

PROAKTIV

Enebolig over 2 etasjer



PARKVEIEN 27E





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.liier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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



BORGENHAUGEN

Enebolig over 2 etasjer - Modernisert - 2 bad - 4 soverom - Terrasse!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Parkveien 27E, 1738
BORGENHAUGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 1048, bnr. 14, i
BORGENHAUGEN kommune

Prisantydning: 4.600.000,-

Omkostninger: 133.990,-

Totalpris: 4.733.990,-

Kommunale avgifter: 28.166,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1890

Rom/soverom: 6/4

BRA: 156 m²

BRA-i: 156 m²

Garasje/Parkering:
Biloppstillingsmuligheter på gårdsplass.

Tomt: 2064 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	23	26
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
31	108		
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.



BORGENHAUGEN

Kommune: BORGENHAUGEN / Område: Borgenhaugen

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

Eiendom med en svært attraktiv beliggenhet i et etablert og populært boligområde på Borgenhaugen. Her bor du i rolige og grønne omgivelser samtidig som du har kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud, skoler og flotte friluftsområder.

Området er kjent for sitt gode bomiljø og oppleves som både trygt og barnevennlig. Boligen ligger i en lite trafikkert gate med hyggelig nabolag og gode oppvekstvilkår for barn og unge. I nærområdet finnes flere barnehager, samt skoler for både barne- og ungdomstrinnet innen kort gang- eller sykkelavstand.

Fra eiendommen er det også kort vei til dagligvarebutikker, treningssenter og andre servicetilbud på Borgenhaugen. Ønsker du et større handels- og servicetilbud, ligger Sarpsborg sentrum kun en kort kjøretur unna, med et variert utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

Edonbakken Linje 133	6 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 3 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

DAGLIGVARE

Kiwi Borgenhaugen PostNord	10 min 0.8 km
Rema 1000 Iseveien Søndagsåpent	13 min 1.1 km

VARER/TJENESTER

Storbyen	9 min
Apotek 1 Iseveien	13 min

SPORT

Mobakken idrettsplass Fotball	4 min 0.3 km
Hafslund barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.8 km
Family Sportsklubb Iseveien Senter	11 min
Spenst Skjebergsenteret	19 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Iseveien Senter, Sarpsborg	11 min
Kople Coop Extra Iseveien Sarpsborg	17 min

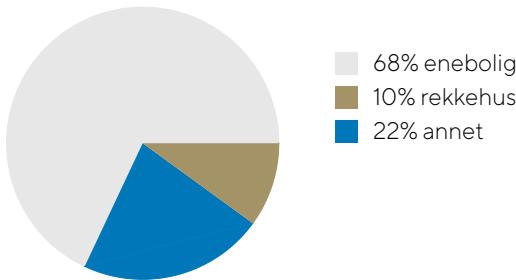
Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For den som liker å være ute, byr området på gode rekreasjonsmuligheter. Flere tur- og friområder finnes i nærheten, med fine turstier, skogsområder og muligheter for både gåturer, joggeturer og sykkelturen gjennom store deler av året. Om sommeren er det også kort vei til badeplasser og idylliske områder langs Glomma.

BOLIGMASSE



Beliggenheten gir samtidig gode pendlermuligheter. Det er enkel adkomst til hovedveinettet som leder både mot Sarpsborg sentrum, Fredrikstad og videre mot E6. Offentlig transport finnes også i nærheten, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt – enten til jobb, skole eller fritidsaktiviteter.

Parkveien 27E er dermed et godt utgangspunkt for en praktisk og komfortabel hverdag, hvor du kombinerer rolige boligomgivelser med nærhet til byliv, natur og nødvendige servicetilbud.



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

SKOLER

Hafslund barneskole (1-7 kl.) 339 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	18 min 1.5 km
Navestad barneskole (1-4 kl.) 59 elever, 4 klasser	4 min 2.4 km
Hafslundsøy barneskole (1-7 kl.) 198 elever, 13 klasser	5 min 2.9 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	24 min 2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 3.7 km

BARNEHAGER

Mobakken barnehage (1-5 år) 34 barn	2 min 0.2 km
Baneveien barnehage (1-5 år) 79 barn	8 min 0.6 km
Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 64 barn	10 min 0.8 km



Adkomst
Fra Sarpsborg sentrum kjører du i retning Borgenhaugen. Følg hovedveien nordover ut av sentrum og fortsett langs fylkesvei 118 mot Borgen. Etter noen minutters kjøring passerer du gjennom et område med handel og servicetilbud før du fortsetter videre mot boligområdene på Borgenhaugen.

Når du nærmer deg Borgenhaugen tar du av inn mot Parkveien. Følg veien gjennom et etablert boligområde med eneboliger og småhusbebyggelse. Parkveien 27E ligger i en rolig del av veien, godt tilbaketrukket fra gjennomgangstrafikk.

Turen fra Sarpsborg sentrum tar normalt rundt 8-10 minutter med bil, avhengig av trafikk.

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

VELKOMMEN TIL PARKVEIEN 27E

Vi starter utendørs...

Parkering

Biloppstillingsmuligheter på gårdsplass.

Tomtestørrelse

2 064 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er flat og har gruset innkjøring med parkeringsmuligheter.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Granitt grunnmur før trebjelklag, etasje skiller av tre bjelkelag og yttervegger bygget i tre. Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og saltak tekket med betongstein og takrenner i plastbelagt stål. Vinduer i tre med isolerglass. malt teak ytterdør med side felt. Boligen innehar en relativ grei standard. Oppgraderinger de senere år: Boligen ble oppgradert og modernisert i 2019 og i 2022.

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.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. På oversiden av boligen heller terrenget inn mot grunnmuren, og terrenget går helt opp til underkant av kledning og bunnsvill.

TG IU:

- Kryp kjeller: Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendig vann og avløps ledningers alder og tilstand er ukjent. Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2:

- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettings detaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke åpne for tilsyn, noe som medfører at tilstanden ikke kan vurderes fullt ut. Dette gir økt usikkerhet om eventuelle skader eller behov for utbedringer.
- Innvendige trapper: Det er betydelig knirk i trapp.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Rør-i-rør-systemet i boden under trappen ligger på gulvet, noe som medfører fare for at rørene kan bli tråkket på og skadet.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Overflater og innredning kjøkken 1. etasje: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasje deteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det ble registrert manglende avslutning på benkeplatene.
- Sluk, membran og tettesjikt bad 1. etasje: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
- Overflater og innredning kjøkken 2. etasje: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasje deteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Sluk, membran og tettesjikt bad 2. etasje: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Spesielle forhold:

Det er krav fra kommunen til følgende forhold på boligen: Balkong i 2. etg er ikke søkt godkjent. Det må gjøres. Boddør ved trappeoppgang i 2. etg. må fjernes og det må settes opp helt ny vegg i forlengelse av trappegang. Inngang til nevnte bod kan evnt åpnes fra tilliggende soverom slik at det eks. blir en walk-in - garderobe. På dette soverommet må døren skiftes slik at den slår innover i stedet for utover fra soverommet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjøper påtar seg ansvaret for ovennevnte forhold og for fremtidig fortsatt bruk og evnt pålegg herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader relatert til dette.



«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

Enebolig på 2 plan som inneholder:

1. etasje: Entre, trapperom, gang, bod, kjøkken, stue, spisestue, bad/vaskerom og 2 soverom.

2. etasje: Trapperom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og 2 soverom.

Areal

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm

2. etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 27 kvm

2. etasje: 8 kvm

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

Rolig, tilbaketrukket og barnevennlig beliggende enebolig på Borgenhaugen.

Eneboligen er over to plan med egen dør til 2. etasje fra felles gang.

2. etasje er relativt nyoppusset og fremstår riktig så fin. Lekkert flislagt bad med varmekabel i gulv. Badet innehar dusjnise, baderomsinnredning, vegghengt toalett og nyere varmtvannstank. Det er opplegg til vaskemaskin. Downlights i himling.

Nyinnsatt lys kjøkkeninnredning og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og koketopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Downlights i himling.

Det er forøvrig romslig stue med utgang til balkong og 2 soverom i 2. etasje.

Beveger vi oss ned til 1. etasje har vi her også 2 fine soverom.

Delikat bad er kun noen få år gammelt med fliser på gulv og vegg. Det er varmekabler i gulvet. Badet er installert med dusjnise, baderomsinnredning og vegghengt toalett. Opplegg til vaskemaskin. Det er downlights i himling.



Kjøkkenet har en helt ny kjøkkeninnredning. Det er slette fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, mikroovn, komfyr og koketopp. Det er montert komfyrvakt og kjøkkenventilator har avtrekk ut. Det er plass til spisebord på kjøkkenet. Også her er det downlights i himling.

Det er videre to stuer med en naturlig dagligstue og spisestue. Stuen er nyoppusset. Det er nyere varmepumpe som er montert i stuen.

Forøvrig er det nyere yttertak, takrenner og nedløp, ytterpanel, vinduer samt oppgradert elektrisk anlegg. Det er montert 200 liters varmtvanns bereder i hver etasje.

Eiendommen fremstår oppusset og moderne og med en populær barnevennlig beliggenhet.

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe og elektrisitet. Varmekabler i gulv på baderom.

Info energiklasse

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



KJØKKEN 1. ETASJE

Kjøkkenet har en helt ny kjøkkeninnredning. Det er slette fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, mikroovn, komfyr og koketopp. Det er plass til spisebord på kjøkkenet.



STUE 1. ETASJE

Det er videre to stuer med en naturlig dagligstue og spisestue.

Stuen er nyoppusset.

Det er nyere varmepumpe som er montert i stuen.





BAD 1. ETASJE

Delikat bad er kun noen få år gammelt med fliser på gulv og vegg. Det er varmekabler i gulvet. Badet er installert med dusjnisje, baderomsinnredning og vegghengt toalett. Opplegg til vaskemaskin.



SOVEROM 1. ETASJE

2 fine soverom i 1. etasje.





KJØKKEN 2. ETASJE

Nyinnsett lys kjøkkeninnredning og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og koketopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut



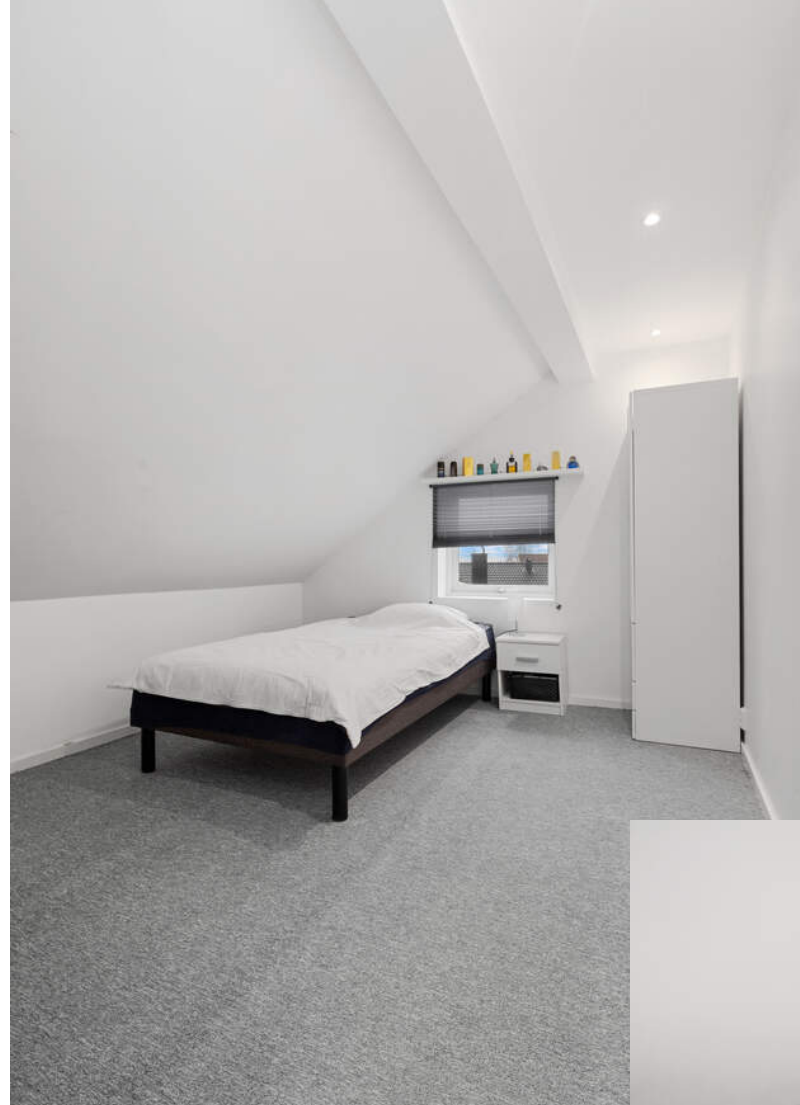
BAD 2. ETASJE

Lekker flislagt bad med varmekabel i gulv. Badet innehar dusjnise, baderomsinnredning, vegghengt toalett og nyere varmtvannstank.

Det er opplegg til vaskemaskin.

Downlights i himling.





