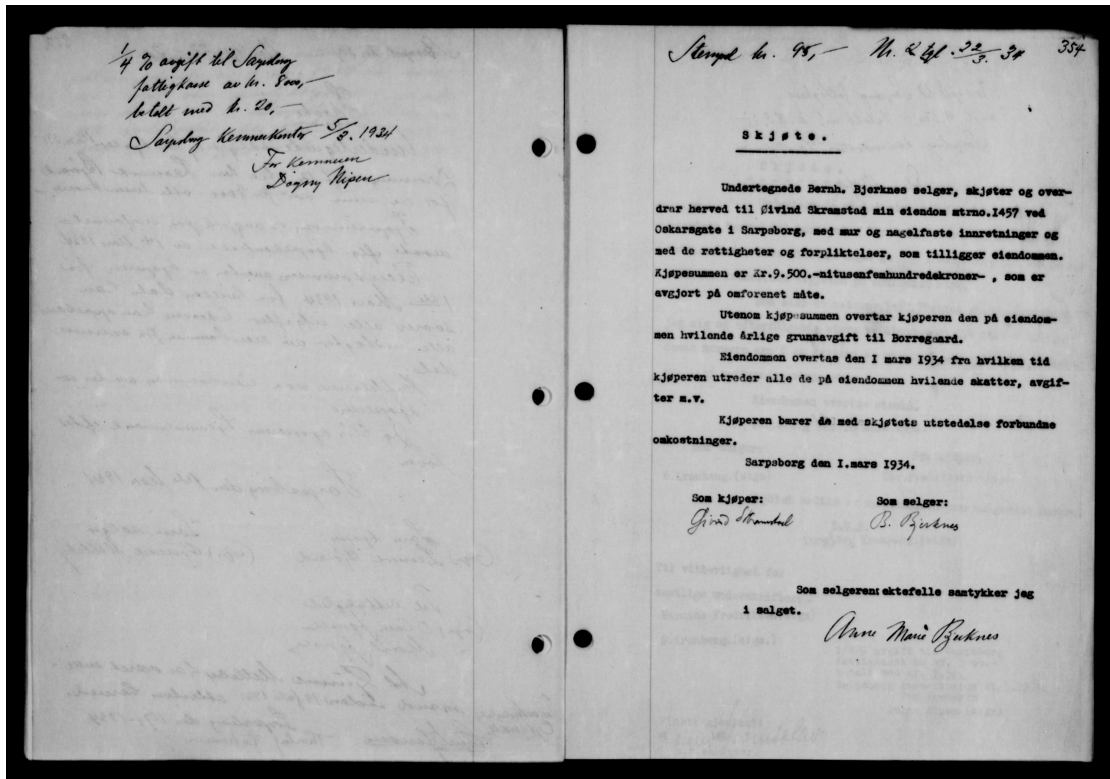
Østfold fylke, Sarpsborg, Pantebok nr. I 14 (1926-1931), Pantebokside, Side 309



## Vedlegg

### Nasjonalarkivet

Østfold fylke, Sarpsborg, Pantebok nr. I 16 (1931-1935), Pantebokside, Side 354



---

Ta kontakt med Svein hvis du er på jakt etter en megler med høy kompetanse, og som legger en plan slik at tilfeldigheter ikke får spillerom.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF - Næring: **Svein Eng**



**Svein Eng**

*Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF  
- Næring*

**Mobil:** 90 82 02 35

**E-post:** svein.eng@proaktiv.no

**AVDELING:**

Proaktiv Sarpsborg

**Telefon:** 69 12 60 60

Meglerhuset Borg AS

Org. nummer: 994976192

## EN NY HVERDAG

### Daglig leder og næringsmegler

Svein Eng er en stødig og erfaren næringsmegler med over 25 års fartstid i bransjen. Svein kombinerer solid lokalkunnskap med en imponerende bredde i sitt virke. Enten det dreier seg om mindre leieavtaler eller komplekse salg av større eiendomsprosjekter. Han har hatt gleden av å jobbe med alt fra lokale småaktører til statlige og kommunale oppdragsgivere.

Som menneske er Svein en trygg og ryddig samarbeidspartner, kjent for sin evne til å sikre at prosessene alltid er oversiktlige og rettferdige for alle involverte. Hans genuine engasjement for faget og evnen til å bygge gode relasjoner har gjort ham til en naturlig

sparringspartner for kunder som ønsker å navigere trygt gjennom eiendomsmarkedet.

Med Svein ved roret kan du være sikker på at hver detalj blir ivaretatt, og at du får en megler som ikke bare bryr seg om resultatene, men også om hele reisen og prosessen dit. Målet til Svein er å løse behovene til kjøper og selger, utleier og leietaker – og det føles ekstremt godt når begge parter er fornøyd med løsningen.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF  
- Næring **Svein Eng**

”

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 eiendom.

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 leder oss til å ta deg imot.



proaktiv.no



**Svein Eng**

Daglig leder

908 20 235

svein.eng@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Sarpsborg - Næring**

Postboks 517 , 1703 SARPSBORG, 69 12 60 60