

PROAKTIV

Meget pen
leilighet i
1.etasje

ST. MARIE GATE 43C



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



SARPSBORG SENTRUM

Selveierleilighet i 1. etasje med sentral beliggenhet - Parkeringsplass!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: St. Marie gate 43C, 1706 SARPSBORG

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 1, bnr. 306, snr. 3 i Sameiet St. Mariegade 43

Prisantydning: 1.990.000,-

Totalpris: 1.990.000,-

Kommunale avgifter: 19.277,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1890

Rom/soverom: 2/1

BRA: 49 m²

BRA-i: 49 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass.

Tomt: 757 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.837,-

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	22	24
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
29	86		
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

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

Beliggenhet

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

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

Meglerhuset Borg AS

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

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

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

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

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

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



SARPSBORG SENTRUM

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

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

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i sentrumsområdet i Sarpsborg i Østre Bydel. Her er det gåavstand til gågaten, jernbanestasjonen og bussterminalen, flere dagligvarebutikker og øvrige butikker i gågaten og Storbyen kjøpesenter. Ønsker du å spise ute har Sarpsborg et godt mangfold i restauranter og barer.

Kun noen få minutters gange til rekreasjonsområder i Kulåsparken og Glengshølen. Forøvrig kort vei opp til Sarpsborgmarka.

Sarpsborg ligger i hjertet av Østfold med kort avstand til motorvei (E6) der man kommer videre til Oslo, Sverige m.m. Det er bare noen minutters kjøring til det nye sentralsykehuset på Kalnes.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏	Borgermesterløkka Linje 2, 12, 14, 131, 133, 138, 143, 633, 640	2 min 🚶 0.2 km
🚏	Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 🚶 0.8 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 32 min 🚆

DAGLIGVARE

🛒	Coop Extra St. Marie Gate Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.5 km
🛒	Rema 1000 Vatvedt Torg	5 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦	Storbyen	11 min 🚶
🏪	Apotek 1 Løven Sarpsborg	4 min 🚶

SPORT

⚽	Kulås idrettsanlegg Friidrett	8 min 🚶 0.7 km
⚽	Eilertsevja grusbane Fotball	12 min 🚶 1 km
🏊	Sports Club Sarpsborg	2 min 🚶
🏊	SKY Fitness Sarpsborg	4 min 🚶

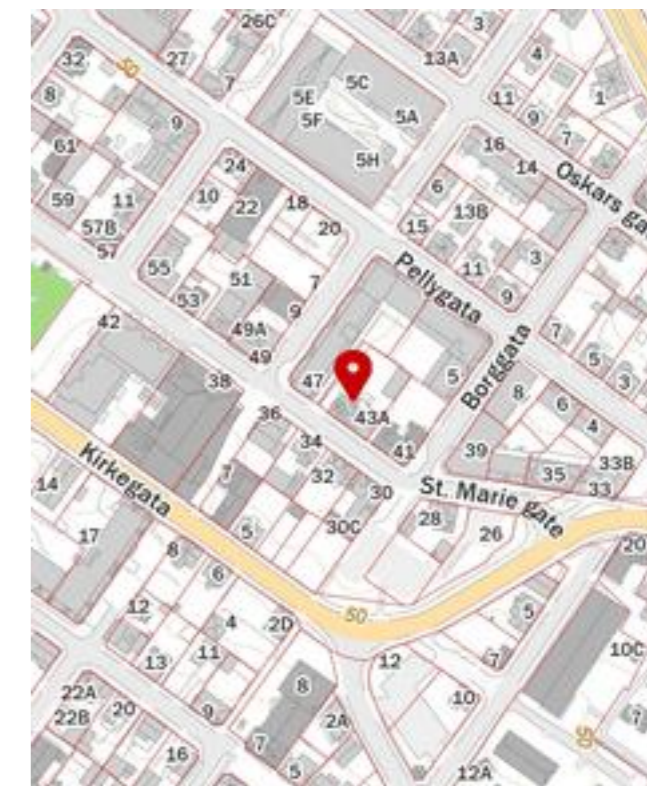
LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Storbyen Senter, Sarpsborg	12 min 🚶
---	----------------------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Bebyggelse

Flermannsbolig.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



SKOLER

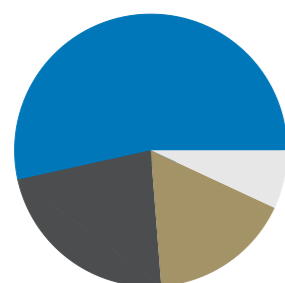
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	15 min 1.3 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 339 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	13 min 1.2 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	15 min 1.3 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	10 min 4.4 km

BARNEHAGER

Kulås barnehage (0-5 år) 67 barn	5 min 0.4 km
Bamsebo barnehage (0-5 år) 24 barn	6 min 0.5 km
St Olavs barnehage (0-5 år) 101 barn	8 min 0.7 km



BOLIGMASSE



7% enebolig
17% rekkehus
54% blokk
23% annet

VELKOMMEN TIL ST. MARIE GATE 43C

Vi starter utendørs...

Parkering

Biloppstillingsplass.

Tomtestørrelse

757 m²

Beskrivelse av tomt

Opparbeidet fellestomt med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygge grunn av løsmasser. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur fra byggetiden.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse er fra 1890. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Malte vinduer i 2-lags glass fra rundt 2000. Vinduet i stua er fra 2025. Bygningen har malt hovedytterdør fra år 2000.

Taket er tekket med betongtakstein, men var dekket med snø på befaringsdagen. Renner og nedløp fra rundt år 2000.

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:

TG3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt skjevheter i himling i stue på ca.100 mm. Det er målt avvik i 1. etasje stue ca. 20 mm. Kjøkkenet ca. 12 mm. Over 30 mm. er TG.3. Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille. Det er vanlig at det forkommer avvik på leiligheter som ble bygd på den tiden, og som ikke er nevnt her. Bjelkelaget kan være rettet opp. Det er ikke flyttet på møbler og lignende.

TG2

- Taket er dekket med snø på befaringsdagen. Sameie som er ansvarlig og holder kontroll på det som er utvendig, og tar kostnaden.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Sameie som er ansvarlig og holder kontroll på det som er utvendig, og tar kostnaden.
- Denne eier har teipet og tettet rundt vinduer etter at det trakk mye. Det er varierende med tykkelse og type på isoleringen i konstruksjonen i slike eldre bygg. Det er sameie som holder kontroll utvendig og tar kostnader som kommer. Gjør tiltak om nødvendig innvendig.
- Eldre vinduer har oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Kjeller vinduer er dårlige. Det er sameie som holder kontroll og tar kostnader når det byttes.
- Fliser i gangen er mulig montert rett på treverk og da er det mulighet at de løsne over tid. Innvendig gulv, vegger og himlinger har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder som er fra rundt år 2000. Eventuell behov for oppussing og modernisering av innvendig overflater er opp til ny kjøper.
- Det har tidligere kommet vann inn i kjellerrommet. Nå er det registrert fukt i hjørnet. Det er ingen drenering rundt huset. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Det anbefales å holde dette under kontroll. Da rommet kan være fuktig og da er vanskelig bruke til lagrings rom.
- Det er satt ut musefeller i kjellerrom. Eier opplyser at det IKKE er blitt registrert mus inne i denne leiligheten. Om de ikke blir borte kan sameie kontakte profesjonelle skadedyr bekjempere.
- Sett sprekt flis, øverst på veggen, ved siden av dusjkabinettet. Tiltak når badet fornyes.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det bør være en tett opp kant ved dør, så vannet ikke renner ut. Etabler et bedre fall på gulvet når våtrommet fornyes.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Ingen synlig sluk mansjett. Dusj rett på vegg har kortere levetid enn ellers på badet. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder. På sikt må man kunne forvente behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til utstyrets alder og forventede normale levetid og brukstid.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Anbefalt luftespalte i dør er 1 cm over dørens bredde.
- Apen dusj rett på gulv og vegg. har en kortere levetid en ellers av badet. Det kan være skader i bjelkelaget under badet, da det er fra år 1890 og pga. alder og byggemåte. Når våtrommet fornyes, må det påregne og fjerne alle overflater med plater inn stender verk. Gjør tiltak om nødvendig.
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Naturlig ventilasjon er i dag ikke tilstrekkelig alene for å oppfylle kravene til luftutskifting i boliger. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, og sette inn flere ventiler der det ikke er og ved behov.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det har vært vann på gulvet i kjeller, det er blitt satt inn lufter luker og avfukter. Det er fellesskapet som holder i dette, og vurderer nødvendig tiltak.
- Kjellerveggene er oppført i granittmur som er pusset utvendig. Støpt grunnmur i tilbygg. Granitmurer kan være noe ustabile og det er normalt at det oppstår noe sprekkdannelse. Deler av kjelleren er utført som krypkjeller, den går ikke og kontrollere. Felles skapet holder grunnmur under kontroll. Gjør tiltak ved behov.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG IU:

- Takkonstruksjon/loft: Loftet er ikke vurdert ligger over en annen leilighet.
- Kryp Kjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren 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 temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Terrenghold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt #takstdato.opdrag, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Bygningssakskyndig

Tom Egil Gjerlaugsen (befaringsdato: Tirsdag, 6. januar 2026)



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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten har alt på en flate og inneholder:

Gang, kjøkken, stue, soverom og bad.

Det tilkommer bod i kjeller.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 49 kvm

Total BRA: 49 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

Leiligheten ligger i 1. etasje i et spennende og flott arkitektonisk bygg i sentrum av Sarpsborg. Leiligheten er oppusset så her kan man flytte rett inn.

Fin bakgård med som også inkluderer en biloppstillingsplass.

Beveger vi oss inn i leiligheten kommer vi først til et romslig vindfang.

Fra vindfang kommer vi til kjøkken. Stort fint kjøkken med profilert kjøkkeninnredning fra Merbau. Godt med skap - og benkeplass. Frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med kullfilter og avtrekk. Rør og avtrekk på plass, memn det krever et nytt hull i hylleplata i overskapet, for å kunne fullføre avtrekk.

Det er en knott til stekeovnen som mangler en metallbit, for å kunne fungere.

Badet har fliser på både vegg og gulv, og det er lagt varmekabler i gulvet. Badet er installert med dusjkabinett, servant med underskap og toalett. Det er opplegg til vaskemaskin på badet.

Stuen er forholdsvis romslig og det er naturlig god plass til både sofagruppe og spisestue.

Fra stuen er det inngang til soverommet hvor det også er installert en praktisk skyvedørsgarderobe.