SOVEROM 2. ETASJE

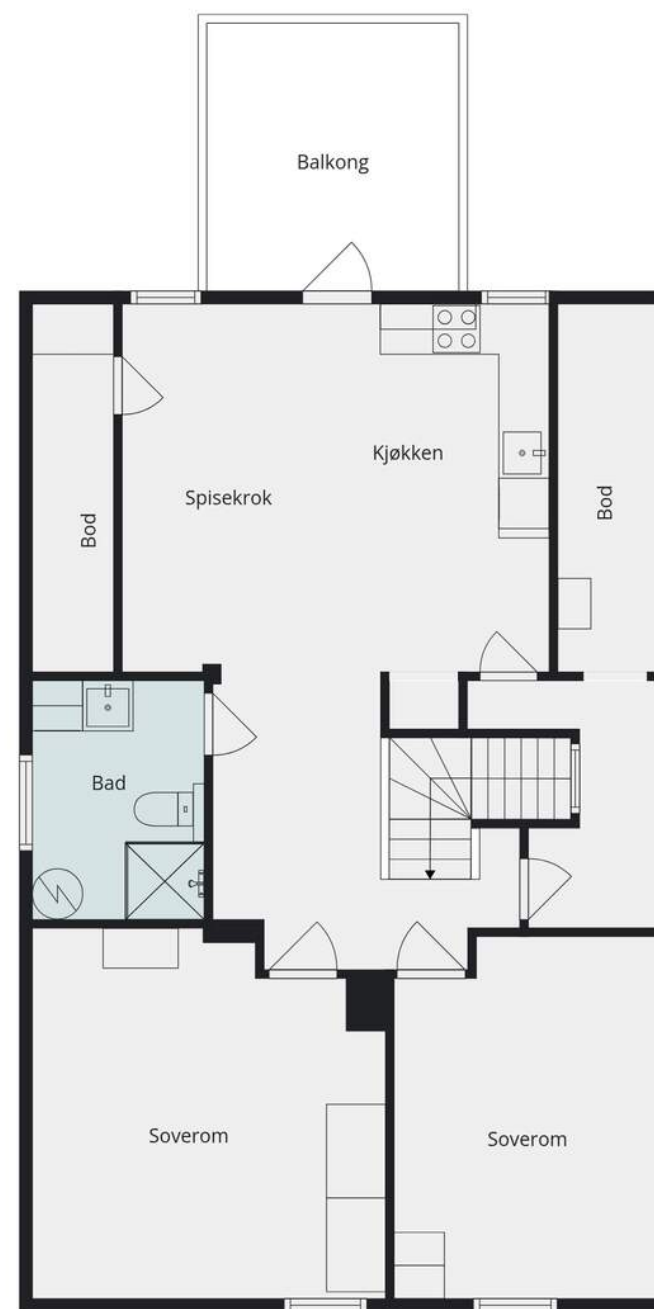
Det er 2 soverom i 2. etasje.



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.167.294,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.669.176,- 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

28.166,- for 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og er pålydende kr. 5.071,-

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter

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

Diverse

Det betales ca kr 3300,- pr år i vedlikeholdsavgift for vei.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1048/14/1:

06.07.1962 - Dokumentnr: 302366 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:226
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1963 - Dokumentnr: 300465 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:227
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1969 - Dokumentnr: 301041 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:255
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2011 - Dokumentnr: 46246 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2019 - Dokumentnr: 267210 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av kabelanlegg
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2026 - Dokumentnr: 257490 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Oppgjør AS
Org.nr: 987 281 758

18.09.2019 - Dokumentnr: 1090486 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1542437 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1048 Bnr:14 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 220056 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1048 Bnr:14 Snr:1

04.05.2023 - Dokumentnr: 458449 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:570
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område og omhandles av Kommuneplanens arealdel 2024-2036 med tilhørende bestemmelser. Boligen er kun tillatt benyttet som enebolig- ikke som tomannsbolig.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

Det er krav fra kommunen til følgende forhold på boligen: Balkong i 2. etg er ikke søkt godkjent og kjøper må påregne å søke denne godkjent. Boddør ved trappeoppgang i 2. etg må fjernes og det må settes opp helt ny vegg i forlengelse av trappegang. Inngang til nevnte bod kan evt åpnes fra tilliggende soverom slik at det eks. blir en walk-in - garderobe. På dette soverommet må døren skiftes slik at den slår innover i stedet for utover fra soverommet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjøper påtar seg ansvaret for ovennevnte forhold og for fremtidig fortsatt bruk og evt pålegg herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader relatert til dette. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.
Grunnboksdato
Fredag, 13. mars 2026

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

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 600 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
115 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

116 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
133 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 716 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 733 990,00 (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 eiendomsmeglingsforetak 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. Rekvisjon 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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers 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.

Kjerneinformasjon

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

Goma Rashed Ayob

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 1,95% for gjennomføring av salgsoppdraget. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & 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>

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.

Dato salgsoppgave
16.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



 Enebolig



 Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN

 SARPSBORG kommune

gnr. 1048, bnr. 14, snr. 1



Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 18492-1349

Eiendomsverdi ref nr: AZ2321

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 tekst

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. Bygningsakkverdige 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

Kell A. McGinnis

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



Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttmurer • 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.: 18492-1349

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 3 av 28

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Norsk takst

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.: 18492-1349

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 4 av 28

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Beskrivelse av eiendommen

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 fuksikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

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

Enebolig bygget i 1890 senere modernisert i 2019 og 2022 beliggende i Sarpsborg kommune.

Granitt grunnmur før trebjelklag, etasje skiller av tre bjelkelag og yttervegger bygget i tre. Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og saltak tekket med betongstein og takrenner i plastbelagt stål. Vinduer i tre med isolerglass. malt teak ytterdør med side felt. Boligen innehar en relativt grei standard.

Oppgraderinger de senere år:

Boligen ble oppgradert og modernisert i 2019 og i 2022.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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 ble lagt om i 2019. Yttertaket består av papp, sløyfer og lekter samt betong stein.

Takrenner og nedløp, samt snøfangere og luftehatter, er utført i plastbelagt stål. Plastbelagt beslag er montert på kappebord.

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret. Kledd utvendig og etterisolert med liggende dobbel falset trepanel av nyere dato

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

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

Vinduer med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm. Vinduene er med 2 og 3 lags isolerglass og er i all hovedsak byttet ut i perioden fra 2019 til 2020. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Ytterdør med malt dørblad med små vinduer. Balkongdører med malt dørblad og isolerglass.

Det er bygget balkong i 1. etasje i forbindelse med inngangspartiet, på ca. 27 kvm, med impregnerte bjelkelag og gulv samt rekkverk i tre. Balkong i 2. etasje, på ca. 8 kvm, er ifølge eier bygget ny i 2025 og er oppført på samme måte som i 1. etasje. Konstruksjonen har normal slitasje ut fra alder men har behov for normal vedlikehold.

Trapp bygget i impregneret trevirke.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflatene består i all hovedsak av: Gulv med laminat og fliser på våtrom. Malte slette vegger, samt flislagte vegger på våtrom. Hvit, slett, malt himling.

Overflater er i all hovedsak byttet ut med nye i 2022. Tre bjelkelag og etasjeskillere mot terreng, samt etasjeskillere med trebjelkelag. Etasjeskillerne er lukkede konstruksjoner, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskillere eller plate på mark. Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har dette. 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 stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulvkonstruksjonene i boligen. På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes. Følgende rom ble målt:

1 Etasje:
- Stue/spisestue: 25 mm gjennom hele rommet
- Gang mellom entre og spisestue: 32 mm gjennom hele rommet og 25 mm innenfor en avstand på 2 meter
- Kjøkken: innenfor toleranse kravet.

2. etasje:
- kjøkken: ca. 15 mm avvik innenfor en avstand på 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet
- Soverommene: innenfor toleranse kravet

Teglsteinspipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er ikke tilkoble

Oppdragsnr.: 18492-1349

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 5 av 28

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Beskrivelse av eiendommen

fyrringsenhet til pipestokken.

Kryp kjeller uten inspeksjon muligheter mot stubb lofts konstruksjon i tre. Kryp kjellere er risiko konstruksjon som krever oppfølging.

Trapp i tre med malte vanger og glass rekkverk. Dører med malt dørblad og karm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet.

Flislagt badet med gulvvarme. Badet er innredet med baderomsinnredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speilskap over, dusjnise med glassvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Flislagte vegger og slett malt himling med innfelte led spotter. Det er målt ca 38 mm høydeforskjell på gulv fra dørsterskel til topp slukrist, kravet på byggetidspunktet var 25 mm. Gulvet har varmekabler. Sluk i dusj nisjen, det ser ut som en type smøre membran men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder. Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør. Det ble målt i åpen svill i bod under trapp vegg mot bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %.

Bad/vaskerom
Det foreligger faktura på utskifting av vann og avløps rør på badet, oppbyggingen ellers er ikke dokumentert.

Flislagt badet med gulv varme. Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speilskap over, dusjnise med glassvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Flislagte vegger og slett malt himling med innfelte led spotter. Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørsterskel til topp slukrist, kravet på byggetidspunktet var 25 mm. Gulvet har varmekabler. Sluk i dusj nisjen, det ser ut som en type smøre membran men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder. Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør. Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1 etasjen. Innredning gulv vegger og tak er fra 2026 i følge eier. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og koke topp. Det er montert komfyr vakt. Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.

Kjøkken i 2 etasjen.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med kjøkken vask. Innredningen består av under og over skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og koke topp. Det er montert komfyr vakt. Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i all hovedsak skiftet ut i nyere tid med rør i rør. Stoppekran på hoved inntaket er plassert i bod under trapp. Det foreligger faktura fra 2022 på følgende utskiftninger: Rørlegger jobb til bad og kjøkken i 2 etasje, det er lagt vann og avløp fra 1 etasje til dusj, wc og vaskemaskin, samt kjøkken i 2 etasje. Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse. Avløps rør er i all hovedsak skiftet ut i nyere tid. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Utskifting av luft i boligen reguleres via ventilasjonsluker i vegg.

Det er montert luft til luft varmepumpe i 2022.

Det er montert 200 liters varmt vanns bereder i hver etasje.

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.

Det ble ikke observert noen tegn til at det er utført arbeider i forbindelse med drenering av eiendommen.

Granitt mur plassert direkte på terreng.

Steinmur benyttet for å utjevne nivåforskjeller i terrenget.

Terrenget heller mot huset på oversiden.

Utvendig vann og avløps ledningers alder og tilstand er ukjent. Nærmere undersøkelser anbefales.

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

[Gå til side](#)

Trapp uten rekkverk og håndløper i trappeløpet utgjør en risiko for fallskader, da det ikke finnes mulighet til å holde seg fast ved ferdsl.

For lave rekkverk og for store åpninger i rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur kan føre til fall og personskafer.

Oppdragsnr.: 18492-1349

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 6 av 28

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bygnings tegninger kan ikke leveres, da det ikke finnes bygnings tegninger på denne eiendommen i byggesaks arkivet.

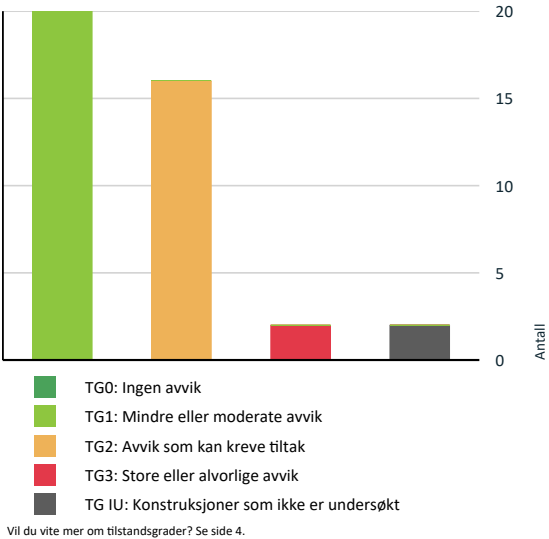
Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

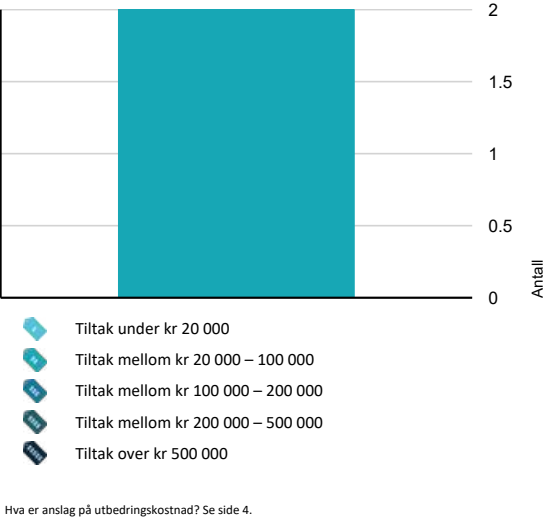
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	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 > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 18492-1349

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 9 av 28

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1890

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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 ble lagt om i 2019.
Yttertaket består av papp, sløyfer og lekter samt betong stein.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Oppdragsnr.: 18492-1349

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 10 av 28



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp, samt snøfangere og luftehatter, er utført i plastbelagt stål. Plastbelagt beslag er montert på kappebord.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.
Kledd utvendig og etterisolert med liggende dobbel falset trepanel av nyere dato
Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

På oversiden av boligen går kledningen og bunnsvillen nesten helt ned til terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Avstand mellom kledning og terreng bør økes for å redusere risikoen for fuktskader og råte i kledningen.
Dersom tiltak ikke utføres, vil det være behov for hyppigere vedlikehold og økt fare for skader på konstruksjonen.
Se også under terrengforhold.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det fortsatt er risiko for fuktinntrengning i takkonstruksjonen, selv om skadene fremstår som tørre ved befaringen.
Dersom årsaken til tidligere fuktskader ikke er tilstrekkelig utbedret, kan det oppstå nye skader som kan føre til råte, sopp og svekkelse av konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm.
Vinduene er med 2 og 3 lags isolerglass og er i all hovedsak byttet ut i perioden fra 2019 til 2020
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere innvendig kondens på vindusglass, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen i rommet eller kontrollere luftfuktigheten.

