

PROAKTIV



Sjelden anledning –
Stor innholdsrik
enebolig

Dobbel garasje - Stor fantastisk
tomt - Utmerket beliggenhet!

GRØNNLIA 20



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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

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



HEVINGEN - BORGENHAUGEN

Sjelden anledning - Stor innholdsrik enebolig - Dobbel garasje - Stor fantastisk tomt - Utmerket beliggenhet!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Grønnlia 20, 1739
BORGENHAUGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 1054, bnr. 79, i
BORGENHAUGEN kommune

Prisantydning: 6.590.000,-

Omkostninger: 183.740,-

Totalpris: 6.773.740,-

Kommunale avgifter: 22.317,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1988

Rom/soverom: 6/4

BRA: 190 m²

BRA-i: 190 m²

Garasje/Parkering: Garasje med plass til 2
biler.

Tomt: 1774.8 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	24	28
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
32	99		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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



HEVINGEN

Kommune: BORGENHAUGEN / Område: Hevingen - Borgenhaugen

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

Beliggenhet

Grønnlia 20 ligger i et av de desidert mest attraktive boligområder på Hevingen/Borgenhaugen i Sarpsborg. Sentral beliggenhet med gangavstand til skole og barnehage. Eiendommen har nærhet til daglige servicetilbud. Videre er det et mangfold av dagligvareforretninger, Iseveien senter, servicefasiliteter, treningssenter, idrettshall, fotballbane m.m. innen kort avstand.

Her kombinerer man det tilbaketrukne med aktiviteter som golf og flotte rekreasjonsområder. Lysløype og flere tur- sykkelstier i nærområdet. Mot Skjeberg finnes også flere opparbeidede badeplasser og det er ca. 15 minutter til populære Høysand med strand og lekeområder, aktiviteter, kiosk og restaurant.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Hevingen Linje 14	8 min 0.7 km
🚊	Sarpsborg stasjon Linje RE20	13 min 6.7 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 42 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Iseveien Post i butikk, PostNord	6 min 3.2 km
Rema 1000 Iseveien Søndagsåpent	6 min 3.4 km

VARER/TJENESTER

📮	Storbyen	14 min
🏪	Apotek 1 Iseveien	6 min

SPORT

⚽	Fjellidal balløkke, nærmiljøanlegg Ballspill, sandvolleyball	17 min 1.1 km
⚽	Kløvningberget nærmiljøanlegg Ballspill, sandvolleyball	14 min 1.2 km
🏊	Spenst Skjebergsenteret	22 min
🏊	Family Sportsklubb Iseveien Senter	6 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Hevingen består hovedsakelig av eneboliger og oppleves som oversiktlig og svært familievennlig.

Det er bussforbindelser til Sarpsborg og Fredrikstad.

Til Sarpsborg sentrum er det ca. 8 minutter med bil og til sentralsykehuset på Kalnes er det ca. 15 minutter.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

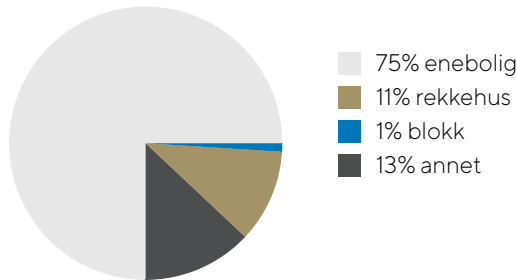
Adkomst

Fra Sarpsborg sentrum kjører du nordøstover via fylkesvei 109. Følg veien i retning boligområdene øst for sentrum. Etter noen minutter tar du av inn på lokalvei skiltet mot Grønnlia-området. Følg veien videre inn i boligområdet, og ta deretter av til Grønnlia. Eiendommen Grønnlia 20 ligger lett tilgjengelig langs veien og er merket med husnummer.