Varmtvannsbereider er fra 2024.

Det er sak i forliksrådet med Pro Byggeservice. Sameiet og forretningsfører holder tak i dette.

Leiligheten fremstår som en svært så hyggelig leilighet, oppusset innvendig med tidsmessig materialvalg, og en leilighet hvor man kan flytte rett inn.



Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet.

Info strømforbruk

Årlig strømforbruk er ca. 10 000 kWh, ifølge selger.

Info energiklasse

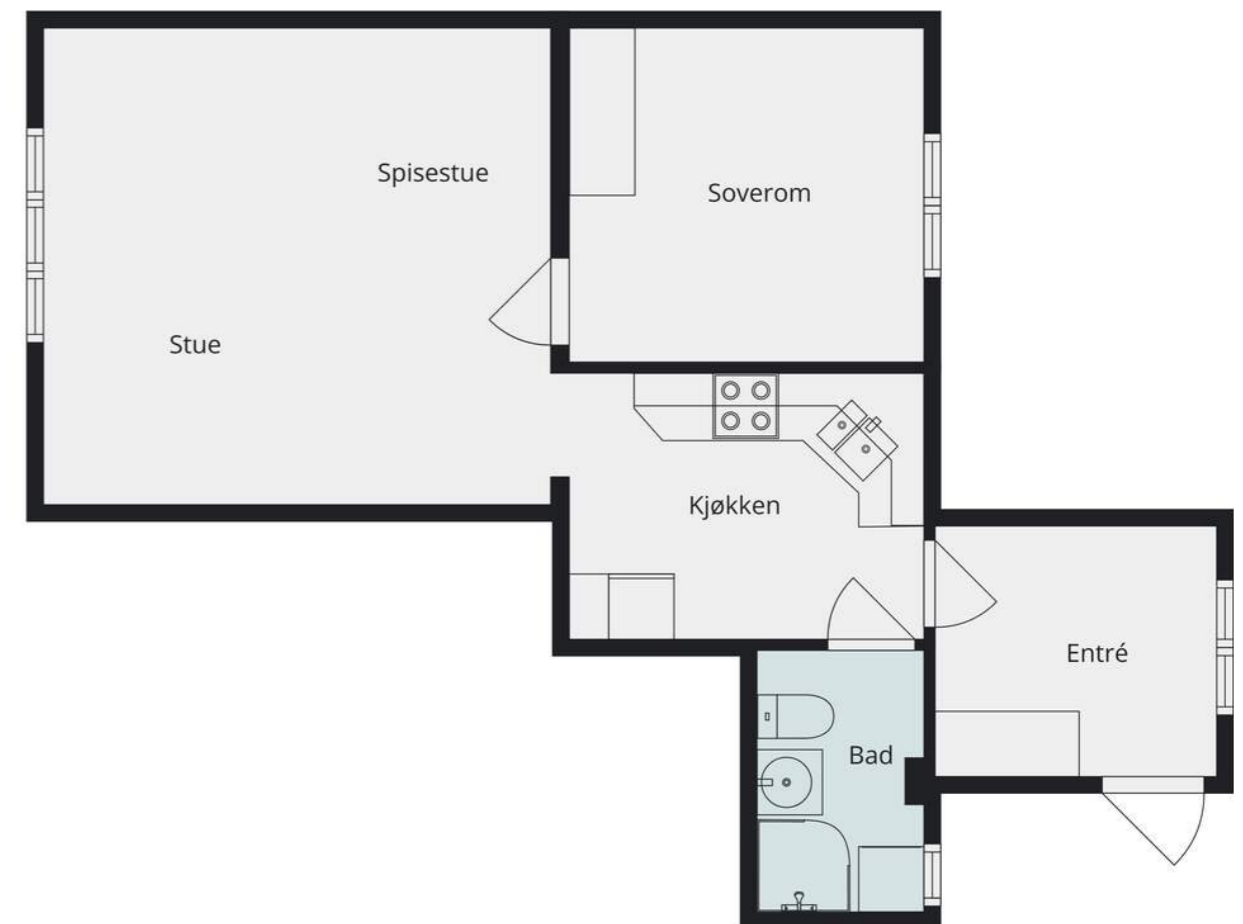
Boligen er ikke energimerket, og kan risikere å få dårligste energiklasse som tilsvarer rød G. Interessenter gjøres oppmerksom på at de kan få laget energiattest innen ett år etter at kjøpsavtalen ble inngått, på selgers regning.







PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Lars Ragnar Berg

Om sameiet

Sameie: sameiet st. mariegate 43, Advokat Lars Berg er forretningsfører.

Sameiet består av 6 leiligheter.

Leilighetens sameiebrøk er 50/522.

i eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. i henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot korttidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap og årsberetning. Dokumentene ligger vedlagt i prospekt. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med

eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Felleskostnader pr. mnd

1.837,-

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Styregodkjenning

Det er ikke styregodkjenning i sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forsikring

Forsikringssselskap lf skadeforsikring
PolisenummerSP0005337016

Formuesverdi primær

494.335,- for 2024

Formuesverdi sekundær

1.977.339,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter

19.277,- for 2025

Eiendomsskatt

2.880,- for 2025

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Diverse

Det pågår en tvist med Pro Byggservice AS ifm. skifte av kledning. Sak står for forliksrådet, ifølge forretningsfører.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.04.2003.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 15. april 2003

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Dok. 901571 datert 30.09.2023 - Erklæring/avtale.
- Dok. 7472 datert 13.08.2002 - Seksjonering.

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsbestemmelser til områdereguleringsplan for Kvartal 100.

Området er regulert til følgende formål.
- Byggeområder.

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.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

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 tilleggforsikring 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 bygnings sakyndiges 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 kjøpet 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 kjøpet for tinglysing. Kjøpet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøpet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøpe 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 kjøpe tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøpe må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Victoria Kostova

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,99% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg kommer utlegg og boligselgerforsikring, som betales av selger.

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

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>

Kjerneinformasjon

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
19.5.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

-  Leilighet i 1. etasje
-  St. Marie gate 43 C, 1706 SARPSBORG
-  SARPSBORG kommune
-  gnr. 1, bnr. 306, snr. 3



Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 06.01.2026 Rapportdato: 11.01.2026 Oppdragsnr.: 15333-1922 Referansenummer: VP4158

Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gjerlaugsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no
916 99 311



Oppdragsnr.: 15333-1922

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 2 av 20

St. Marie gate 43 C, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Vestre Ve Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 15333-1922

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 3 av 20

St. Marie gate 43 C, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Vestre Ve Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1922

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 4 av 20

St. Marie gate 43 C, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje - Byggeår: 1890

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er dekket med snø på befaringsdagen.
Renner og nedløp fra rundt år 2000
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse er fra 1890.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Vinduet i stua er fra år.
det ble byttet samtidig med fasaden (jobben ble gjort av Pro Byggeservice).
Malte 2-lags glass fra rundt 2000.
Bygningen har malt hovedytterdør fra år 2000.
Vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg parkett, fliser og belegg staver.
Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggetiden.
Kjeller rom under deler av bygget fra 1890.
Gulvet er av betong. Veggene er mur.
Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggetiden.
Det er satt ut musefeller i kjellerrom.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er fra 2000.
Badet har fliser på vegger og gulv.
Sanitærutstyr er dusj, mot vegg, servant med skap og klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmekabler i gulvet.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken fra rundt år 2000 med profilert innredning i Merbau.
Frittstående hvitevarer.
Fliser over benk.
Normal slitasje ut fra alder.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra rundt år 2000.
Det er avløpsrør støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsberederen er fra 2024
Det er elektrisk anlegg med
ett sikringskapp med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Bygge grunn av løsmasser.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Fra byggetiden.
Bygningen har utvendig avløpsrør.
Type offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet. Det må forventes at det kommer oppgraderinger og påkost på punktene under ut fra alder og byggemåte på eiendommen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet i 1. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 15333-1922

Befaringsdato: 06.01.2026

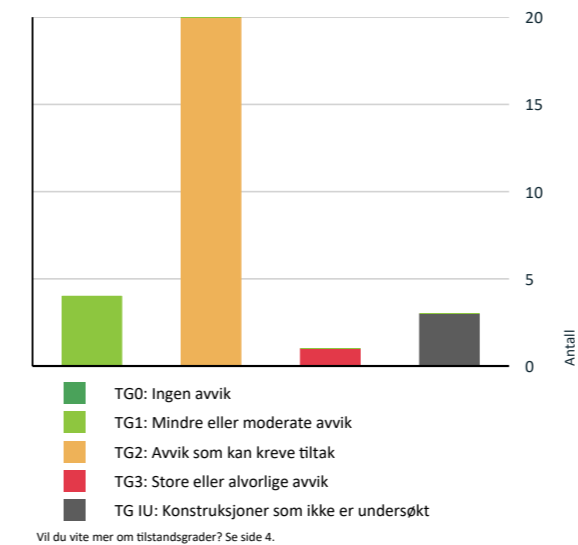
Side: 5 av 20

St. Marie gate 43 C, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

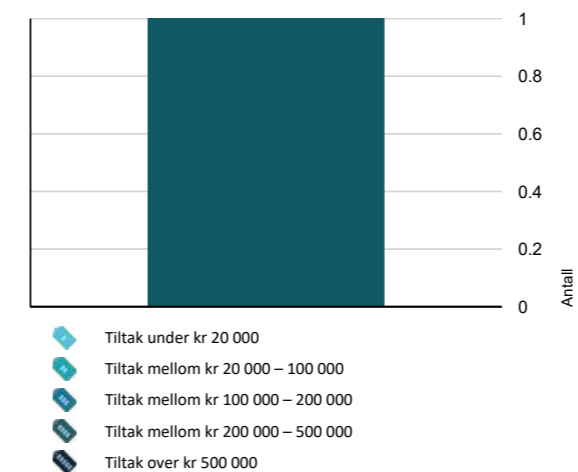
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terrenghold [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15333-1922

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 6 av 20

St. Marie gate 43 C, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

⚠ Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 15333-1922

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 7 av 20

St. Marie gate 43 C, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETASJE

Byggeår
1890

Kommentar
Opplysninger er tatt ut fra Eiendomsverdi

Standard
Standard fra byggetiden og frem i tid.

Vedlikehold
Vanlig ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

Det som er utvendig er ikke vurdert at takstmann. Da det tilhører felleskapet. Det er borettslaget/sameie som har ansvaret for det som er utvendig, og tar de fleste kostnadene utvendig ved utbytting. Eier av leiligheten har normalt vedlikeholdsplikt på vinduer, dører og balkonger/terrasser.