Kondensering kan over tid føre til fuktskader i treverket rundt vinduene, noe som kan medføre behov for reparasjon eller utskifting.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med malt dørbblad med små vinduer.
Balkongdører med malt dørbblad og isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdøren går i karm, og balkongdøren i 1. etasje går i terskel.
Balkongdøren i 2. etasje er satt inn i nyere tid, men døren er fra 2008.
Det mangler beslag over og under døren, og arbeidet fremstår som utført av ufaglærte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

Ytterdør og balkongdører bør justeres for å sikre god funksjon og unngå unødlig slitasje.

Det bør monteres beslag over og under balkongdøren i 2. etasje for å hindre fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Arbeid utført av ufaglærte bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson for å redusere risiko for feilmontering og påfølgende skader.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er bygget balkong i 1. etasje i forbindelse med inngangspartiet, på ca. 27 kvm, med impregnerte bjelkelag og gulv samt rekkverk i tre.
Balkong i 2. etasje, på ca. 8 kvm, er ifølge eier bygget ny i 2025 og er oppført på samme måte som i 1. etasje.
Konstruksjonen har normal slitasje ut fra alder men har behov for normal vedlikehold.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp bygget i impregnert trevirke.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatene består i all hovedsak av:
Gulver med laminat og fliser på våtrom.
Malte slette vegger, samt flislagte vegger på våtrom.
Hvit, slett, malt himling.

Overflater er i all hovedsak byttet ut med nye i 2022.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tre bjelkelag og etasjeskillere mot terreng, samt etasjeskillere med trebjelkelag.
Etasjeskillerne er lukkede konstruksjoner, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskillere eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har dette.
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 stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulvkonstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:

1 Etasje:
- Stue/spisestue: 25 mm gjennom hele rommet
- Gang mellom entre og spisestue: 32 mm gjennom hele rommet og 25 mm innenfor en avstand på 2 meter
- Kjøkken: innenfor toleranse kravet.

2. etasje:
- kjøkken: ca. 15 mm avvik innenfor en avstand på 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet
- Soverommene: innenfor toleranse kravet

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det bør vurderes utbedring av skjevhetene i etasjeskillerne for å oppnå tilfredsstillende planhet og redusere risiko for ujevn slitasje, redusert bokomfort og eventuelle følgeskader på bygningsdeler og innredning. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TC 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Teglsteinspipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er ikke tilkoble fyringsenhet til pipestokken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Pipevanger er ikke åpne for tilsyn, noe som medfører at tilstanden ikke kan vurderes fullt ut. Dette gir økt usikkerhet om eventuelle skader eller behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Før pipestokken tas i bruk igjen, må det påregnes kostnader til utbedringer og ny kontroll fra Sarpsborg Brannvesen. Manglende synlighet av pipevanger medfører økt risiko for skjulte skader eller brannfare, og det er derfor viktig å få dette undersøkt og godkjent før bruk.

TC 2 Kryp kjeller

Beskrivelse
Kryp kjeller uten inspeksjon muligheter mot stubb lofts konstruksjon i tre.
Kryp kjellere er risiko konstruksjon som krever oppfølging.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Krypkjellere er risikokonstruksjoner med høy sannsynlighet for skjulte fukt- og råteskader, noe som kan medføre omfattende utbedringskostnader dersom skader ikke oppdages og utbedres i tide. Manglende tilgang og inspeksjon øker risikoen for uoppdagede skader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

TC 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Trapp i tre med malte vanger og glass rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør utføres tiltak for å redusere eller eliminere knirk i trappen, for eksempel ved etterstramming, liming eller annen utbedring. Vedvarende knirk kan oppleves sjenerende og kan indikere slitasje eller løshet i konstruksjonen, noe som på sikt kan påvirke trappens stabilitet og sikkerhet.



Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapport



TC 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Dører med malt dørblad 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 utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelle skader på dørblad og karm.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av baderommet.

Flislagt baderom med gulvvarme.

Badet er innredet med baderomsinnredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speilskap over, dusjnise med glassvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TC 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Flislagte vegger og slett malt himling med innfelte led spotter.

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 38 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist, kravet på byggetidspunktet var 25 mm. Gulvet har varmekabler.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i dusj nisjen, 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).

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør.



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble målt i åpen svill i bod under trapp vegg mot bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger faktura på utskifting av vann og avløps rør på baderommet, oppbyggingen ellers er ikke dokumentert.

Flislagt baderom med gulv varme.

Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speilskap over, dusjnise med glassvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og slett malt himling med innfelte led spotter.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist, kravet på byggetidspunktet var 25 mm. Gulvet har varmekabler.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i dusj nisjen, det ser ut som en type smøre membran men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det foreligger ikke noen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og slett malt himling med innfelte led spotter.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist, kravet på byggetidspunktet var 25 mm. Gulvet har varmekabler.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning gulv vegger og tak er fra 2026 i følge eier.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og koke topp. Det er montert komfyr vakt.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det ble registrert manglende avslutning på benkeplatene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Tiltak:

Det bør monteres avslutningslister eller tilsvarende på benkeplatene for å hindre fuktoptak og skader på platene. Manglende avslutning kan føre til at vann trenger inn i benkeplaten, noe som kan medføre svelling, misfarging og redusert levetid.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med kjøkken vask. Innredningen består av under og over skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og koke topp. Det er montert komfyr vakt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Benkeplatene mangler avslutningslister, og det er behov for justering av dører samt diverse mindre utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Tiltak:

Det bør monteres avslutningslister på benkeplatene, og dører bør justeres samt øvrige mindre utbedringer utføres. Manglende avslutningslister kan føre til økt risiko for fuktskader i benkeplaten, og skjevheter i dører kan påvirke funksjonalitet og levetid på innredningen.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i all hovedsak skiftet ut i nyere tid med rør i rør.
Stoppekran på hoved inntaket er plassert i bod under trapp.
Det foreligger faktura fra 2022 på følgende utskiftninger:
Rørlegger jobb til bad og kjøkken i 2 etasje, det er lagt vann og avløp fra 1 etasje til dusj, wc og vaskemaskin, samt kjøkken i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rør-i-rør-systemet i boden under trappen ligger på gulvet, noe som medfører fare for at rørene kan bli tråkket på og skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Rør-i-rør-systemet bør sikres slik at rørene ikke ligger løst på gulvet, for å unngå risiko for mekanisk skade ved tråkk eller belastning. Skader på rørene kan føre til lekkasjer og påfølgende bygningsmessige skader.

Tettemuffer bør monteres i endene av varerørene for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til fordelerskap. Uten tettemuffer kan lekkasjevann havne andre steder og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.



1 etasje



Stoppekran i bod under trapp.



2 etasje

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Avløps rør er i all hovedsak skiftet ut i nyere tid.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.



Stake luke i bod under trapp.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Utskifting av luft i boligen reguleres via ventilasjonsluker i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

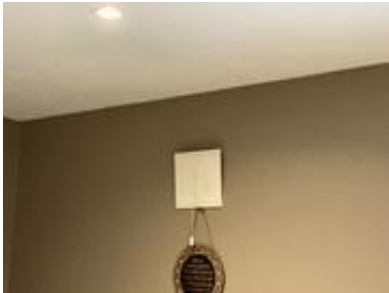
Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er montert 200 liters varmt vanns bereder i hver etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å føre overtrykksventil fra varmtvannsbereder til sluk for å hindre vannskader ved eventuell utblåsing eller lekkasje. Manglende avrenning medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



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 bygningsakkkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Oppdragsnr.: 18492-1349

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 19 av 28

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

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.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er i følge eier kun brukt godkjente elektro montører på el anlegget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det ble fremvist samsvarserklæring på deler av anlegget, det anbefales å innhente samsvarserklæring på alle arbeider som er utført etter 1999.
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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det ble ikke observert noen tegn til at det er utført arbeider i forbindelse med drenering av eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren for å redusere risikoen for fukttinntrengning i kjeller/underetasje. Manglende eller utilstrekkelig drenering kan føre til fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18492-1349

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 20 av 28

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

Granitt mur plassert direkte på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Granittmuren bør telesikres for å redusere risikoen for bevegelser og skader som følge av telehiv.

Sprekker i muren bør fuges og overvåkes for å avdekke om det forekommer aktive setninger, slik at eventuelle videre tiltak kan iverksettes ved behov.

Vedlikehold av puss og murvegger bør utføres jevnlig, med et intervall på ca. 20–40 år, for å opprettholde konstruksjonens integritet.

Det bør også vurderes tiltak for å redusere kapillært oppsug fra grunnen, da dette kan føre til økt fuktbelastning i grunnmur og gulv, med risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Steinmur benyttet for å utjevne nivåforskjeller i terrenget.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget heller mot huset på oversiden.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

På oversiden av boligen heller terrenget inn mot grunnmuren, og terrenget går helt opp til underkant av kledning og bunnsvill.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør gjennomføres terrengjustering slik at terrenget heller bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til økt belastning på dreneringen og fare for skader på bunnsvill og kledning.
Det er også fare for skjulte skader på grunn av høyt terrengnivå.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløps ledningers alder og tilstand er ukjent. Nærmere undersøkelser anbefales.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Trapp uten rekkverk og håndløper i trappeløpet utgjør en risiko for fallskader, da det ikke finnes mulighet til å holde seg fast ved ferdsel.

For lave rekkverk og for store åpninger i rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur kan føre til fall og personskaader.

Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

Trapp uten rekkverk og håndløper i trappeløpet utgjør en risiko for fallskader, da det ikke finnes mulighet til å holde seg fast ved ferdsel.

For lave rekkverk og for store åpninger i rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur kan føre til fall og personskaader.

Manglende radonmålinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Oppdragsnr.: 18492-1349

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 22 av 28

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
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

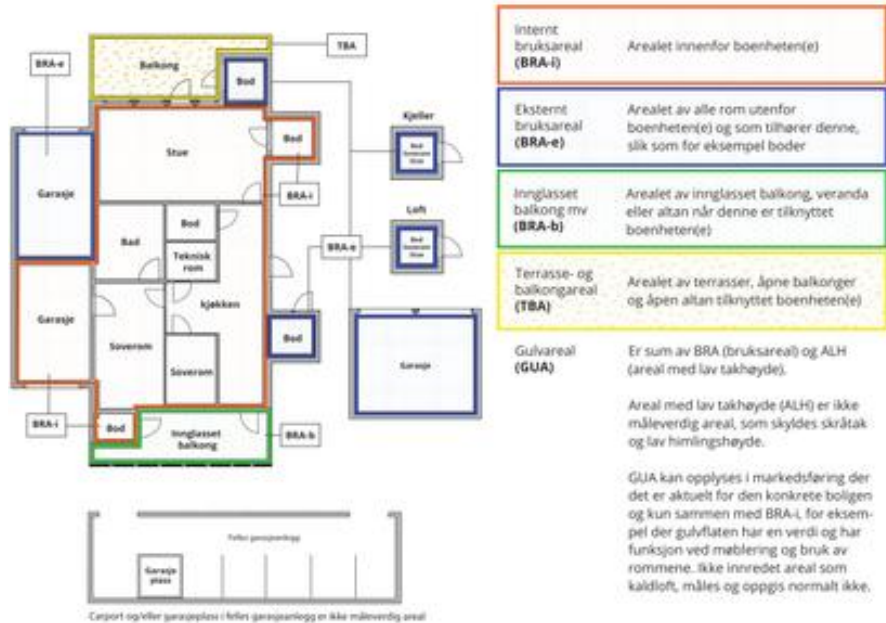
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk 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.

Oppdragsnr.: 18492-1349

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 23 av 28

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	90			90	27
2 Etasje	66			66	8
SUM	156				35
SUM BRA	156				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, trapperom, gang, bod, kjøkken, spisetue, stue, soverom, soverom 2, bad/vaskerom		
2 Etasje	Trapperom, stue/kjøkken, soverom, soverom, bad/vaskerom, bod		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Vegg mot vei er bygget skjevt, det er derfor noe usikkerhet rundt areal målingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygnings tegninger kan ikke leveres, da det ikke finnes bygnings tegninger på denne eiendommen i byggesaks arkivet.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: Det utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	154	2

Oppdragsnr.: 18492-1349

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 24 av 28

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Goma Rashed Ayob	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1048	14		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Parkveien 27 E							
Hjemmelshaver							
Ayob Goma Rashed, Mahmoud Pier Monira, Goma Rashed Sherwan							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig barnevennlig område med kort avstand til barnehage, skole, idrettsanlegg samt et mangfold av butikker og servicefasiliteter. Til Sarpsborg sentrum er det ca 3 km.

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

U regulert området med Kommuneplanens arealdel: Bebyggelse og anlegg, som gjeldene

Om tomten

Eiet felles tomt på 2064 kvm, parkering på tmten

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		8 500
Kommentar				
Summen er antatt av takstmann				

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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 dampspærren 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 funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Oppdragsnr.: 18492-1349

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 27 av 28

Parkveien 27 E, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 14
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.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 18492-1349

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 28 av 28

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AZ2321>

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



Egenerklæring

Parkveien 27E, 1738 BORGENHAUGEN

06 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Parkveien 27E

Parkveien 27E

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?