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	7 min 3.9 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 339 elever, 21 klasser	8 min 4.9 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole (1-1... 629 elever, 34 klasser	11 min 6.2 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	7 min 4.5 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	15 min 7.7 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	18 min 1.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	15 min 7.5 km

BARNEHAGER

Fjelldal barnehage (0-5 år) 54 barn	10 min 1 km
Kløvningsten barnehage (1-5 år) 90 barn	13 min 1.2 km
Nygårdshaugen barnehage (0-5 år) 59 barn	26 min 2 km



VELKOMMEN TIL GRØNNLIA 20

Vi starter utendørs...

Parkering

Garasje med plass til 2 biler.

Tomtestørrelse

1 774 m²

Beskrivelse av tomt

Fantastisk tomt og intern beliggenhet innerst og grensende mot golfbanen og friområdene. Sol til ca. kl 20:00 på midtsommeren. Tomten er noe skrånende og kupert, og er dels opparbeidet og beplantet med hekkbeplantning og prydbusker. Innkjørsel og gårdsplass er belagt med belegningsstein. Ellers er det naturtomt med skogbunn, bar- og løvtrær og fjell i dagen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Huset er en tradisjonell halvannen etasjes enebolig, oppført i 1988. Huset har blitt påkostet og modernisert utvendig og innvendig over tid, av både nåværende og tidligere eiere. Nåværende eier overtok i 2017, og har blant annet skiftet vinduene i andre etasje, overflatebehandlet fasadene og fått vasket og impregnert taksteinen. I 2004 ble det skiftet kjøkkeninnredning, og baderommet i andre etasje ble renoveret i 2013. Baderommet i første etasje ble renoveret i 2014. I 2016 ble det på terrassen lagt nytt gulv av kunstmaterialer, og montert nytt rekkverk i glass og aluminium. Store deler av innvendige overflater er pusset opp og modernisert over en lengre tidsperiode.

Vaskerommet har i hovedsak en standard fra byggetiden. Det ble skiftet varmtvannsbereder i 2022.

Huset fremstår som relativt godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig, og har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdeler alder. Man må kunne forvente behov for normalt periodisk vedlikehold på sikt, og på bakgrunn av bygningens alder må man kunne forvente å avdekke skjulte feil og avvik i forhold til dagens byggemetoder, ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene. Garasjen ble oppført i 1997, og har plass til to stk biler og isolert bod med separat adkomst.

Garasjen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det må kunne forventes behov for noe vedlikehold på både kort og lengre sikt, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

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

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Ingen.

TG 2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Utvendig kledning har normal slitasje med hensyn til alder.
- Takkonstruksjon/loft: Det finnes eldre misfarging etter fukt/kondens i deler av undertak på loft på utsiden av knevegger på hoveddelen. Årsaken til dette vurderes til å være luftlekkasjer i lukene ut på kneloftene. Det opplyses at lukene tidligere har vært begrenset isolert.
- Vinduer: Vinduene har normal slitasje med hensyn til alder, og det må kunne forventes at vinduene ikke har egenskapene med hensyn til energikøkonomi etc, som dagens vinduer har.
- Dører: Ytterdørene har i hovedsak normal slitasje med hensyn til alder. Det er svelling etter fukt på deler av dørbladet til døren til sideinngangen.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert håndlister/rekkverk på trapp til terrenget.
- Utvendige trapper: Trapp og repos har i hovedsak normal slitasje med hensyn til alder. Det finnes forvittringer i overflaten på reposet.
- Innvendige dører: De innvendige dørene har normal slitasje med hensyn til alder. Til uisolert lagerrom/loft i andre etasje, er det en vanlig uisolert innerdør. Det må påregnes at det er luftlekkasjer og varmetap ut på det kalde loftet, i forbindelse med denne døren.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det kan være at ventilasjonsløsningen på enkelte av rommene kan oppleves som underdimensjonert i forhold til forventet bruksbelastning. Det er begrenset med lufting i rommene i andre etasje.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Grunnmur og fundamenter: Det finnes riss/mindre sprekk i grunnmuren, som oppstod like etter oppføringen av huset. Sprekk/riss har ikke utviklet seg siden.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Overflater vegger og himling vaskerom 1. etasje: Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.
- Overflater gulv vaskerom 1. etasje: Gulvoverflaten har en eldre standard med bruksslitasje, og det finnes hakk og avskallinger i enkelte av flisene. Enkelte av flisene har delvis løsnet fra underlaget.
- Sluk, membran og tettesjikt vaskerom 1. etasje: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Sanitærutstyr og innredning vaskerom 1. etasje: Skapinnredningen har blitt fornyet over tid, og har normal slitasje med hensyn til alder.
- Overflater gulv bad 1. etasje: Det er born under flis ved dør.
- Sluk, membran og tettesjikt bad 1. etasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Overflater og konstruksjon kjølerom 1. etasje: Plassbygd kjølerom er en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og kondens i bakenforliggende konstruksjoner.
- Teknisk anlegg kjølerom 1. etasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.
- Sluk, membran og tettesjikt bad 2. etasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Bygningssakskyndig