UTVENDIG

⚠ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er dekket med snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sameie som er ansvarlig og holder kontroll på det som er utvendig, og tar kostnaden.

⚠ TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp fra rundt år 2000

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sameie som er ansvarlig og holder kontroll på det som er utvendig, og tar kostnaden.

⚠ TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse er fra 1890. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 15333-1922

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 8 av 20

• Det er avvik:

Denne eier har teipet og tettet rundt vinduer etter at det trakk mye. Det er varierende med tykkelse og type på isoleringen i konstruksjonen i slike eldre bygg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er sameie som holder kontroll utvendig og tar kostnader som kommer. Gjør tiltak om nødvendig innvendig.

⚠ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Loftet er ikke vurdert ligger over en annen leilighet.

⚠ TG 2 Vinduer

Vinduet i stua er fra i år. det ble byttet samtidig med fasaden (jobben ble gjort av Pro Byggeservice). I følge eier. Malte 2-lags glass fra rundt 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer har oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Kjeller vinduer er dårlige.

Det er sameie som holder kontroll og tar kostnader når det byttes.



⚠ TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra år 2000. Vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

INNENDIG

⚠ TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg parkett, fliser og belegg staver.

Vurdering av avvik:

St. Marie gate 43 C, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Fliser i gangen er mulig montert rett på treverk og da er det mulighet at de løsne over tid.

Innvendig gulv, vegger og himlinger har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder som er fra rundt år 2000.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eventuell behov for oppussing og modernisering av innvendig overflater, er opp til ny kjøper.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggetiden.

Årstall: 1890

Vurdering av avvik:

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

Det er målt skjevheter i himling i stue på ca.100 mm.

Det er målt avvik i 1. etasje stue ca. 20 mm. Kjøkkenet ca. 12 mm. Over 30 mm. er TG.3.

Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille.

Det er vanlig at det forkommer avvik på leiligheter som ble bygd på den tiden,

og som ikke er nevnt her. Bjelkelaget kan være rettet opp.

Det er ikke flyttet på møbler og lignende.

Konsekvens/tiltak

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

Skjevheter i bygget, mulig årsaken er at det er for langt spenn. Bjelkelaget har en uavklart situasjon, konstruksjonen er fra byggetiden. Ut fra alder og byggemåte er det en risiko konstruksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller rom under deler av bygget fra 1890.

Gulvet er av betong. Veggene er mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. TG:JU.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det har tidligere kommet vann inn i kjellerrommet, nå er det registrert fukt i hjørnet.

Det er ingen drenering rundt huset.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å holde dette under kontroll,

Da rommet, kan være fuktig og da er vanskelig bruke til lagrings rom.



TO R Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren 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 krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggetiden.

TO 2 Andre innvendige forhold

Det er satt ut musefeller i kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det ikke er blitt registrert mus inne i denne leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om de ikke blir borte, kan sameie

kontakte profesjonelle skadedyr bekjempere.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

St. Marie gate 43 C, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra 2000.

Badet har fliser på vegger og gulv.

Sanitærutstyr er dusj, mot vegg, servant med skap og klosett.

Opplegg for vaskemaskin.

Varmekabler.

Normal levetid på badet er 12 til 25 år.

Badet har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.



ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sett sprekt flis, øverst på veggen, ved siden av dusjkabinettet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak når badet fornyes.

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør være en tett opp kant ved dør, så vannet ikke renner ut. Etabler et bedre fall på gulvet når våtrommet fornyes.

ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ingen synlig sluk mansjett. Dusj rett på vegg, har kortere levetid enn ellers på badet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På sikt må man kunne forvente behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til utstyrets alder og forventede normale levetid og brukstid.

ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

St. Marie gate 43 C, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefalt luftespalte i dør er 1 cm over dørens bredde.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tatt hulltakk da våtsonen, som går mot yttervegg og en annen leilighet.

Det er søkt med fuktindikator Protimeter MMS i bjelkelaget under badet.

Det ble ikke registrert fuktverdier over normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpen dusj rett på gulv og vegg.

har en kortere levetid en ellers av badet.

Det kan være skader i bjelkelaget under badet, da det er fra år 1890 og pga. alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når våtrommet fornyes, må det påregne og fjerne alle overflater med plater inn stender verk.

Gjør tiltak om nødvendig.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra rundt år 2000 med profilert innredning i Merbau.

Frittstående hvitevarer.

Fliser over benk.

Normal slitasje ut fra alder.



ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra rundt år 2000.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 15333-1922

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 11 av 20

St. Marie gate 43 C, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon er i dag ikke tilstrekkelig alene for å oppfylle kravene til luftutskifting i boliger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tiluft til våtrom, og sette inn flere ventiler der det ikke er og ved behov.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereideren er fra 2024

Selger har fremvist faktura.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er elektrisk anlegg med ett sikringskap med automatsikringer.

Anlegget er fra byggetiden.

Elektrisk oppvarming, som ikke er funksjonstestet.

Eier opplyser at det ikke er noen kjente brukerfeil.

Det kan forventes at det kommer påkostninger om en tar el. kontroll, og at anlegget er eldre.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget .

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent denne eier har ikke utført noe elektrisk arbeid, tiden før er ukjent, da det har vært flere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
Samsvarserklæring finnes ikke
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?
Ukjent

Generelt om anlegget

Oppdragsnr.: 15333-1922

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 12 av 20

St. Marie gate 43 C, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 alle el. anlegg, som ikke har dokumentasjon på at det har vært el. kontroll, de siste 5 år.

Det foreligger ingen dokumentasjon på det som er utført på det elektriske anlegget.

Et anlegg vurderes til 40 års levetid.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygge grunn av løsmasser.

Det er meget begrensede kontrollmuligheter for takstmann. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser da dette er mer omfattende. Kan være skjevhet i konstruksjonen

fra tidligere som nå ble rettet opp.

Takstmann har ikke vurdert grunn på tilstandsnivå.

Det finnes geotekniske undersøkelser i Sarpsborg Kommune som kan innhentes.

Det er vanlig at det forkommer avvik på plan på hus som ble bygd på den tiden, og som ligger i dette bolig område.

Det er registrert skjevheter i denne boligen.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen ny type drenering på eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Det har vært vann på gulvet i kjeller, det er blitt satt inn lufter luker og avfukter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er fellesskapet som holder i dette, og vurderer nødvendig tiltak.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellerveggene er oppført i granittmur som er pusset utvendig. Støpt grunnmur i tilbygg. Granitmurer kan være noe ustabile, og det er normalt at det oppstår noe sprekkdannelse.

Deler av kjelleren er utført som krypkjeller, den går ikke og kontrollere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Felles skapet holder grunnmur under kontroll. Gjør tiltak ved behov.



TO 2 Terrengforhold

Oppdragsnr.: 15333-1922

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 13 av 20

St. Marie gate 43 C, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Overflatevann skal ikke renne inn mot veggen. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør.

Type offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet. Det må forventes at det kommer oppgraderinger og påkost på punktene under ut fra alder og byggemåte på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Eier har egen radon måler og ettersendt bilde av resultat.

Det er ingen ny type branncelleinndeling, og lyd krav mellom boenhetene utifra dagens byggeteknisk forskrift

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.



Oppdragsnr.: 15333-1922

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 14 av 20

St. Marie gate 43 C, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



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

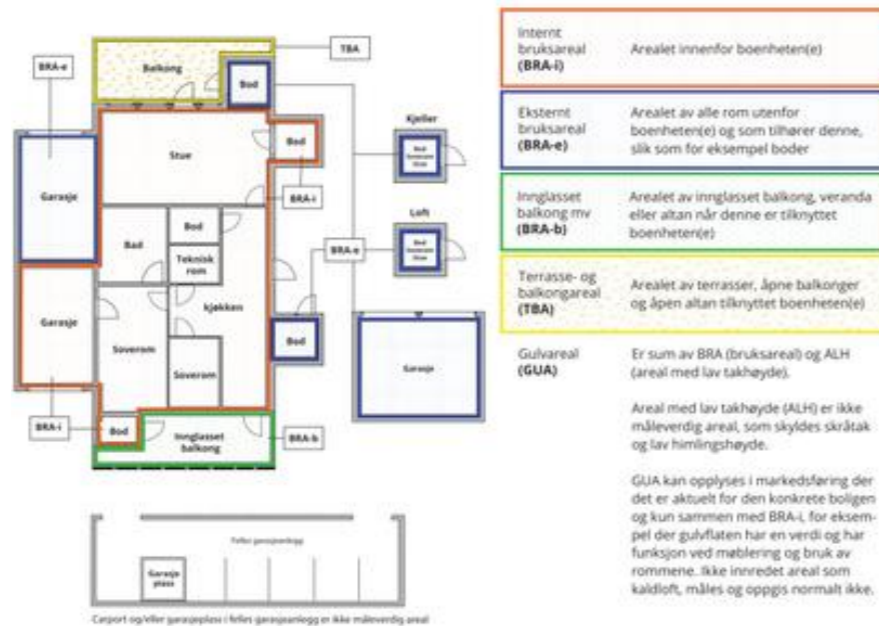
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1922

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 15 av 20

St. Marie gate 43 C, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer

Leilighet i 1. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	49			49	
SUM	49				
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Leilighet i 1. etasje	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 1. etasje	49	0

Kommentar

Leilighet i 1. etasje

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Oppdragsnr.: 15333-1922

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 16 av 20

St. Marie gate 43 C, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Tom Gjerlaugsen Victoria Kostova	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	306		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

St. Marie gate 43 C

Hjemmelshaver

Kostova Victoria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighetskomplekset ligger sentralt plassert i Sarpsborg sentrum, med Skoleparken som nærmeste nabo. Kort avstand til alle byens fasiliteter, som gågate, Kulåsparken, Glengshølen, Storbyen senter, bibliotek, restauranter, kino etc. Det er kort avstand til bussterminal og jernbanen. Sarpsborg ligger i hjertet av Østfold med kort avstand til motorvei (E6) der man kommer videre til Oslo, Sverige m.m. Det er bare noen minutters kjøring til det nye sentralsykehuset på Kalnes.