2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Har bodd hele tiden i boligen

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Ayob, Goma Rashed

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

Side 2



2023

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt inn spotter stue i 1. etg. samt noe arbeid på kjøkken i 2 etg og kjøkken 1. etg

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Solid og Utne

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

2023

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn ny varmepumpe fra Julia -installert som vennetjeneste av faglært person

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Julia



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?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler 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

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
Gulv i stue og vindfang og gang og kjøkken er rettet opp. Det er stopt nytt under stuegulv. Kjøkkeninnredning i begge etg. er satt inn som egeninnsats.

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 44103348

Egenerklæringsskjema

Name

Goma Rashed Ayob

Date

2026-03-06

Identification

Goma Rashed Ayob

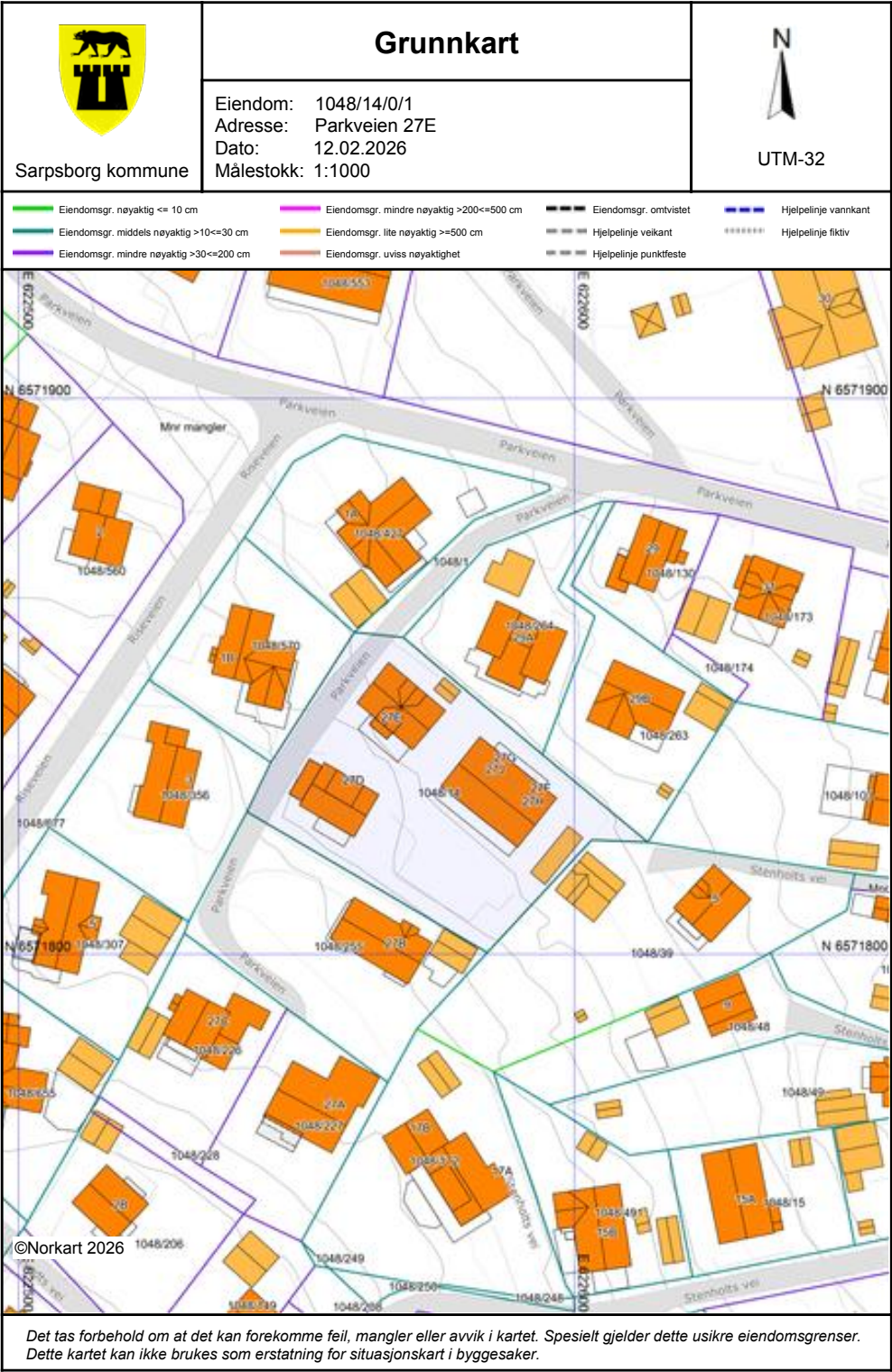
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Goma Rashed Ayob

06/03-2026
09:50:22

BankID OIDC
High





Sarpsborg kommune

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

Utskriftsdato: 12.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1048	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Parkveien 27E, 1738 BORGENHAUGEN								

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	11 457,66 kr
Eiendomsskatt	5 070,96 kr
Renovasjon	3 670,08 kr
Vann	7 053,72 kr
Sum	27 252,42 kr

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	446,67 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	231,68 kr
Papirbeholder 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1408700 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 071,00 kr	845,16 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	295,00 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	510,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann beregnet etter areal	15%	200 m3	24.32	1/1	0 %	4 864,50 kr	810,75 kr
Avløp beregnet etter areal	15%	200 m3	46.66	1/1	0 %	9 331,10 kr	1 555,19 kr
					Sum	28 166,60 kr	4 694,45 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

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

Utskriftsdato: 12.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1048	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Parkveien 27E, 1738 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG 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: 12.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1048	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	27018756	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145963958	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Parkveien 27E, 1738 BORGENHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27018756

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG 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 1048/14		
Utskriftsdato	12.02.2026	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.

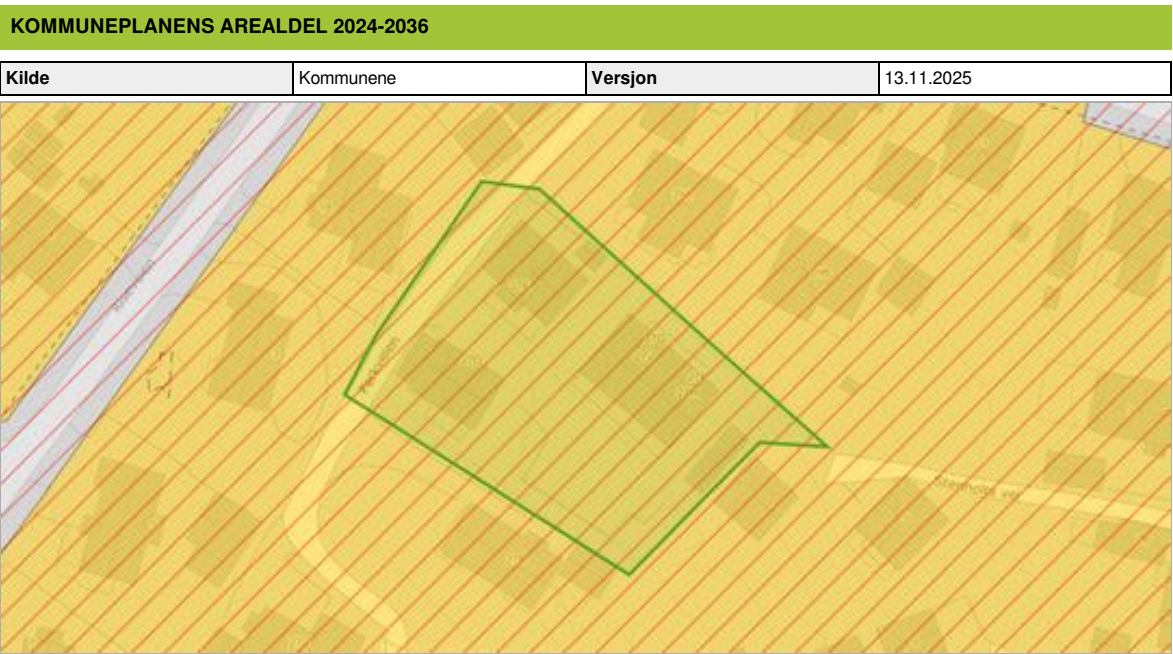
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

4 Berørte datasett

- 1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
 - 1 Kulturminner - SEFRAK
- 1 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
 - 1 MULIGHET FOR MARIN LEIRE

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
 - Gul liste
 - Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
 - Kulturminner – Fredete bygninger
 - KVIKKLEIRE
 - REGULERINGSPLAN
 - VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
 - Kommunedelplan
 - Kulturminner - Kulturmiljøer
 - KVIKKLEIRE
 - Oppheving av reguleringsplaner
 - REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg - Nåværende	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Samferdsel og teknisk infrastruktur
KpFareSone	Veg - Nåværende
KpFareGrense	Rastare
KpBestemmelseOmråde	Flomfare
KpFareGrense	Bestemmelseområde
KpBestemmelseGrense	Faresone grense
KpOmråde	Bestemmelsegrense
KpArealGrense	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_ Aktsomhet kvikkleire

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.02.2026
-------	----------------	---------	------------



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
ENEBOLIG, KILDEBRÅTEN, PARKVEIEN 27	3105	333199-0	E-BYG	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/333199)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
ENEBOLIG, KILDEBRÅTEN, PARKVEIEN 27	3105	333199-0	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/333199)

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.02.2026
-------	----------------	---------	------------



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
▲ Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0105-1307-015	ENEBOLIG, KILDEBRÅTEN, PARKVEIEN 27	Annet SEFRAK-bygg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

Tegnforklaring

Middels



Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1048/14/0/1
Adresse: Parkveien 27E
Utskriftsdato: 12.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



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

Utskriftsdato: 12.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningspliktKilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1048	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Parkveien 27E, 1738 BORGENHAUGEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