Ing. Pål-H Degnes AS (befaringsdato: Fredag, 13. februar 2026)



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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Enebolig på plan som inneholder:

1. etasje: Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, garderobe/omkladningsrom, toalettrom, vaskerom, bad, kjølerom, sideinngang.

2. etasje: Trappegang, stue, to soverom, bad og bod og uisolert lagerplass.

Det medfølger også garasje med plass til to biler og lagerplass. Lagerrom med egen adkomst.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 190 kvm

Total BRA: 190 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

Stor og innholdsrik enebolig med en fantastisk beliggenhet på Hevingen. I et av Sarpsborgs mest attraktive boligområder har Grønnlia 20 en fantastisk beliggenhet, innerst i blindvei og direkte grensende mot golfbanen og tilhørende friområder. Dette er en sjelden anledning i markedet.

Tomten er romslig og variert, delvis opparbeidet og delvis naturtomt, noe som gir eiendommen et harmonisk og tiltalende preg.

Boligen er modernisert over tid og fremstår i dag som tidsmessig og velholdt. Det medfølger dobbel garasje med gode lagringsmuligheter.

Innvendig ønskes man velkommen i en romslig entre og videre til en stor hall. I tilknytning til inngangspartiet finner man et separat toalettrom, et stort og praktisk vaskerom, bod samt et plassbygd kjølerom (ikke benyttet de senere år). Vaskerommet har flislagt gulv og malte overflater på vegg, og byr på rikelig med skap- og benkeplass. Et drømmerom for de som ordner med klesvasken.

Stuen er romslig og har åpen løsning mot kjøkkenet. Her er det naturlig plass til flere sittegrupper og egen spiseavdeling. Fra stuen er det utgang til terrasse og videre til hage. Det er installert både varmepumpe og peis, noe som gir gode oppvarmingsmuligheter og bidrar til et hyggelig inneklima.

Kjøkkenet er meget romslig og innholdsrikt med rikelig skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer. Flere vinduer gir godt med dagslys og gode arbeidsforhold. Gulvet er flislagt.

Boligens hovedplan inneholder videre en egen soveromsfløy med to store soverom, hvorav det ene har walk-in-closet, samt utgang til terrasse.



Badet i denne etasjen ble oppusset i 2014 og holder en moderne standard med fliser på gulv og vegger og varmekabler i gulvet. Badet er installert med dusjhjørne som har innfellbare dusjvegger, vegghengt toalett, servant med skuffer under, speilskap med integrert belysning, samt høyskap.

I boligens andre etasje finner man to store soverom, en egen stue, bad, praktisk garderobesrom samt et stort loftsrom med gode lagringsmuligheter. Dette gjør etasjen svært funksjonell for en familie, med både separat oppholdsrom og eget bad.