Adkomstvei

Rett inn fra St. Marie gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er asfaltert arealer med parkering

St. Marie gate 43 C, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Skaderapport utvendig fra Nordhavn bygg AS	18.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

St. Marie gate 43 C, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 TG1U:** 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 brukeren 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1922

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 19 av 20

St. Marie gate 43 C, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 15333-1922

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 20 av 20

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/personvernerklæring/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/VP4158>

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

St. Marie gate 43C, 1706 Sarpsborg

20 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
St. Marie gate 43C	St. Marie gate 43C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Flyttet inn da jeg kjøpte boligen (feb. 2023)

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP5337016.2.1

Informasjon om selger

Selger

Kostova, Victoria

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprekk i flis ved taket, utsiden av dusjkabinettet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fasaden mot St. Marie gate ble byttet vår/sommer 2025. For leilighet 43C vil dette si stua. Det ble også kjøpt og satt inn nytt stuevindu. I ettertid har vi lagt inn isolasjon og tapet med byggtape bak listverket på stuevinduet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Pro Byggeservice AS.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Det er to kjellere, med hver sin inngang. Den under 43C huser varmtvannsbereederne. Den under 43A har boder

Fukt

Under A var det en del fukt, men denne problematikken har blitt utbedret ved at det har blitt drillet mellom de to kjellerne (arbeidet utført av Diamantboring AS). Det ble også satt inn en fuktsluker i A-kjelleren. Begge kjellere har også fått nye lemmer.

Side 2



Vann/kloakk:

Sommer 2025 utførte kommunen utbedring av toppdekket i St. Marie gate. I forbindelse med dette arbeidet, ble det en tilstopping på den kommunale hovedledningen. Da oppsto det tilbakeslag i stikkledningen til St. Marie gate 43. Begge kjellere hadde da ca. 10 cm med kloakk over gulvet. Nordhaven AS ble engasjert for spyling av privat stikkledning ut til hovedledning. Dette firmaet rensset begge kjellere for slam. Etterkant av hendelsen ble det utført TV-kontroll på stikkledningen til St. Marie gate 43, og det ble ikke funnet feil på denne ledningen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Usikker på synlig omfang av fukt, som det ble iverksatt tiltak mot (se over). Tiltakene skal ha hjulpet, slik at det ikke er å anse som et problem nå.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør 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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Som nevnt på "Våtrom":

flis overst på en vegg har en sprekk.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har observert et sølvkre på badet på våren 2025.

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

Beskriv omfanget

Fasaden ut mot St Marie gate ble byttet på våren 2025 pga

råteskader.

Trappa opp til andre etasje har også råteskader.

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

07.01.26. Langtidsmåling: 41 Bq per M3. Korttidsmåling: 30 Bq per M3.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

1) På den private gårdsplassen til St Marie gate 43 er det biloppstillingsplasser til beboere og besøkende til St. Marie gate 43. Det er skiltet om at det er privat parkering. Disse brukes også ofte av besøkende til naboblokka (St. Marie gate 47), som 'skal bare'.

2) Det er en pågående sak med Pro Byggeservice, som krever et høyere beløp enn først avtalt for arbeidet med å bytte fasaden/vinduer

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Felles vannmåler i kjelleren med bodene. Årlig avlesing og innsending til Sarpsborg kommune. Kommunen sender brev, men tilfeldig hvem sin postkasse det havner i (2025: 43C).

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 95688617

Egenerklærings skjema

Name: **Kostova, Victoria** Date: **2026-01-20**

Identification:
 **bankID** Kostova, Victoria

Egenerklærings skjema

Signed by:
Kostova, Victoria 20/01-2026 BANKID
12:13:23

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

PROAKTIV

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 1 Bnr. 306 Snr. 3 i Sarpsborg kommune
 Adresse: St. Marie gate 43C, 1706 Sarpsborg
 Onr. 109-25-0308

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 1.837,-

Felleskostnader inkluderer _____

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	_____
	avdrag	Kr	_____
	og driftsutgifter	Kr	<u>1.837,-</u>

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Hestad Forsikring Polisnr SP000533716 Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. 0,- pr. _____

Långiver / lånenr. _____

Lånets totale saldo _____ pr. _____

Lånetype _____ Antall terminer årlig: _____

Årlig rentesats _____ pr. _____

Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel felles formue kr. _____ pr. _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Twist med Pro Byggservice AS ifm. skifte av kledning. Sak står for forlikssed.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggarbeider eller lignende:

WWW.PROAKTIV.NO

PROAKTIV

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? _____

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: _____

Kreves det styregodkjenning av ny kjøper? _____

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? _____

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr _____

Innhenting av opplysninger Kr _____

Evt. andre gebyrer Kr _____

Kontonummer for gebyrer: _____

Styreleder i sameiet

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

Fax: _____

E-post: _____

Send svar til: **kai.roger.hagen@proaktiv.no / Fax**

Dato og sted: 14.1.2026, Sarpsborg

Forretningsførers stempel/underskrift _____



WWW.PROAKTIV.NO

Regnskap Sameiet St. Mariégate 43

2024	Jan	Feb	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	Sum
Groth	kr 1 907,00	kr 1 907,00	kr 1 907,00	kr 1 907,00	kr 1 907,00	kr 1 907,00	kr 1 907,00	kr 1 907,00	kr 1 907,00	kr 1 907,00	kr 1 907,00	kr 1 907,00	kr 22 884,00
Kostova	kr 1 837,00	kr 1 837,00	kr 1 837,00	kr 1 837,00	kr 1 837,00	kr 1 837,00	kr 1 837,00	kr 1 837,00	kr 1 837,00	kr 1 837,00	kr 1 837,00	kr 1 837,00	kr 22 044,00
Kostova vedlikehold til gode												kr 27 529,20	kr 27 529,20
Rørberg	kr 2 182,50	kr 2 183,00	kr 2 184,00	kr 2 183,00	kr 2 183,00	kr 2 183,00	kr 2 183,00	kr 2 183,00	kr 2 183,00	kr 2 183,00	kr 2 183,00	kr 2 183,00	kr 26 196,50
Grasto	kr 2 045,00	kr 2 045,00	kr 2 045,00	kr 2 045,00	kr 2 045,00	kr 2 045,00	kr 2 045,00	kr 2 045,00	kr 2 045,00	kr 2 045,00	kr 2 045,00	kr 2 045,00	kr 24 540,00
Kidane	kr 2 112,00	kr 2 112,00	kr 2 112,00	kr 2 112,00	kr 2 112,00	kr 2 112,00	kr 2 112,00	kr 2 112,00	kr 2 112,00	kr 2 112,00	kr 2 112,00	kr 2 112,00	kr 25 344,00
Utleiebolig Invest AS			kr 22 167,00								kr 22 167,00		kr 44 334,00
Fjordkraft (strøm)	kr -10 325,00				kr -1 861,14	kr -1 419,54	kr -1 178,13	kr -1 183,96	kr -881,97	kr -1 067,46	kr -1 784,60	kr -1 999,40	kr -11 376,20
If Skadeforsikring (forsikring)				kr -13 428,00		kr -8 045,00	kr -9 503,00						kr -41 301,00
Lars Karlsen(måking)			kr -22 836,25			kr -7 648,75							kr -30 485,00
Vibb AS (strøm)	kr -2 121,76	kr -2 142,18	kr -1 816,62	kr -2 140,81									kr -8 221,37
Adv. L R. Berg (godtgj 2023)	kr -14 137,50												kr -14 137,50
Nettbankgebyr			kr -1,50	kr -7,00	kr -3,00	kr -1,50	kr -7,50	kr -3,50	kr -9,00	kr -2,00	kr -7,50	kr -7,50	kr -50,00
Utleigg iht. regninger Grasto								kr -15 214,42	kr -15 702,53	kr -8 382,48			kr -39 299,43
Betongsaging Østfold AS												kr -22 188,00	kr -22 188,00
	kr -16 500,76	kr 7 941,82	kr 7 597,63	kr -5 491,81	kr 8 219,86	kr 1 014,21	kr 853,37	kr -15 820,88	kr 9 193,03	kr -6 687,99	kr 22 076,42	kr 13 418,30	kr 25 813,20

På driftskonto pr. 1.1. 2024 kr 320 947,27
 Endringer på bankkonto 2024 kr 25 813,20
 På driftskonto pr. 31.12. 2024 kr 346 760,47

Kostova har innbetalt kr 27 529,20 som er avsatt til oppussing.

Styreleders honorar på kr 16 000,00 fremgår ikke av oppstillingen, og vil bli avregnet etter årsmøtet.

Sameiet St. Mariegt. 43

Referat fra årsmøte

Dato: 6. februar 2025

Sted: St. Mariégate 75, 1706 Sarpsborg

Deltakere: Freddy Groth, Robel Sium Kidane, Victoria Kostova, Emmanuel Scarvounis, Gry Anette Blakkestad etter fullmakt fra Mathilde Grasto, og Lars R. Berg.

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden, samt valg av møteleder og referent.

Innkalling ble enstemmig godkjent og årsmøtet anså seg beslutningsdyktige.

Lars R. Berg ble valgt som møteleder, samtidig som at Freddy Groth ble valgt til å signere protokollen.

2. Gjennomgang av sameiets økonomi og muntlig årsberetning for 2021.

Styreleder Lars R. Berg, gjennomgikk sameiets økonomi i året som gikk. Det ble opplyst at det stod rundt kr. 346.760,47 på bankkonto den 31. desember 2024. Det forelå et underskudd på kr. 17.716,- som skyldtes at det var utført vedlikeholdsarbeider for kr. 61.487,- som ble betalt av oppsparte midler.

Gjennomgang og beretning ble vedtatt enstemmig.

3. Valg av styre.

Følgende personer ble valgt til styre:

styreleder Lars R. Berg
 nestleder Freddy Groth
 styremedlem Amalie Schøder Rødberg
 styremedlem Mathilde Grasto
 styremedlem Emmanuel Scarvounis
 styremedlem Victoria Kostova
 styremedlem Robel Sium Kidane

Valg av styre ble vedtatt enstemmig.

4. Vedlikehold av bygget m.v.

Det foreligger tilbud om kledding samt etterisolering 5 cm på fasaden mot veien, på kr. 465.000,- inkl. mva. fra Pro Byggeservice AS, som ble gjennomgått og foreslått akseptert. Det ble foreslått at finansiering skulle skje ved å bruke kr. 280.000,- av oppsparte midler på sameiets bankkonto, og at sameierne skulle betale de resterende 185.000,- skulle dekkes av sameierne i forhold til eierbrøk. Innbetaling fra sameierne skulle skje innen 20. mars 2025.

Vedtaket var enstemmig.