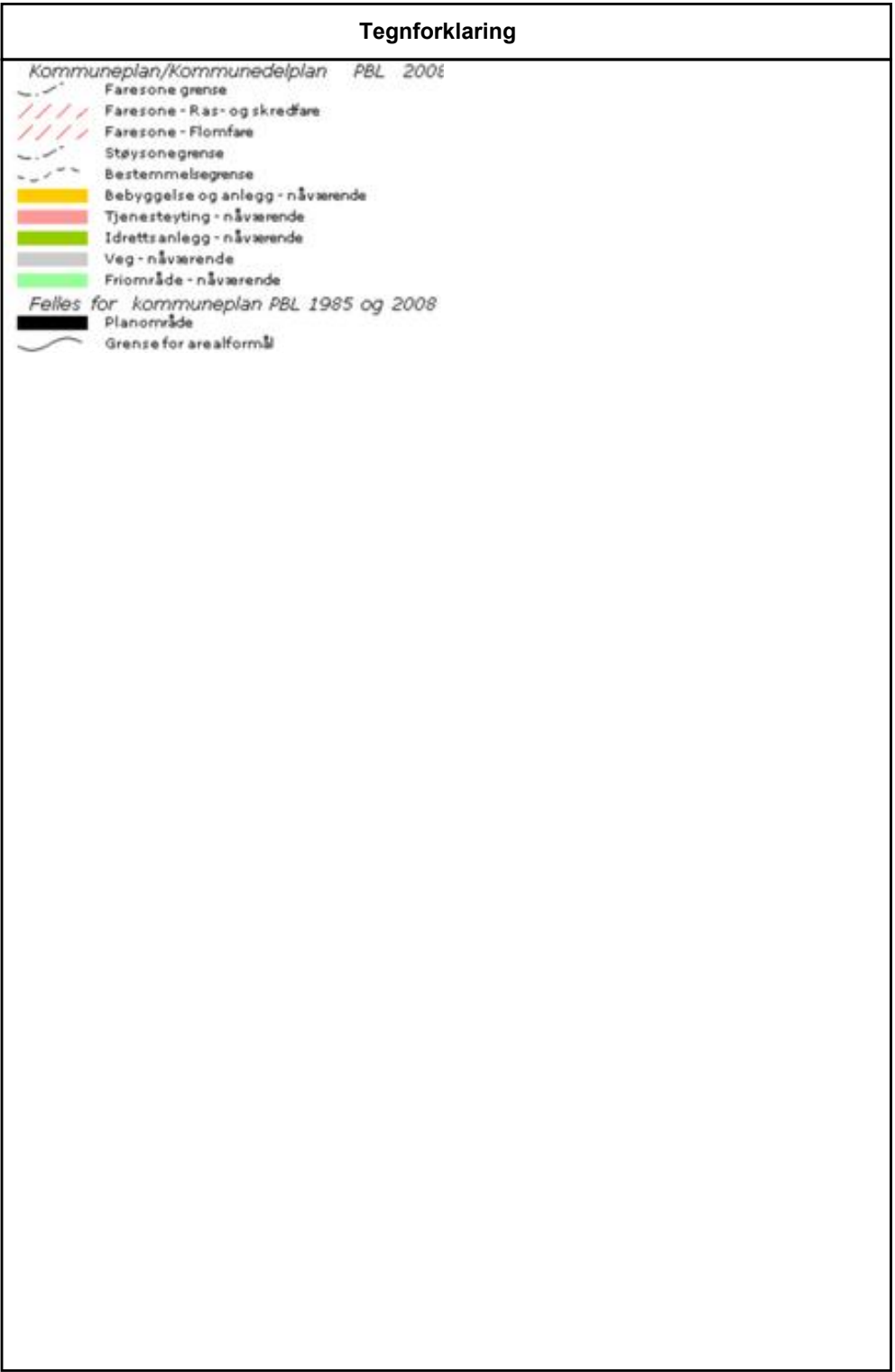
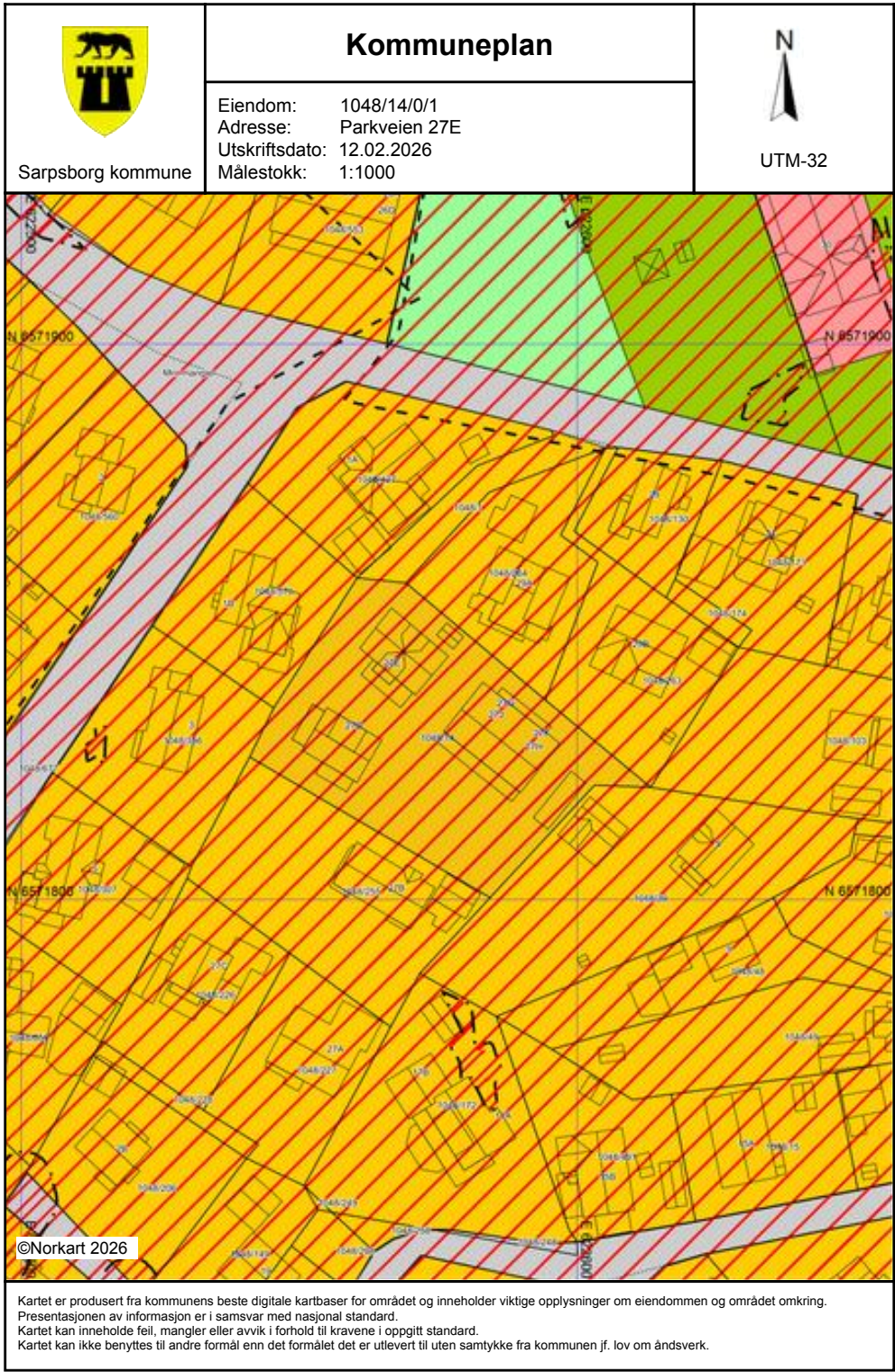
Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20dater%2009.10.2025.pdf
Delarealer	Delareal 2 064 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 2 064 m ² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 064 m ² KPHensynsonenavn H310_Aktsomhet kvikkleire KPFare Ras- og skredfare





Attestert kopi av dok.nr. 2019/1090486/200
Attestingstidspunkt 2026-02-16 09:28

Side 1 av 11



Attestert kopi av dok.nr. 2019/1090486/200
Attestingstidspunkt 2026-02-16 09:28

Side 2 av 11

Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med bruksliffelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602583474
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938801363	SARPSBORG KOMMUNE	Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet
988232440	VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS	
Adresse		
Lilletuneveien 6B, 1711 SARPSBORG		

Matrikkelenheter som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0105	1048	14

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0105	1048	14	0	1	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Nei
0105	1048	14	0	2	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	1048	14	0	3	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Nei
0105	1048	14	0	4	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Nei
0105	1048	14	0	5	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Nei
0105	1048	14	0	6	1 / 6	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24

30.08.2019 12.56 Side 1 av 1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Sarpsborg	Kommunens adresse PB 237, 1702 Sarpsborg	Kontaktperson <i>Frank Schander</i>

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Vestengveien eiendomsutvikling AS	Fødselsnr./Org.nr. 988232440	E-postadresse klaus@grandahil.no	
Adresse Lilletunveien 6B	Postnummer 1711	Poststed Sarpsborg	Telefonnummer 90950314

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 0105	Kommunens navn Sarpsborg	Gårdsnr. 1048	Bruksnr. 14	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
988232440	Vestengveien eiendomsutvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1		13				25				37			
2	B	1	B	14				26				38			
3	B	1		15				27				39			
4	B	1		16				28				40			
5	B	1		17				29				41			
6	B	1		18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 6				Nevner = 6											

Dato 25/7-19	Innsenderens underskrift <i>W. G. Sol</i>
-----------------	--



5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettsingsstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato25/7-19Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi bekreftes

Raymond Bøhn
Eiendomsmegler MNE



8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sarp 25/7-19	Klaus Grandahl	Klaus Grandahl
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		For/Vestengveien eiendomsutvikling AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0105	Sarpsborg	1048	14	
Dato	Underskrift	Stempel		
30/8-2019	Esp. Danevad	Sarpsborg kommune Virksomhet byggesak, landbruk og kart Postboks 237, Sarpsborg 1702 Org.nr.: 938 801 363		

Dato25/7-19Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

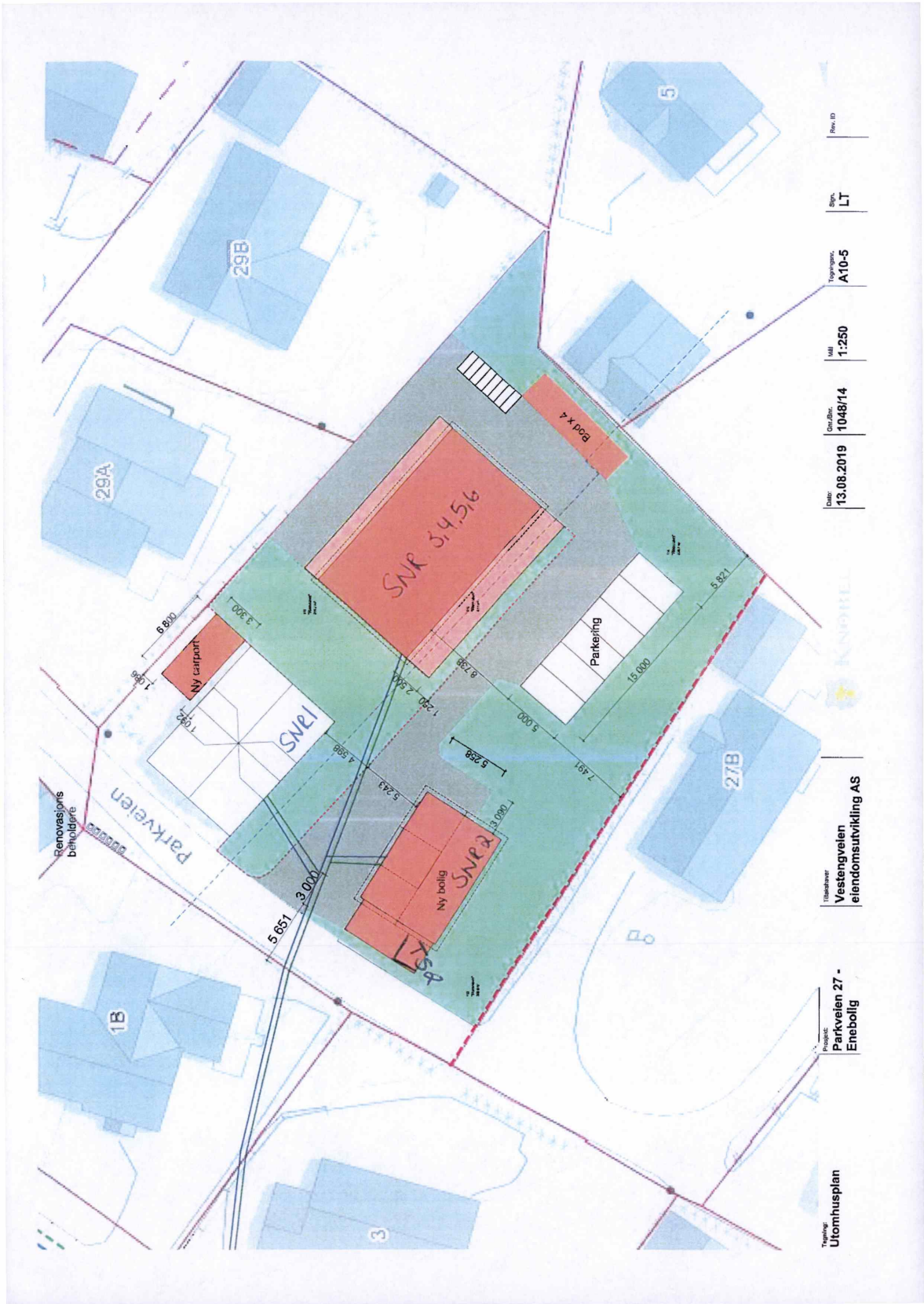
Rett kopi bekreftes

Raymond Bøhn
Eiendomsmegler MNE



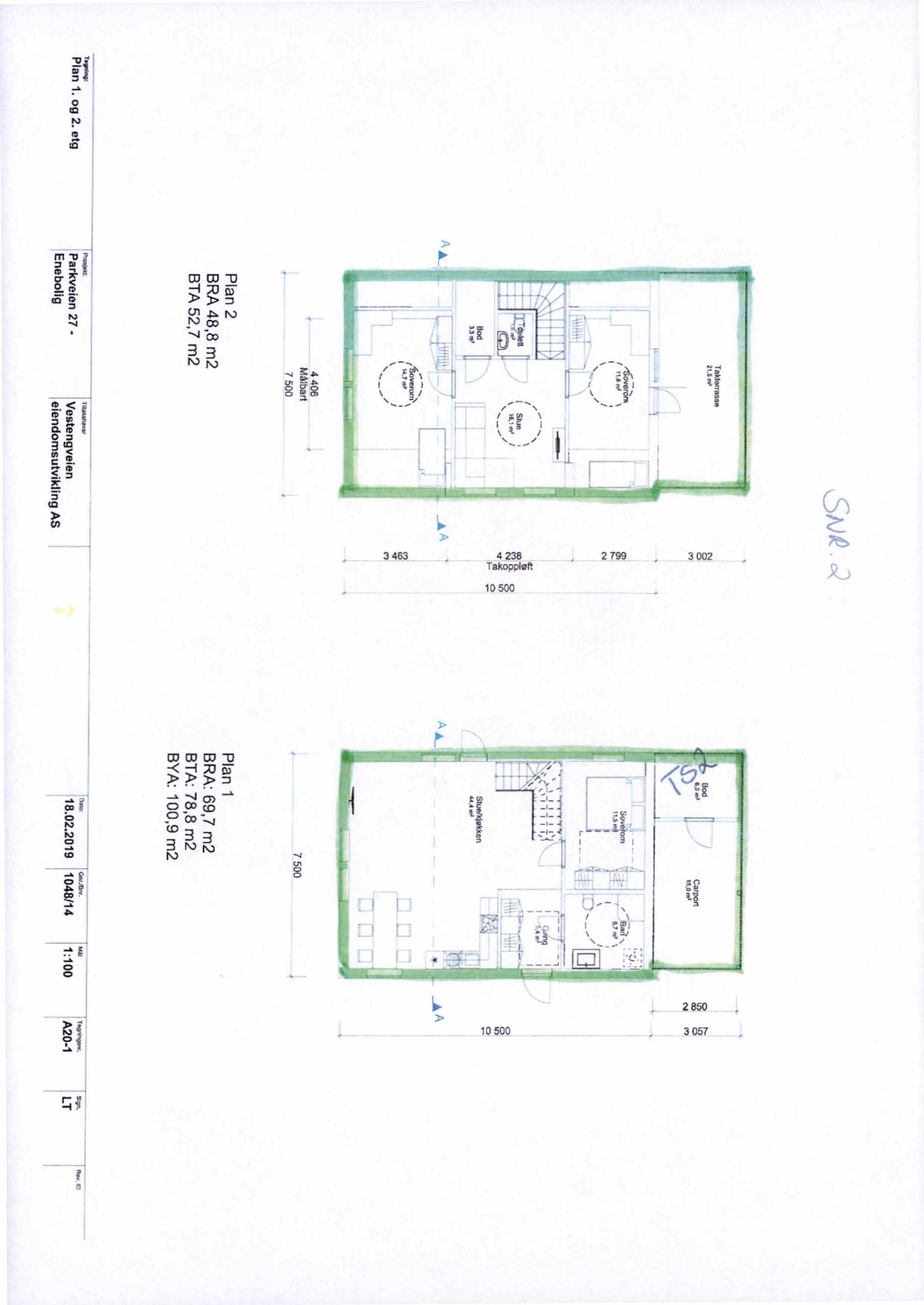
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1090486/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 09:28