Badet i andre etasje har belegg på gulv og baderomsplater på veggene. Her er det badekar med vegghengt dusj, toalett, speil med integrert lys og servant med skuffer under.

Eiendommen fremstår som en sjelden mulighet på en stor, selveiet tomt med en utmerket beliggenhet direkte mot golfbane og friområder. En kombinasjon av ro, utsikt og attraktive omgivelser som sjelden tilbys.

Oppvarming

Oppvarming skjer med elektrisitet, varmepumpe og ved. Varme i gulv 1 etg: Gang, kjøkken, stue, vaskerom, gjestettoalett, bad og to soverom.

Info strømforbruk

Ca 21.000 kWh pr. år iflg eier.

Selger har knyttet boligen til Norgespris.

Energimerke

Gul D



KJØKKEN

Kjøkkenet er meget romslig og innholdsrikt med rikelig skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer.

Flere vinduer gir godt med dagslys og gode arbeidsforhold.

Gulvet er flislagt.



STUE

Stuen er romslig og har åpen løsning mot kjøkkenet. Her er det naturlig plass til flere sittegrupper og egen spiseavdeling.

Fra stuen er det utgang til terrasse og videre til hage.

Det er installert både varmepumpe og peis, noe som gir gode oppvarmingsmuligheter og bidrar til et hyggelig innneklima.



BAD 1. ETASJE

Badet ble oppusset i 2014 og holder en moderne standard med fliser på gulv og vegger og varmekabler i gulvet. Badet er installert med dusjhjørne som har innfellbare dusjvegger, vegghengt toalett, servant med skuffer under, speilskap med integrert belysning, samt høyskap.



VASKEROM

Stort og praktisk vaskerom





SOVEROM 1. ETASJE

2 store soverom, hvorav det ene har walk-in-closet, samt utgang til terrasse.



STUE 2. ETASJE

Koselig stue i 2. etasje





BAD 2. ETASJE

Badet har belegg på gulv og baderomplater på veggene. Her er det badekar med vegghengt dusj, toalett, speil med integrert lys og servant med skuffer under.



SOVEROM 2. ETASJE



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.226.682,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.906.727,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

22.317,- for 2026

Eiendomsskatt

11.827,- for 2026

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Diverse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det finnes enkelte avvik i forhold til de fremlagte tegningene. Blant annet er det åpnet mellom stue og kjøkken, dør til garderoberom i første etasje er fjernet, og dør til sideinngang/vaskerom er ikke på tegningen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:
- ingen rettigheter eller servitutter registrert.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor regulert område og omhandles av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan: Heving boligområde. Formål: Boliger.

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036 med tilhørende bestemmelser.

Vei/Vann/Avløp

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 6. februar 2026

Kjerneinformasjon

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
164 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

165 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
183 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 755 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 773 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Frode Enger

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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 76.105,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

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 eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Enebolig
Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
SARPSBORG kommune
gnr. 1054, bnr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 Rapportdato: 13.02.2026 Oppdragsnr.: 15688-25167 Referansenummer: VH9012
Autorisert foretak: Ing. Pål-H Degnes AS Sertifisert Takstingeniør: Pål-Henning Degnes



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

Norsk takst

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



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

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

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

Ing. Pål-H Degnes AS

Rapportansvarlig

Pål-Henning Degnes
Uavhengig Takstingeniør
takstmann@paldegnes.no
917 34 460



Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 2 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 3 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Beskrivelse av eiendommen