(sign.)
 Lars R. Berg
 Møteleder

Sarpsborg, 6. februar 2025

(sign.)
 Freddy Groth
 Valgt til å signere protokoll

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Seksjon 3105-1/306/0/3



Utskriftsdato: 13.01.2026 08:38

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	23.04.2002	Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	50/522	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	1/306, 1/306/0/1, 1/306/0/2, 1/306/0/3, 1/306/0/4, 1/306/0/5,
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	1/306/0/6
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	1/306, 1/306/0/1, 1/306/0/2, 1/306/0/3, 1/306/0/4, 1/306/0/5,
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	1/306/0/6

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
KOSTOVA VICTORIA F310791****	Hjemmelshaver (H) 1/1	St. Marie gate 43C 1706 SARPSBORG	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	St. Marie gate 43C	H0103	1/306/0/3	49	2	1	1	Kjøkken
Unummerert		-	1/306/0/3	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: St. Marie gate 43 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1706 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	203 Grina	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	368776		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1890
2	368776	1	Ombygging	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 368776: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.06.1890

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Seksjon 3105-1/306/0/3



Utskriftsdato: 13.01.2026 08:38

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	501
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	501
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1890	15.06.1890	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	St. Marie gate 43C	H0103	1/306/0/3	49	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	42	0	42	0	0	0
H03	0	143	0	143	0	0	0
H02	3	158	0	158	0	0	0
H01	3	158	0	158	0	0	0

2: Bygningsendring 368776-1: Ombygging, Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		27.04.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/306/0/3	-	-	-	-	-

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Seksjon 3105-1/306/0/3

 **Norkart**
Utskriftsdato: 13.01.2026 08:38

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1/306

Bruksnavn		Beregnet areal	757
Etablert dato	22.09.1869	Historisk oppgitt areal	753
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573197.21	620870.18	0	Ja	757	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 13.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	306	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	St. Marie gate 43C, 1706 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 406,45 kr
Eiendomsskatt	2 880,96 kr
Renovasjon	4 208,51 kr
Vann	4 781,20 kr
Sum	19 277,12 kr

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen innværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr nedgravd - husholdning	25%	1 stk	4560.00	1/1	0 %	4 560,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	800400 o/oo	3.60	1/1	0 %	2 881,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/6	0 %	83,33 kr
					Sum	12 354,33 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



SARPSBORG KOMMUNE

Steinar Klavestad AS
Bjerkesvingen 2
1743 KLAVESTADHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
2003/02111/3/MGJ E: L42 &18

Dato:
15/04/2003

Ferdigattest - gnr 1 bnr 306 - St. Marie gate 43 A, B, C, D, E og F

Tiltak:

Ferdigattest gis for bruksendring til 6 leiligheter og fasadeendring

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av "Anmodning om ferdigattest", kontrollertklæring(er) med mer, mottatt 09.04.2003

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

I følge kontrollertklæring fra Steinar Klavestad as er det ikke registrert mangler.

Sverre Furø
Teamansvarlig
Bygge- og landbrukssaker

Kopi : Tiltakshaver, GAB-ansvarlig, Avgiftsregister, Feiervesenet

Sarpsborg kommune
Postboks 237, 1702 SARPSBORG
Tlf. sentralb.: 69 11 60 00 Telefax: 69 15 00 13
Informasjon tlf. 69 11 60 11
E-post: postmottak@sarpsborg.com Web: www.sarpsborg.com
Foretakregisteret NO 938 801 363 MVA

It-avdelingen
Tune rådhus
Tlf: 69 11 69 30 Telefax: 69 14 28 80
Besøksadresse: Tune rådhus, Tuneveien 95

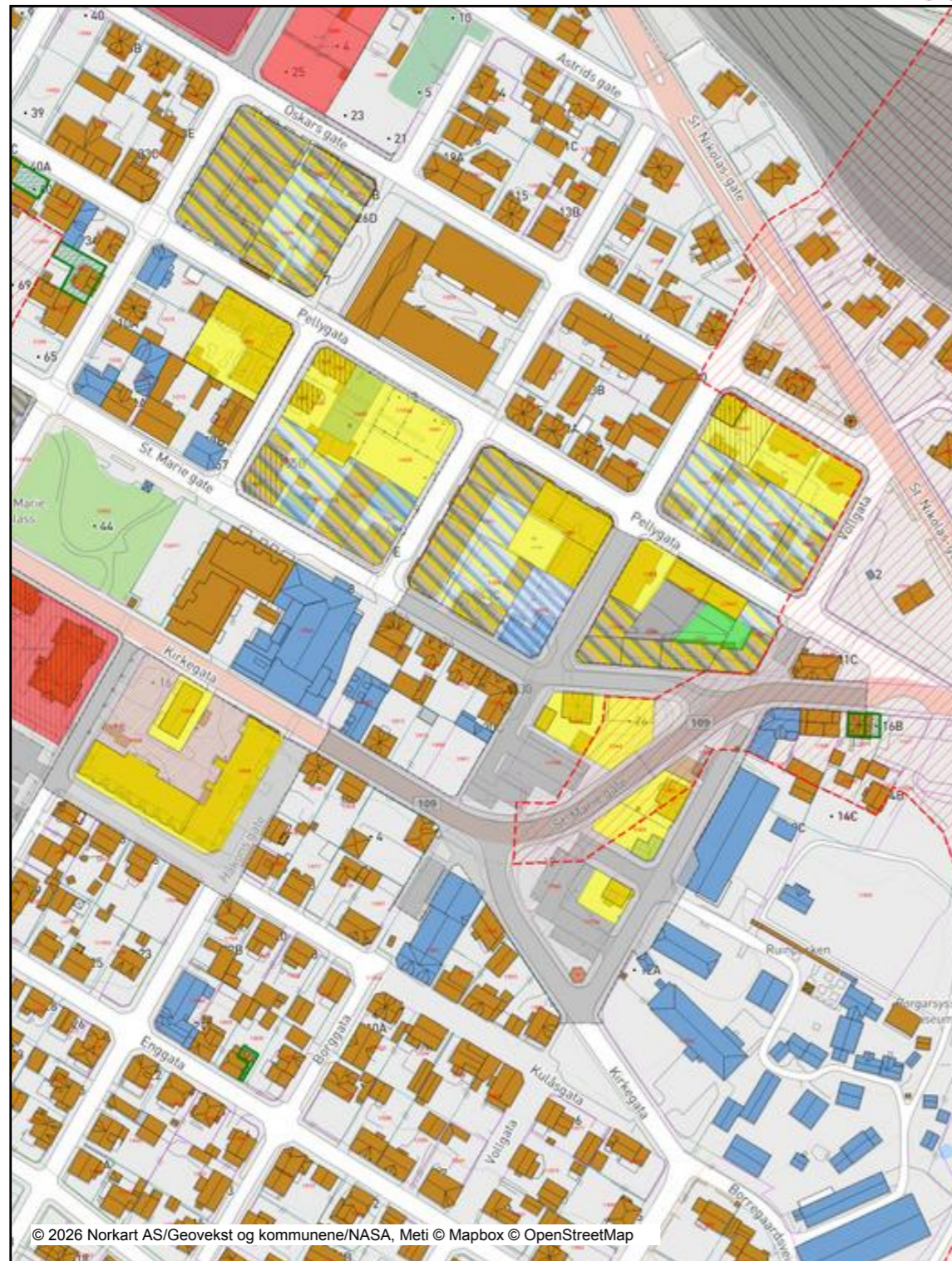


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 16.01.2026

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

Tegnforklaring

<p>Eiendomsinformasjon</p> <ul style="list-style-type: none"> Eiendomsteig <p>Matrikkelkart</p> <ul style="list-style-type: none"> Hjelpelinje fiktiv Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82) Grense <= 10 cm Grense <= 30 cm Grense < 200 cm Grense < 500 cm Grense >= 500 cm <p>Bygninger</p> <ul style="list-style-type: none"> Bygning - Boligbygg Annen næring Fiskeri og landbruk Garasje og uthus <p>Tiltak</p> <ul style="list-style-type: none"> BygningTiltak <p>Bygninger</p> <ul style="list-style-type: none"> Bygningsdelelrje Taksprang bunn Annen bygning Takplatt Takriss Takoverbygg Takoverbygg kant Trapp inntil bygg, kart Veranda Bygningslirje Taksprang Mønelirje Låvebru Bygningsavgrensning på tiltak Vegg frittstående <p>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.1ec)</p> <ul style="list-style-type: none"> Område for boliger med tilhørende anlegg Konsentrert småhusbebyggelse Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune) Offentlig undervisning (skole, universitet mv.) <p>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985)</p> <ul style="list-style-type: none"> Kjøreveg Annen veggrunn Gang-/sykkelveg Gangveg Gatetun Parkeringsplass Jernbane <p>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.1edo)</p> <ul style="list-style-type: none"> Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon) <p>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.1ek)</p> <ul style="list-style-type: none"> Område for anlegg og drift av kommunalteknisk veksor Bevaring av bygninger <p>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.1ed)</p> <ul style="list-style-type: none"> Felles avkjørsel Felles parkeringsplass Felles lekeareal for barn Felles gårds plass Annet fellesareal for flere eiendommer <p>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25, Grense for bevaringsområde)</p> <ul style="list-style-type: none"> Bolig/Forretning/Kontor Forretning/Kontor <p>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §)</p> <ul style="list-style-type: none"> Sentrumsformål Uteoppholdsareal <p>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra</p> <ul style="list-style-type: none"> Kjøreveg Fortau 	<p>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)</p> <ul style="list-style-type: none"> Støysone - Rød zone iht. T-1442 Støysone - Gul zone iht. T-1442 <p>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §)</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestemmelseområde <p>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</p> <ul style="list-style-type: none"> Støysonegrense Bestemmelsegrense <p>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</p> <ul style="list-style-type: none"> Regulerings- og bebyggelsesplanområde Planens begrensning Faresonegrense Formålsgrense Regulert tomtegrense Eiendomsgrense som skal oppheves Bygg, kulturminner mm. som skal bevares Byggegrense Planlagt bebyggelse Bebyggelse som inngår i planen Bebyggelse som forutsettes fjernet Målelinje/Avstandslirje Avkjørsel Innkjøring Ekstisterende tre som skal bevares Abc Påskrift feltnavn Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål Abc Påskrift areal Abc Påskrift bredde Abc Påskrift plantilbehør Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift <p>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</p> <ul style="list-style-type: none"> Område for planforslag Planens begrensning <p>Eiendomsinformasjon</p> <ul style="list-style-type: none"> Abc Gårds- og bruksnummer
--	--



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KVARTAL 100

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

☞ Bygeområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 06.11.1986

Reguleringsbestemmelsene er datert: 04.06.1986

Revidert: 06.11.1986

Området reguleres for følgende formål:

- B1** til bolig, kontor og forretning
- B2** til kontor og forretning
- B3** til bolig

B.1.1. Bebyggelse med fasade mot St. Marie gate og de sydligste 30 m mot Håkons gate skal ha forretning i 1. etasje. For øvrig kan bebyggelsen ha forretning/kontor i 1. og 2. etasje. Øvrige etasjer kan bare benyttes til boliger.