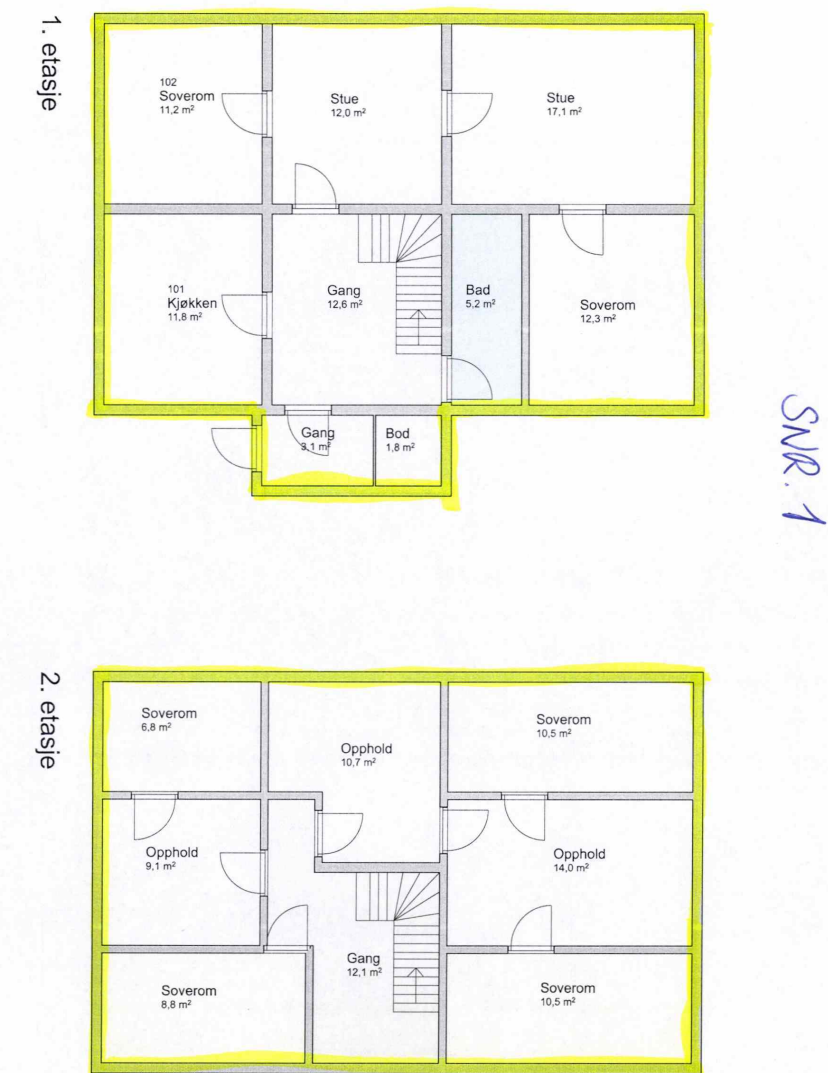
Side 5 av 11



Attestert kopi av dok.nr. 2019/1090486/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 09:28

Side 6 av 11

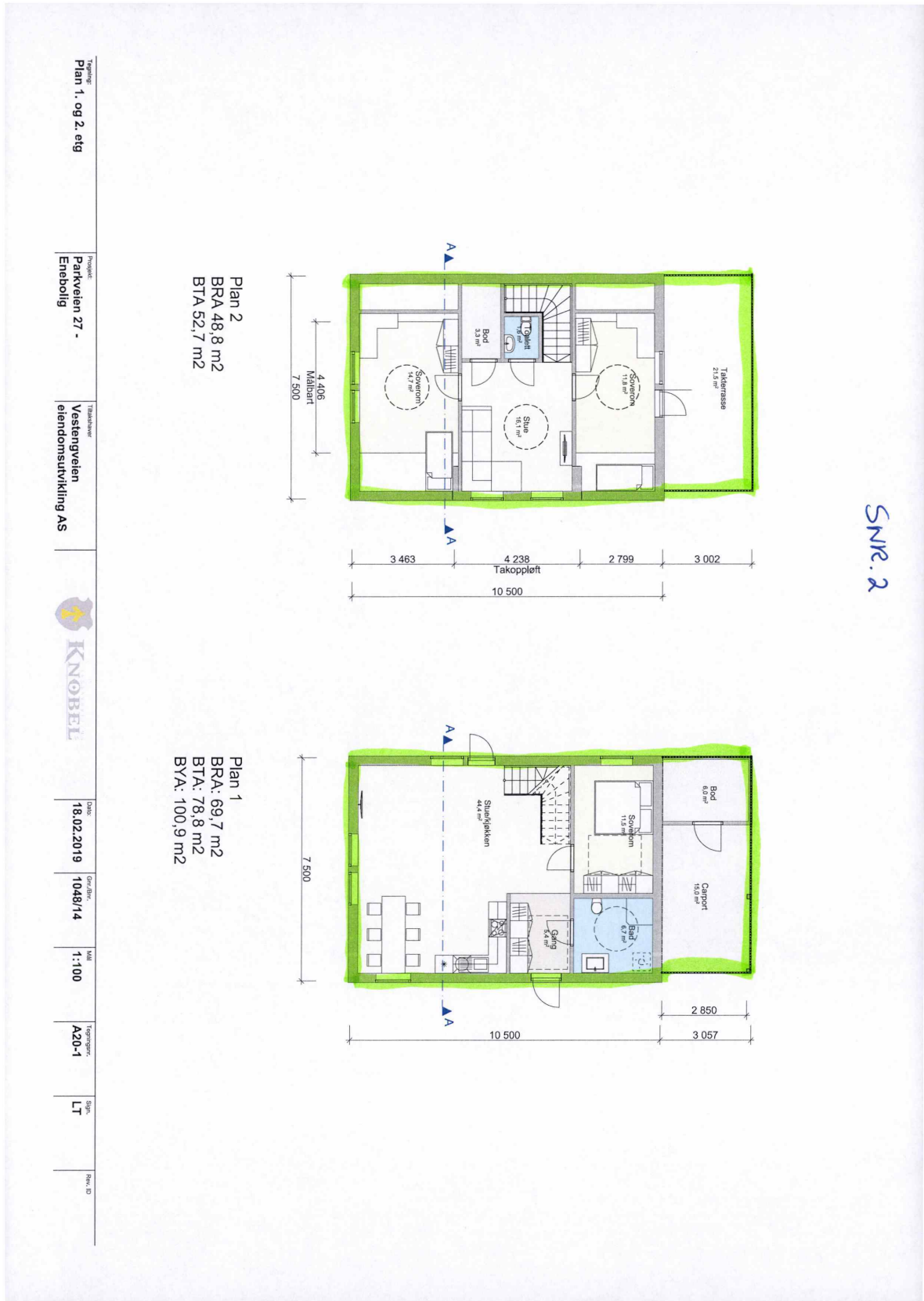






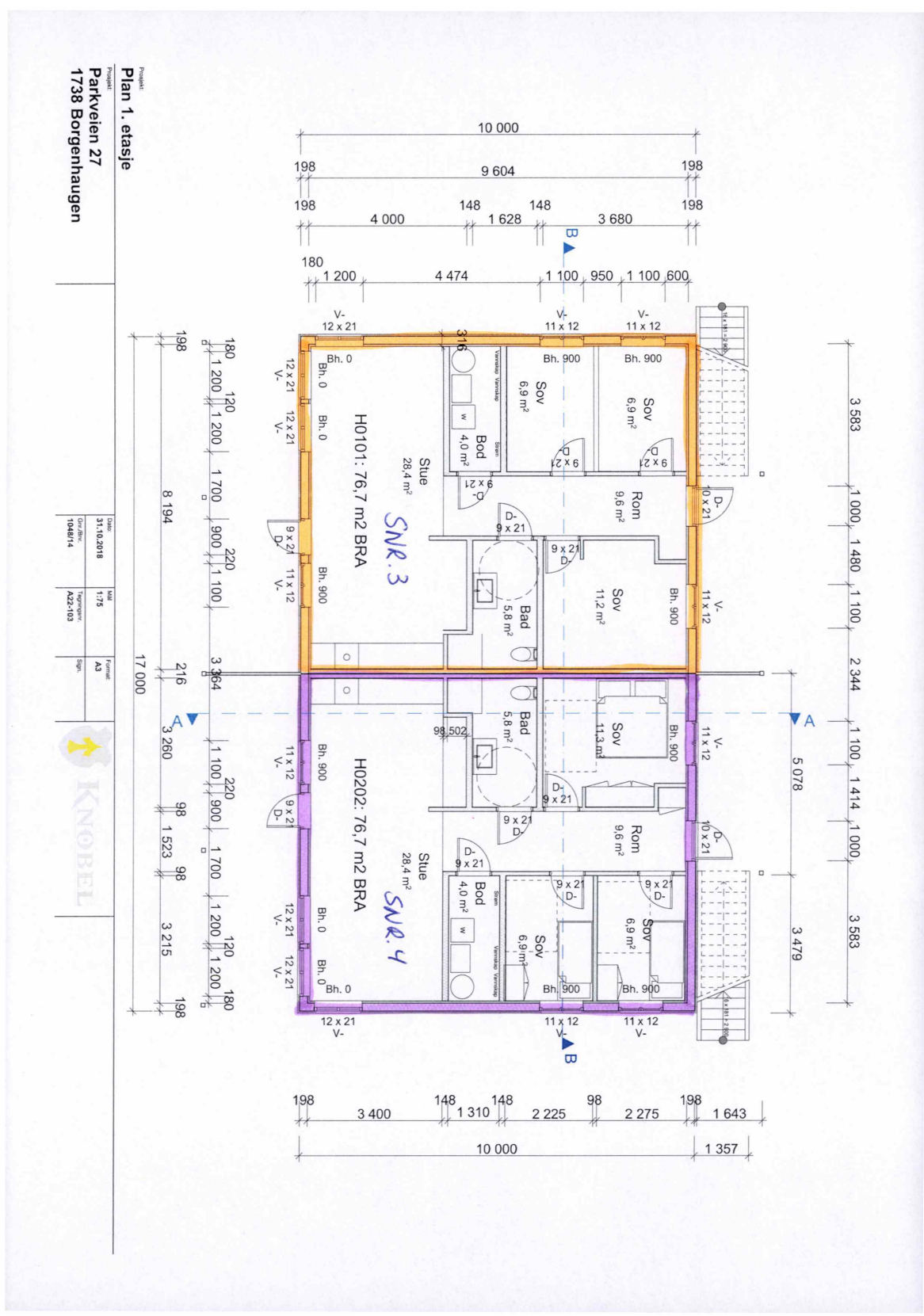
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1090486/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 09:28

Side 9 av 11



Attestert kopi av dok.nr. 2019/1090486/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 09:28

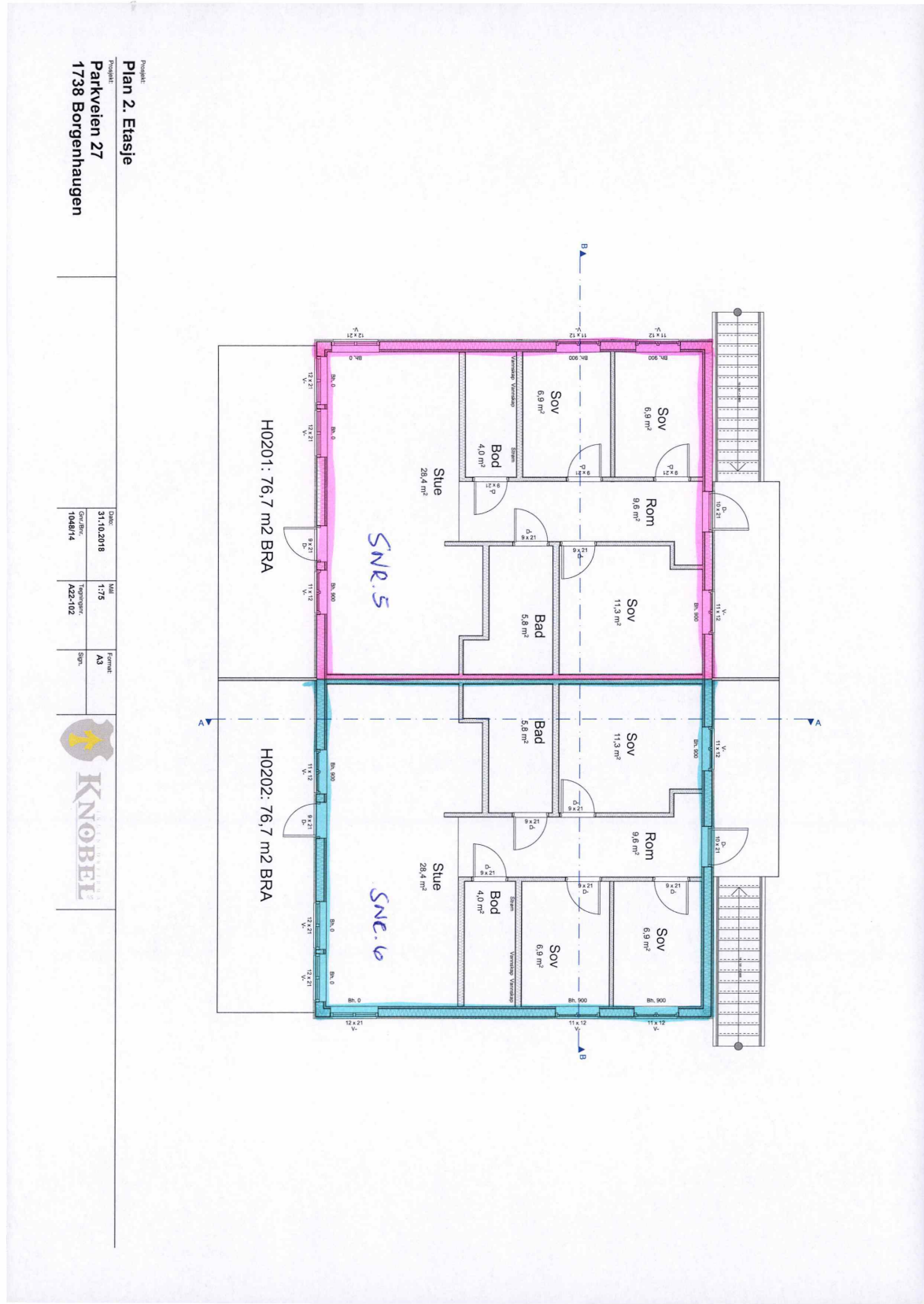
Side 10 av 11





Attestert kopi av dok.nr. 2019/1090486/200
Attestingstidspunkt 2026-02-16 09:28

Side 11 av 11



Attestert kopi av dok.nr. 2019/267210/200
Attestingstidspunkt 2026-02-16 09:33

Side 1 av 5

OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV
LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG
(STEDSEVARIG RETT)

Mellom
Hafslund Nett AS og **Vestengveien Eiendomsutvikling AS**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO
Org.nr: 980 489 698

som eier og hjemmelshaver av gnr. 1048 bnr. 14 i Sarpsborg kommune,
er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av
et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller
høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er: Parkveien 27
Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 15.02.2019.
Trasélengde ca. 35 meter over eiendommen
Trasébredde ca. 1 meter
Grøftedybde ca. 1 meter

Doknr.: 267210 Tinglyst: 05.03.2019
STATENS KARTVERK

1

NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1

Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

1.2

Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

1.3

Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4

Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.

Basert på dok mal 2300468 rev A3,
04_02_05_LS_HS_kabelanlegg_stedsevarig

7987332

Side 1 av 3

92

PARKVEIEN 27E

PROAKTIV.NO

93



2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer). Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

2.2 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales et engangsbeløp på kr. 0,-

Erstatningsbeløpet utbetales Grunneier uten unødige opphold når overenskomsten er underskrevet av partene og klar for tinglysing.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

[Handwritten signature]



4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

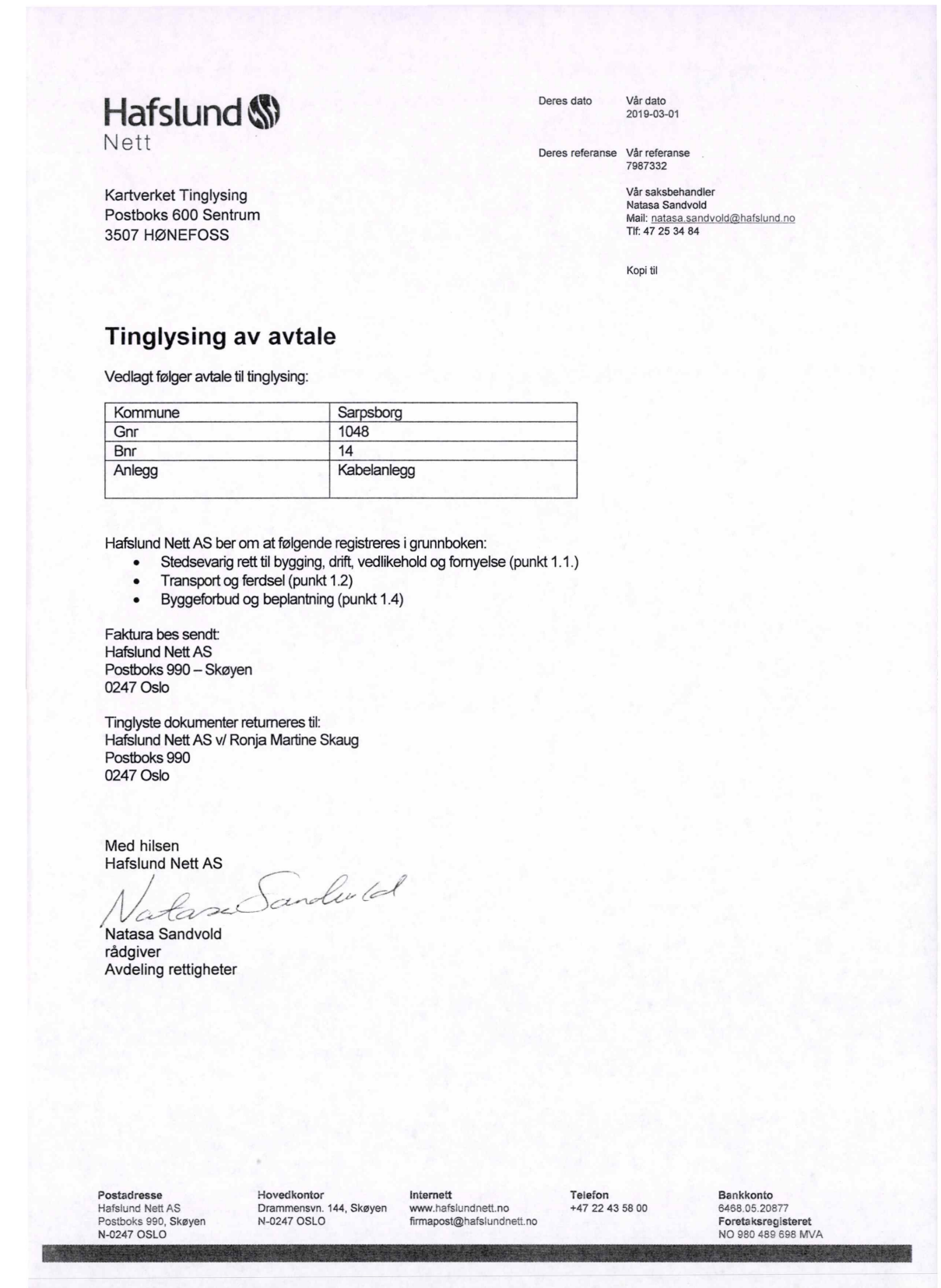
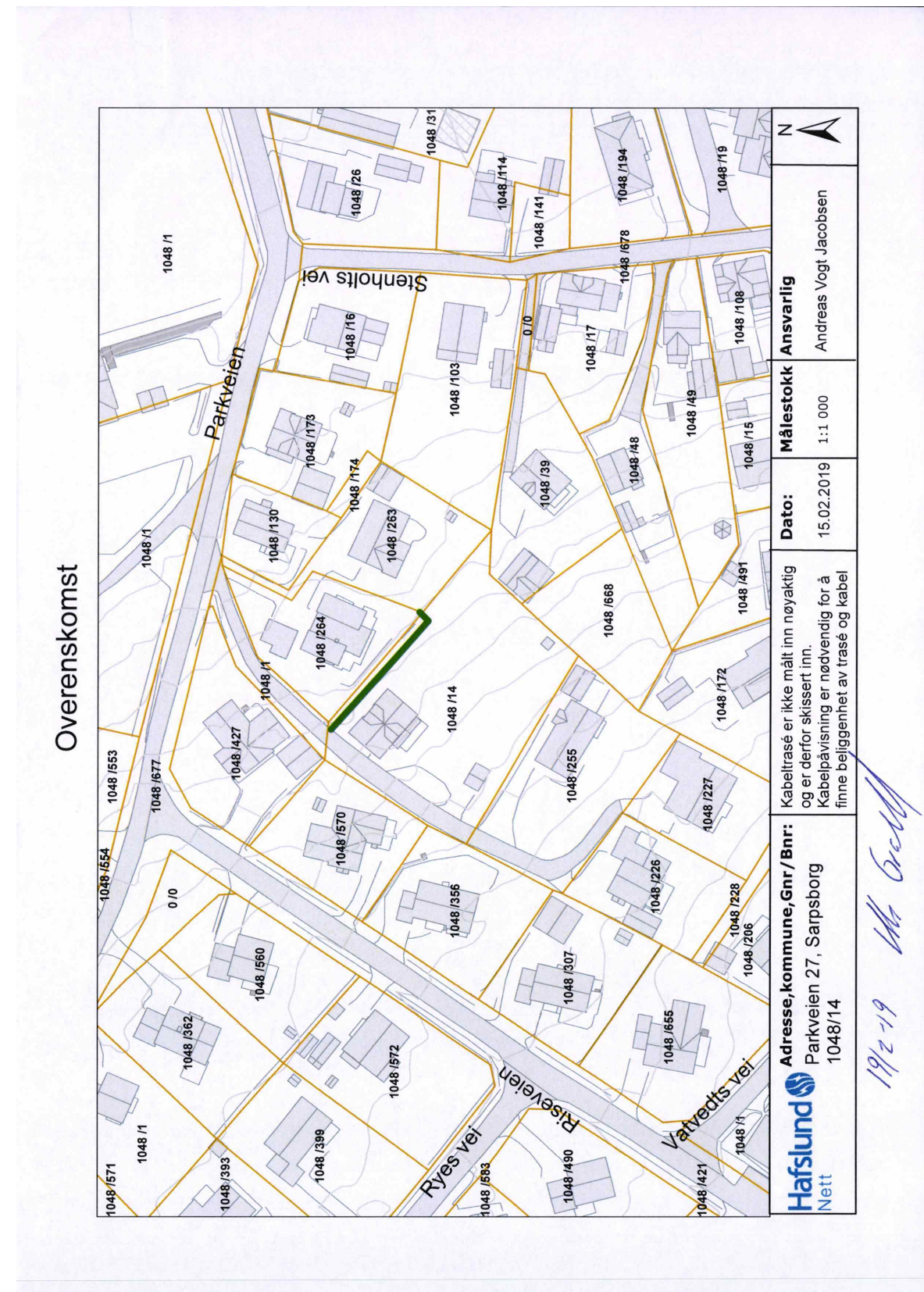
5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted: SANDEBOM Dato: 19.2.19 Sted: Oslo Dato: 15.02.2019

Grunneier 1 signatur:	<i>[Signature]</i>
(Blokkbokst.):	KLAUS GRANDAHL
Org.nr./ personnr.:	988 232 440
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Org.nr./ personnr.:	

Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA	
Leder signatur:	<i>[Signature]</i>
(Blokkbokst.):	Ingvild Solberg
Saksbeh., signatur:	<i>[Signature]</i>
(Blokkbokst.):	Andreas Vogt Jacobsen





Attestert kopi av dok.nr. 2011/46246/200
Attesterings tidspunkt 2026-02-16 09:29

Side 1 av 2

Sarpsborg Kommune
Postboks 237
1702 Sarpsborg
Org.nr. 874560642

MOTTATT
31. MAI 2010
POSTARKIV

SARPSBORG KOMMUNE SENTRALARKIV	
Arkivdel:	Saksbeh.:
Saksnr.:	Jp.nr.:

ERKLÆRING OM RETT TIL Å LEGGE OG VEDLIKEHOLDE LEDNINGER FOR
VANN- OG AVLØP.

Undertegnede eier av gnr. 1048 bnr. 14 i Sarpsborg kommune, gir med dette
nåværende og framtidige eiere av gnr. 1048 bnr. 668 (fylles ut av kommunen) rett til å
ha og vedlikeholde ledninger (og eventuelt anlegg) for vann- og avløp på
eiendommen.

Framtidig eiere (rettighetsmottakere) av den fradelte tomteparsell forplikter seg til å
utbedre eventuelle skader på rettighetsgivers eiendom ved reparasjon og vedlikehold
av anlegget.

Traseen for vann- og avløpsledninger (og eventuelt anlegg), er vist på vedlagte kart,
datert 24.02.2010.