B.2.1. I området for forretning/kontor m.v. kan det i etasjer over 2. etasje innredes boliger.

FELLESBESTEMMELSER

- A) Ny bebyggelse kan ha gesimshøyde tilsvarende 4 etasjer + eventuell sokkel.
- B) Bebyggelsen skal ha skrått tak med takvinkel mellom 30 og 45° . Loftsetasjen kan innredes til boliger.
- C) Grunnflaten skal ikke overstige 70 % av tomtens nettoareal.
- D) Bebyggelse mot gate skal plasseres i reguleringsgrensen. For øvrig skal ny bebyggelse plasseres innenfor de viste byggegrenser. Bebyggelsen kan plasseres i tomtengrense.
- E) Før søknad om byggetillatelse behandles, kan bygningsrådet kreve at tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bebyggelse, samt utomhusplan, skal utarbeides.
- F) Parkering skal opparbeides i det omfang som bygningsrådet bestemmer innenfor rammen av vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3.
- G) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger som ligger til felles gate får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.
- H) Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bestemmelser i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- I) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



Attestert kopi av dok.nr. 2002/7472/3
Attesteringstidspunkt 2025-12-09 09:44

Side 1 av 10

Returernes eller tinglysing til

TINGLYST
13 AUG. 2002

SARPSBORG TINGRETT
DAGBOKNR.: 7472

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunen	Kommunens navn	Gr	Bnr	Festnr	Snr
	0105 Sarpsborg		1	306	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Idetl andel ³⁾
200560 [redacted]	Ann-Kristin Jenssen	1/1

Doknr: 7472 Tinglyst 13.08.2002 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	
1	B	65		13				25				37				
2	B	50		14				26				38				
3	B	50		15				27				39				
4	B	60		16				28				40				
5	B	67		17				29				41				
6	B	230	B	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:				522	= nevner:				522							

4. Supplerende tekst⁷⁾

Opps: Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hvis endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Sidebygning inneholdende 2 garasjer og oppholdsrom skal tilhøre seksjon nr 6 som tilleggsareal.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97



Attestert kopi av dok.nr. 2002/7472/3
Attesteringstidspunkt 2025-12-09 09:44

Side 2 av 10

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Partetegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Sarpsborg 10/7-01	Ann-Kristin Jenssen	



Attestert kopi av dok.nr. 2002/7472/3
Attestingstidspunkt 2025-12-09 09:44

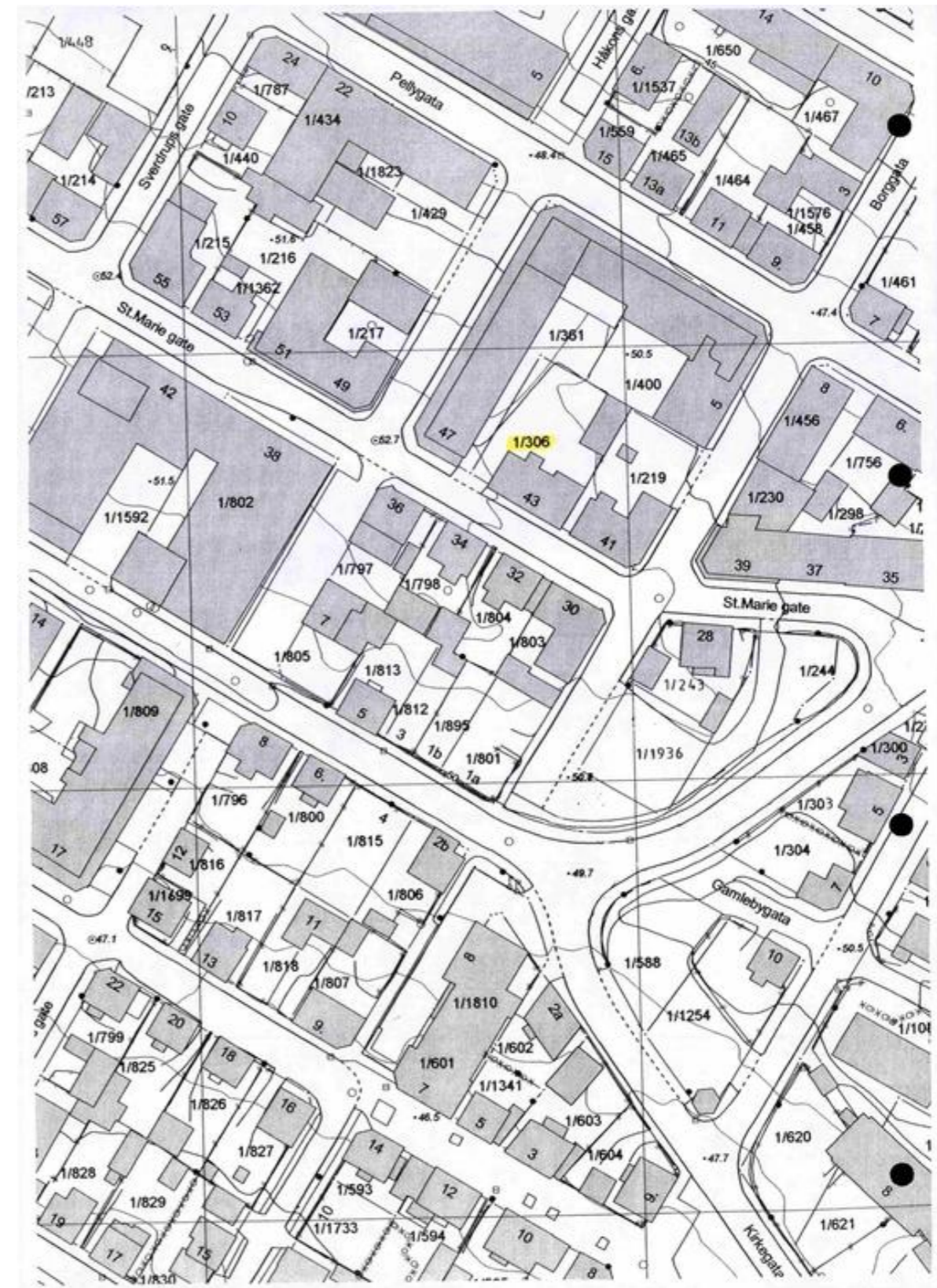
Side 3 av 10

<p>8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering¹⁾</p> <p><input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller</p> <p><input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)</p>				
Sted, dato	Underskrift			
<p>9. Kommunens tillatelse til seksjonering</p> <p><input type="checkbox"/> Befaring er foretatt</p> <p><input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt²⁾</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor</p> <p><input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt</p> <p>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:</p>				
Ger	Bvr	Frv	Srv	
1	306			Sarpsborg kommune
Dato		Stempel og underskrift		
22.04.02.		Sarpsborg kommune oppmålingsavdelingen Janne I. Holme arkiv		
<p>Noter:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Erhversregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenpart. 				



Attestert kopi av dok.nr. 2002/7472/3
Attestingstidspunkt 2025-12-09 09:44

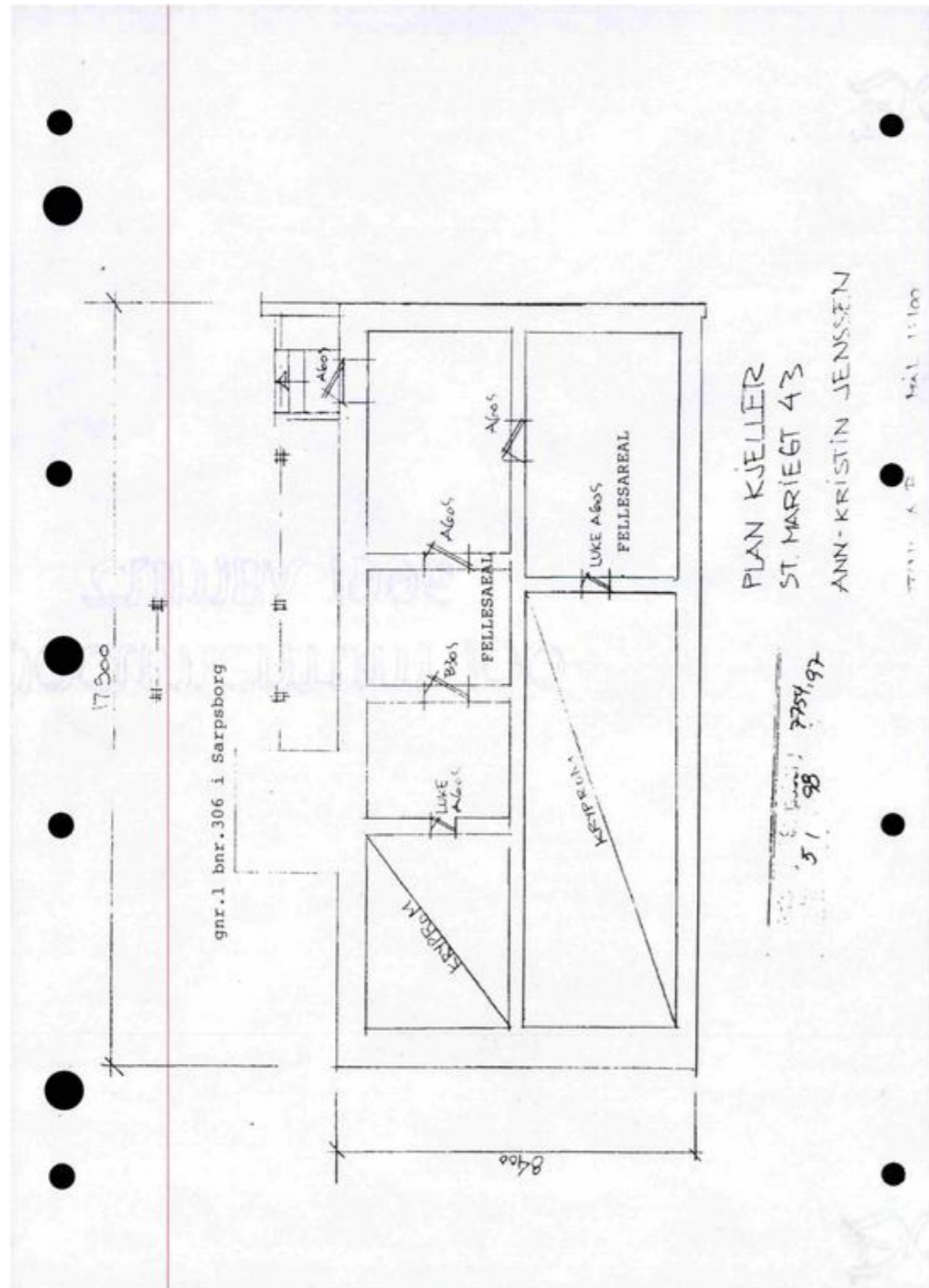
Side 4 av 10





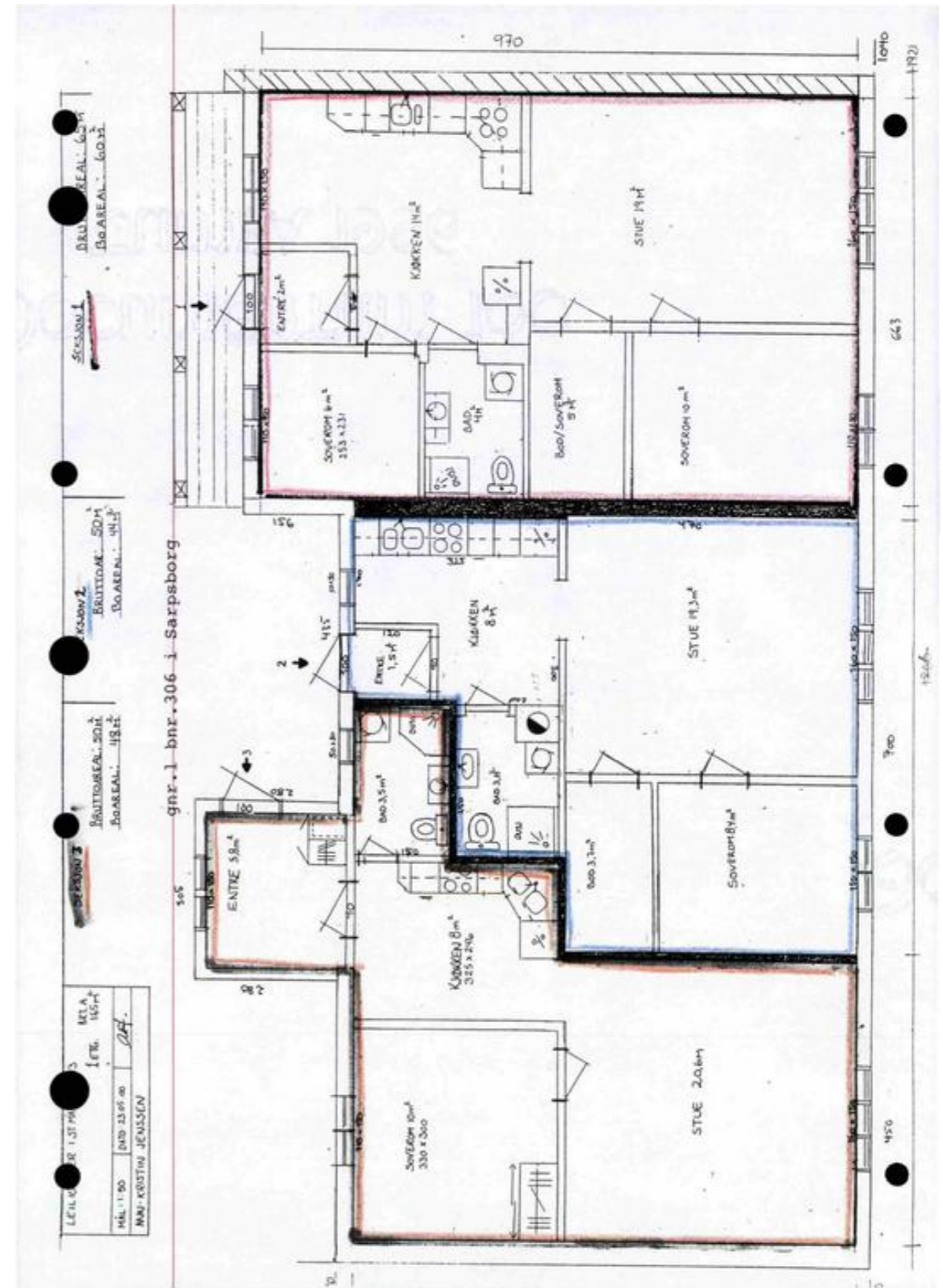
Attestert kopi av dok.nr. 2002/7472/3
Attesteringstidspunkt 2025-12-09 09:44