Andre avtaler :



Doknr: 46246 Tinglyst: 19.01.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

dato

Eier av gnr. 1048 bnr. 14 Ingunn Geshi 190968 personnummer
rettighetsgiver

Eier av gnr. 1048 bnr. 14 Adrian Sullivan 130892 personnummer
rettighetsgiver

rettighetsmottaker personnummer

rettighetsmottaker personnummer

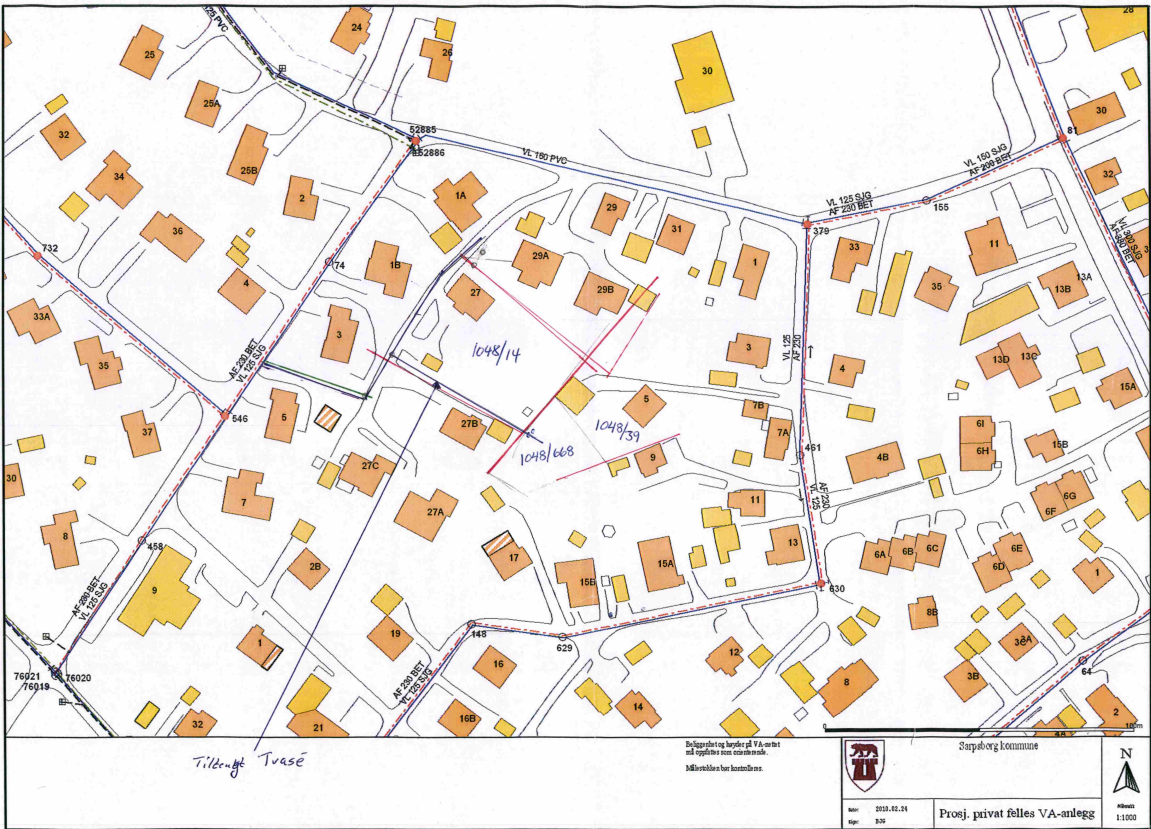
Rettighetsmottakers eiendom er gitt gnr. 1048 bnr. 668 (fylles ut av kommunen)

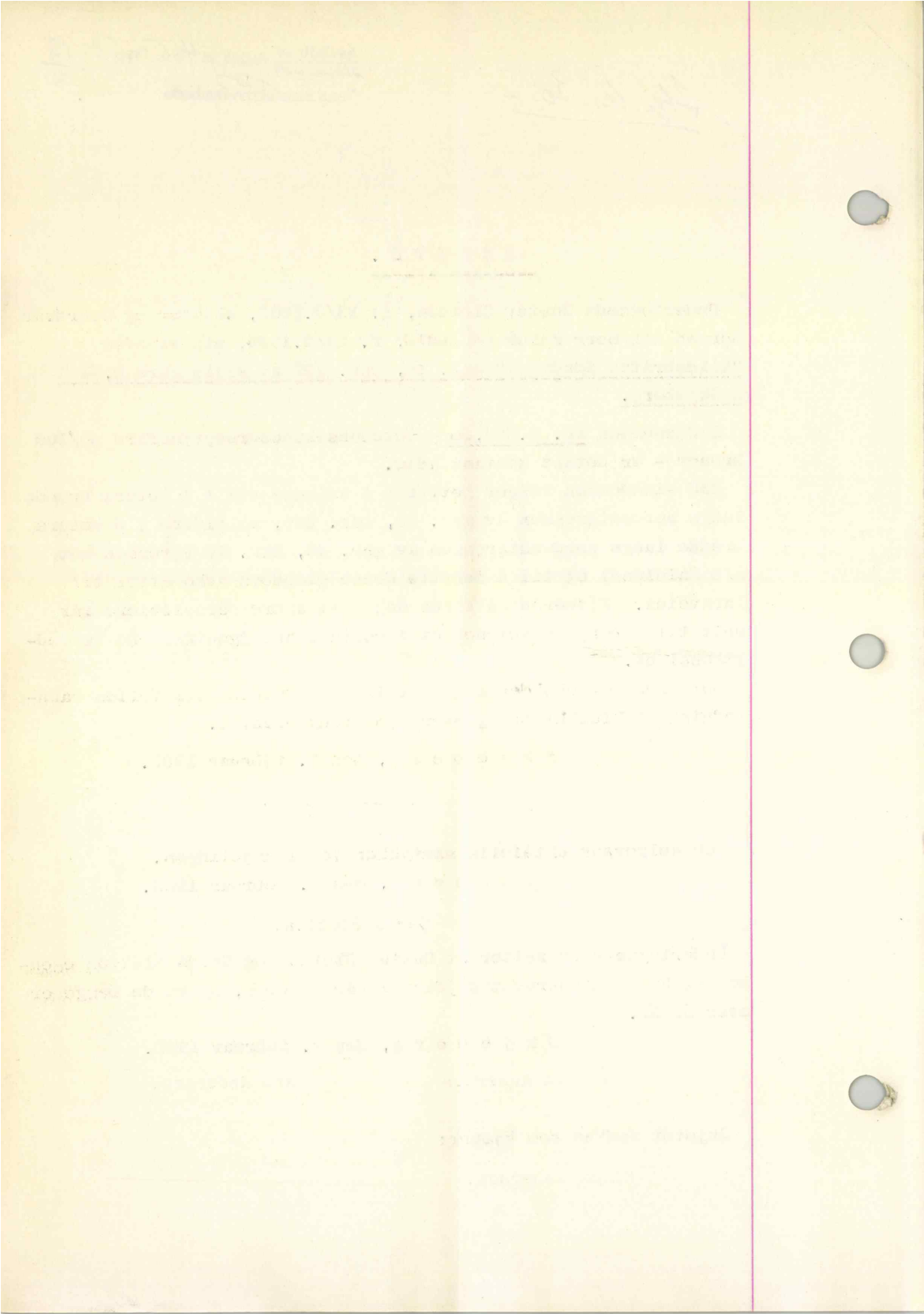
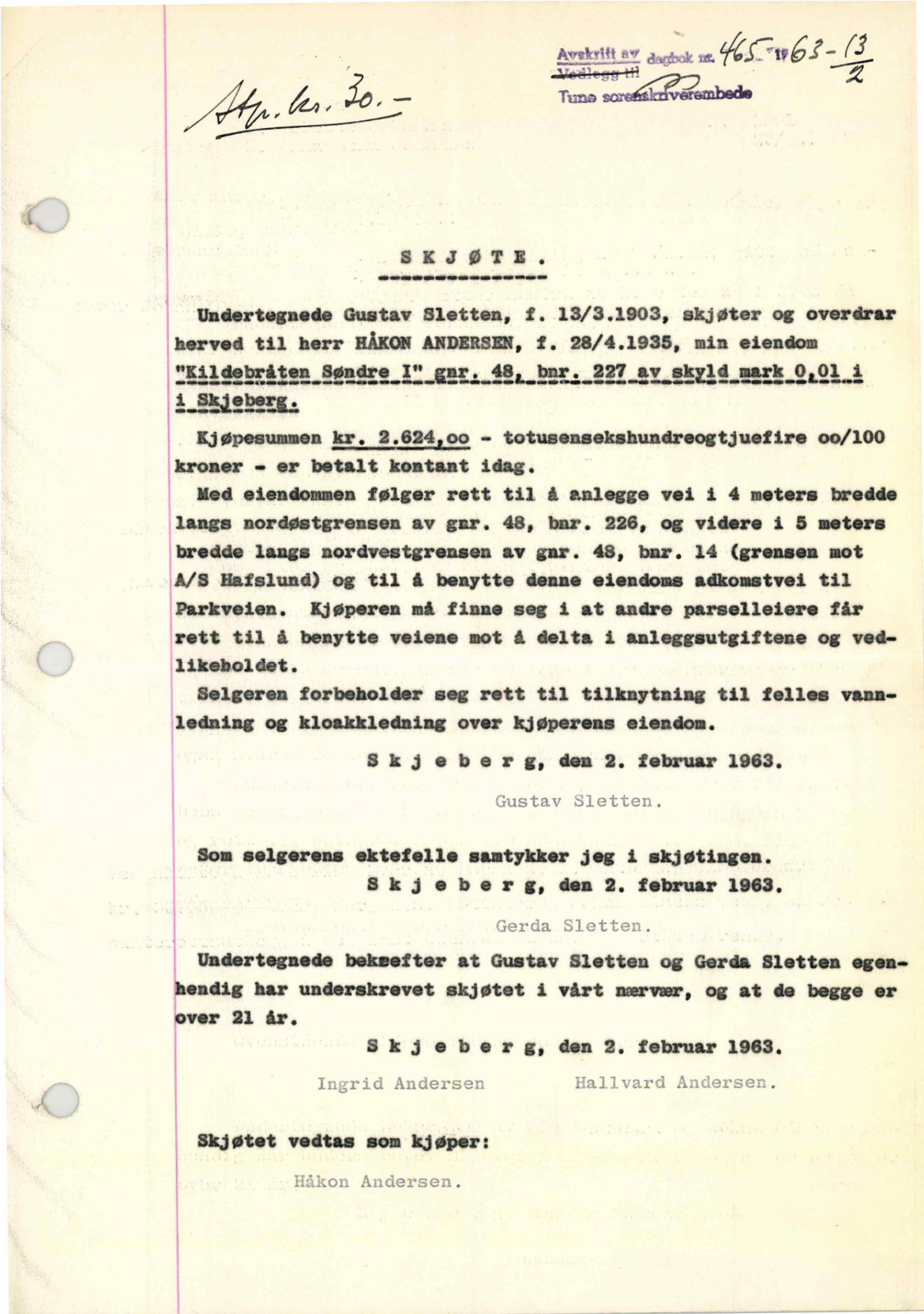
Arealplanlegging: J./felles/Seksj arealplan/delingssaker/erklæring om rett til å legge vann og avløpsledninger



Attestert kopi av dok.nr. 2011/46246/200
Attesterings tidspunkt 2026-02-16 09:29

Side 2 av 2







Attestert kopi av dok.nr. 1962/302366/3
Attestingstidspunkt 2026-02-16 09:28

Side 1 av 1

Avskrift av dagbok nr. 2366/67-67

Vedlegg nr. 1

Tilsvarende

25. -

Skjøtte.

Undertegnede Gustav Sletten, født 13/3 1903, skjøter og overdrar herved til Hallvard Andersen, født 19/4 1913, min eiendom gnr. 48, bnr. 226, Kildebråten i Skjeberg for en kjøpesum stor kr. 2.270,- overensstemmende med pristaket av 6. juni 1962.

Kjøpesummen er avgjort på omforenet måte.

Med eiendommen følger rett til å anlegge vei i 5 meters bredde langs nordvestgrensen av gnr. 48, bnr. 14 (grensen mot A/S Hafslund) og til å benytte denne eiendoms adkomstvei til Parkveien. Kjøperen må finne seg i at andre parselleiere får rett til å benytte veien mot å delta i anleggsutgiftene og vedlikeholdet.

Selgeren forbeholder seg rett til tilknytning til felles vannledning og kloakkledning over kjøperens eiendom.

Sarpsborg, den 22. juni 1962.

Gustav Sletten.

Jeg bekrefter herved at Gustav Sletten har underskrevet skjøtet egenhendig i mitt nærvær og at han er over 21 år.

LENE L. G.

H. G.

SARPSBORG

Skjøtet vedtas.

Hallvard Andersen.



Attestert kopi av dok.nr. 1969/301041/3
Attestingstidspunkt 2026-02-14 17:35

Side 1 av 1

Avskrift av dagbok nr. 1041/69-24/2

Vedlegg nr. 1

Tilsvarende

55. -

Skjøtte

Undertegnede Gustav Sletten, født 13-3-1903, skjøter og overdrar herved til Anders Helgesen, født 12-8-1910, min eiendom, g.nr. 48 b.nr. 255, Kildebråten Mellom, i Skjeberg for en kjøpesum stor kr. 5.036,- overensstemmende med pristaket av 20. april 1967.

Kjøpesummen er avgjort på omforenet måte.

Med eiendommen følger rett til å anlegge vei i 5 meters bredde fra Parkveien sydover langs grensen til A/S Hafslund og videre østover til nabogrensen (Stenholts vei 17), og til å benytte selgers eiendoms adkomstvei til Parkveien. Kjøperen må finne seg i at andre parselleiere får rett til å bruke veien, mot å delta i anleggsutgiftene og vedlikeholdet.

Over tomten går et dike fra selgers eiendom - lukkedike for kjelleren -. Selgeren har rett til å grave opp diket, hvis det blir behov for det, mot å rydde skikkelig opp etter seg.

Sarpsborg den 22. februar 1969

Gustav Sletten

Jeg bekrefter herved at Gustav Sletten har undertegnet dette skjøtet i mitt nærvær. Han er over 21 år.

Sarpsborg den 22. februar 1969

Hans G. Strømsæther
advokat

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

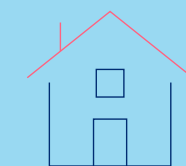
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, 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:

Parkveien 27E, 1738 BORGENHAUGEN. Gnr. 1048, bnr. 14, i BORGENHAUGEN kommune, oppdragsnr.: 1700260115
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

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



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