Side 5 av 10



Attestert kopi av dok.nr. 2002/7472/3
Attesteringstidspunkt 2025-12-09 09:44

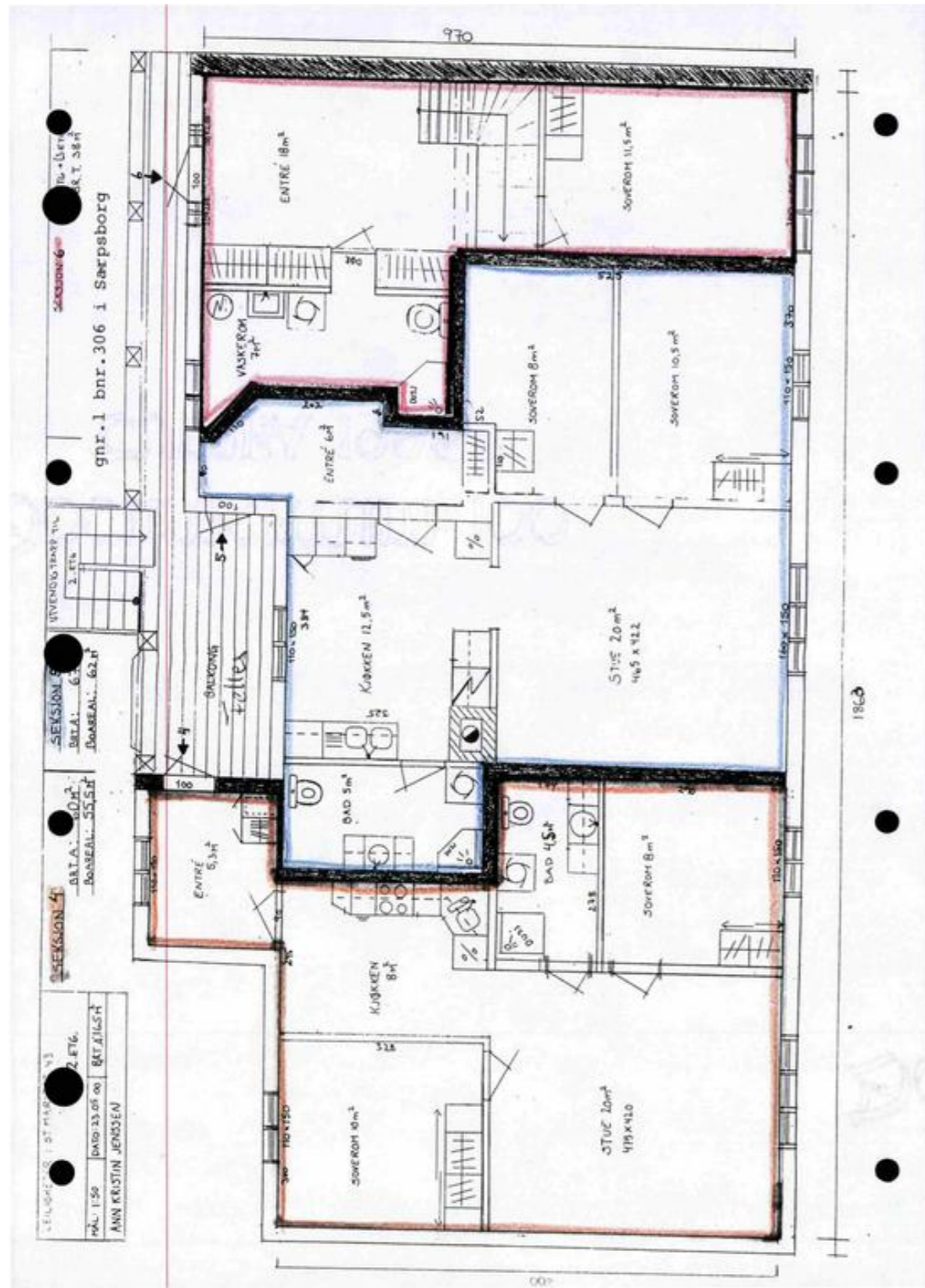
Side 6 av 10





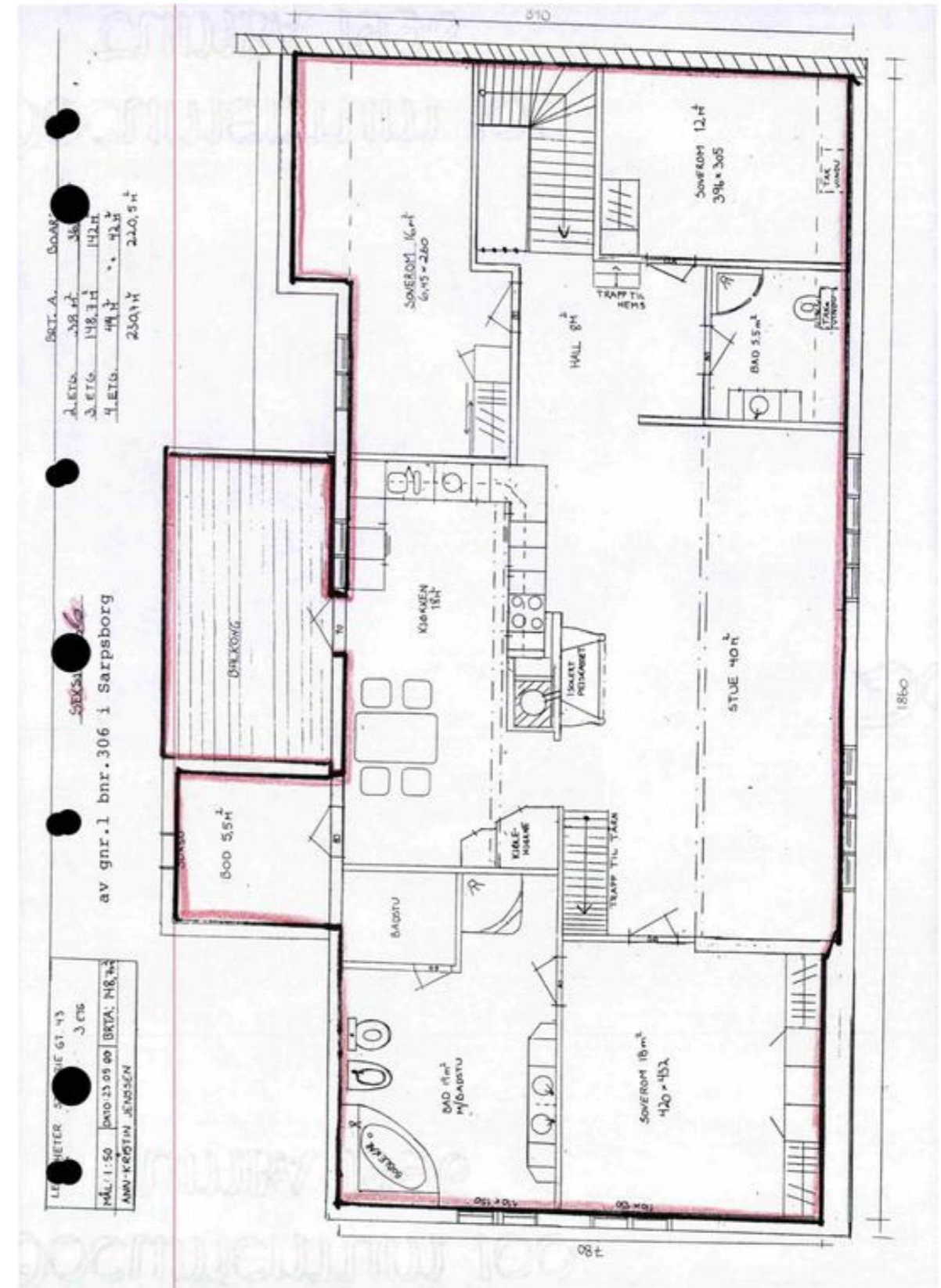
Attestert kopi av dok.nr. 2002/7472/3
Attestingstidspunkt 2025-12-09 09:44

Side 7 av 10



Attestert kopi av dok.nr. 2002/7472/3
Attestingstidspunkt 2025-12-09 09:44

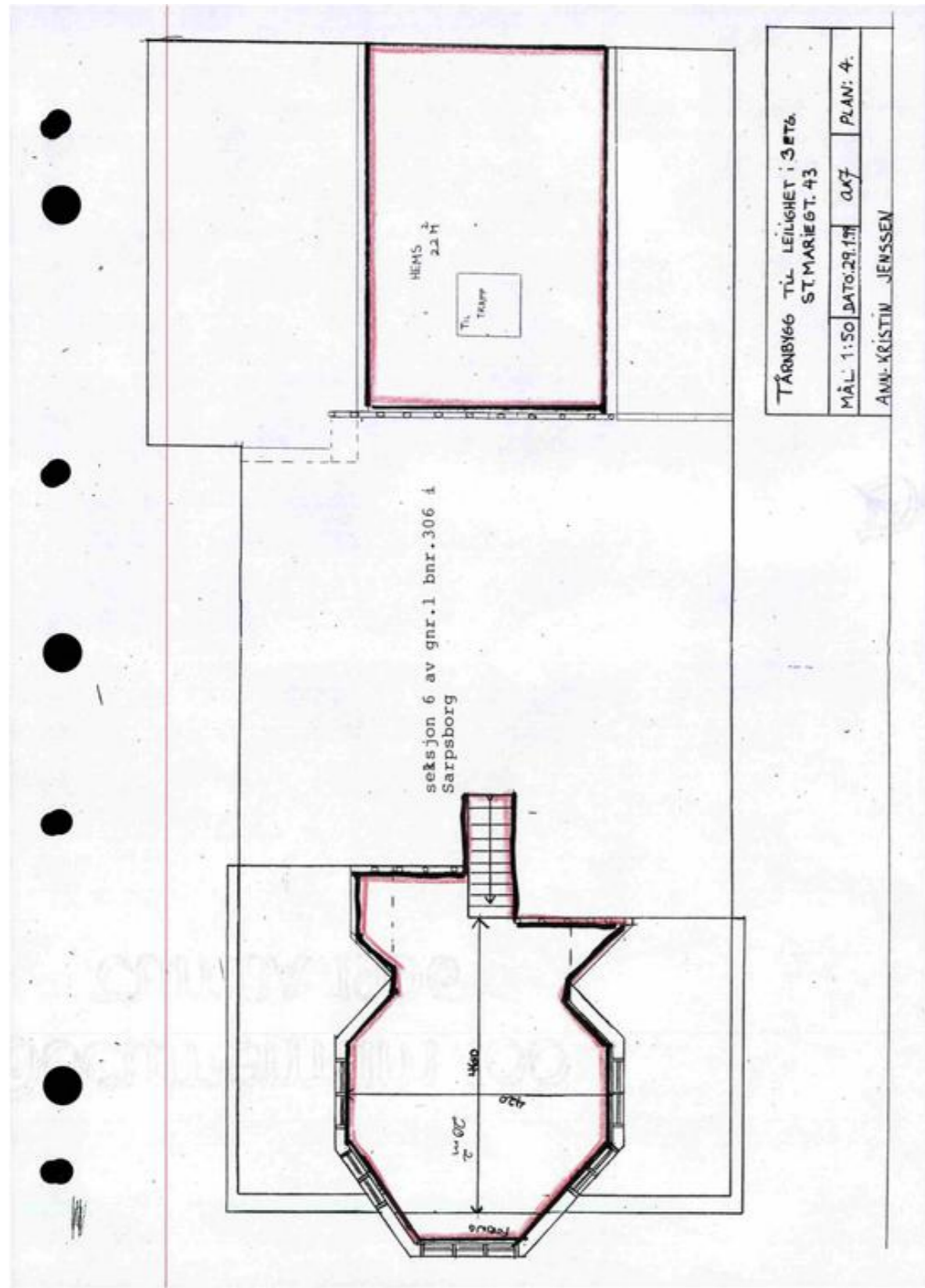
Side 8 av 10





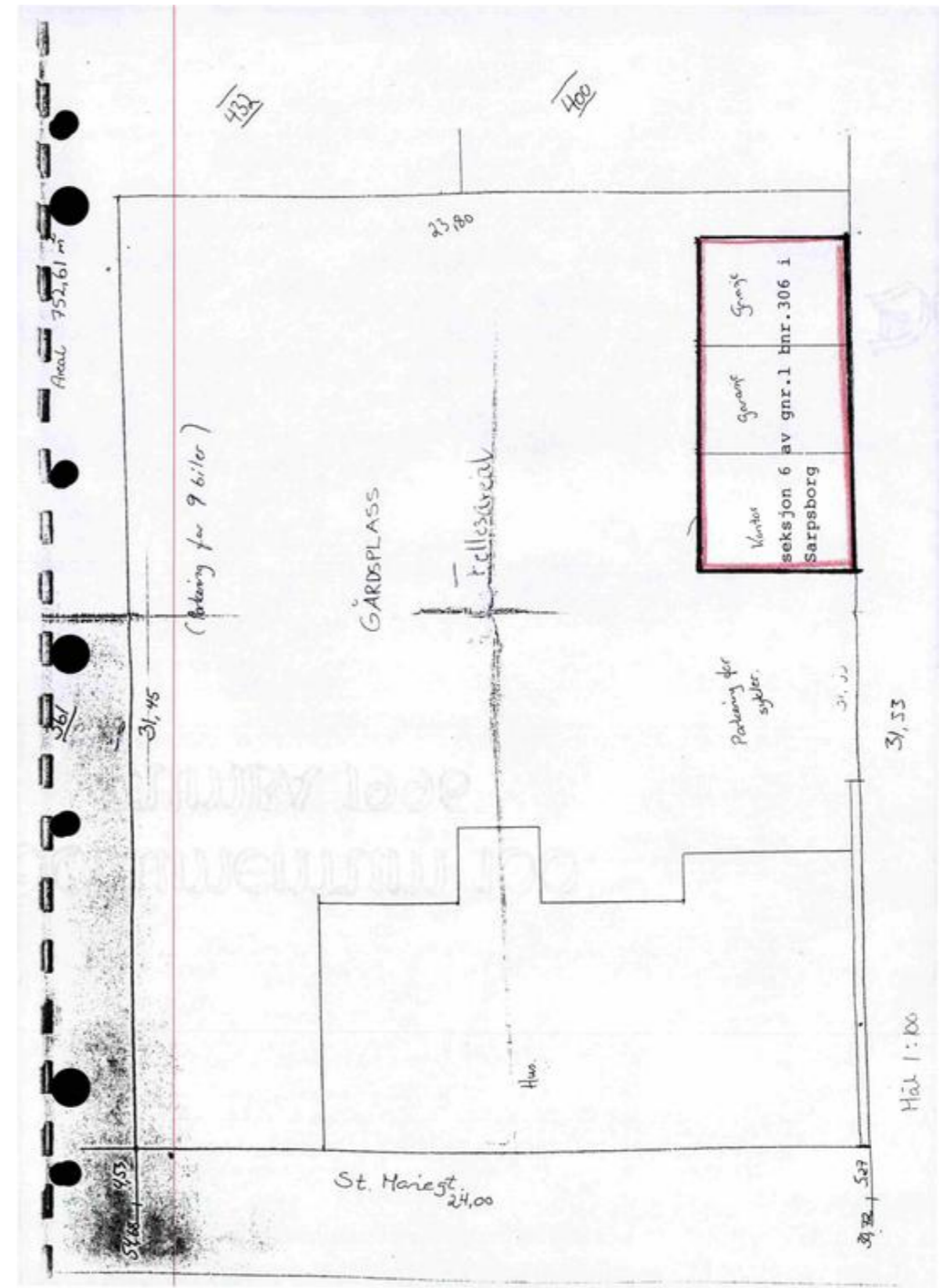
Attestert kopi av dok.nr. 2002/7472/3
Attestingstidspunkt 2025-12-09 09:44

Side 9 av 10



Attestert kopi av dok.nr. 2002/7472/3
Attestingstidspunkt 2025-12-09 09:44

Side 10 av 10



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

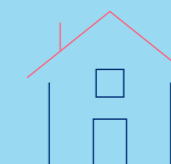
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

St. Marie gate 43C, 1706 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 306, snr. 3 i Sameiet St. Mariegade 43, oppdragsnr.: 1700260097
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

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