Huset er en tradisjonell halvannen etasjes enebolig, oppført i 1988. Huset har blitt påkostet og modernisert utvendig og innvendig over tid, av både nåværende og tidligere eiere. Nåværende eier overtok i 2017, og har blant annet skiftet vinduene i andre etasje, overflatebehandlet fasadene og fått vasket og impregneret taksteinen. I 2004 ble det skiftet kjøkkeninnredning, og badet i andre etasje ble renoveret i 2013. Badet i første etasje ble renoveret i 2014. I 2016 ble det på terrassen lagt nytt gulv av kunstmaterialer, og montert nytt rekkverk i glass og aluminium. Store deler av innvendige overflater er pusset opp og modernisert over en lengre tidsperiode. Vaskerommet har i hovedsak en standard fra byggetiden. Det ble skiftet varmtvannsbereider i 2022. Huset fremstår som relativt godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig, og har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder. Man må kunne forvente behov for normalt periodisk vedlikehold på sikt, og på bakgrunn av bygningens alder må man kunne forvente å avdekke skjulte feil og avvik i forhold til dagens byggemetoder, ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene.

Garasjen ble oppført i 1997, og har plass til to stk biler og isolert bod med separat adkomst. Garasjen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det må kunne forventes behov for noe vedlikehold på både kort og lengre sikt, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel.

Arealer	Gå til side
Forutsetninger og vedlegg	Gå til side
Lovlighet	Gå til side

Enebolig

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

Det finnes enkelte avvik i forhold til de fremlagte tegningene. Blant annet er det åpnet mellom stue og kjøkken, dør til garderobesrom i første etasje er fjernet, og dør til sideinngang/vaskerom er ikke på tegningen.

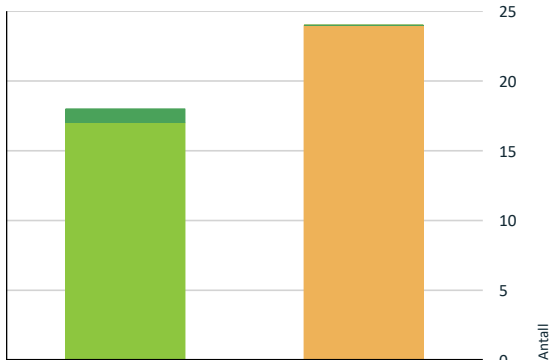
Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å utarbeide en Tilstandsrapport med arealmåling på eiendommen Grønnlia 20 i Sarpsborg kommune. Rapporten er bestilt den 9/2-26 av Frode Enger. Hensikten med oppdraget er å kartlegge eiendommens tekniske tilstand i forbindelse med omsetning av eiendommen.

Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningen skulle kartlegges, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll. Utvendig pipe og yttertak er besiktiget fra bakkenivå.

Boligen ble i følge ferdigattesten tatt i bruk i 1988, og det er dette som er referansenivået i rapporten, med mindre annet er opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

702 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 6 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 7 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Tatt ut fra ferdigattest.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betongtakstein, og har en standard fra byggetiden. I 2024 ble taket vasket og impregnert. Samtidig ble deler av vindskier og kappebord skiftet. Taket var delvis dekket med snø på befaringadgen, og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det må kunne forventes at både undertakstekket og taksteinen har oppnådd halvparten av forventet levetid.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er i stål, og har en standard fra byggetiden. Det opplyses at beslagene på kappebordene på vindskiene ble skiftet i 2024. Det er montert snøfangere på deler av taket.

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløpsrør har normal slitasje med hensyn til alder, og det må kunne forventes at halvparten av forventet normal brukstid er oppnådd. På deler av taket er det ikke montert snøfangere.

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav med hensyn til snøfangere. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på bygningsdelene.

Veggkonstruksjon

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 8 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Ytterveggene er oppført av 6" bindingsverk isolert med 15 cm mineralull. Utvendige fasader er kledd med liggende trepanel som er malt. Fasadene ble siste gang overflatebehandlet i 2024.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Utvendig kledning har normal slitasje med hensyn til alder.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid. Ved eventuelle arbeider med ytterveggene må man forvente å kunne avdekke avvik i forhold til dagens byggemetoder med hensyn til isolering, tetthet, lufting bak kledning etc.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket på hoveddelen er av prefabrikkert A-takstoler, og taket over delen med vaskerommet er av prefabrikkerte W-takstoler. Det er sutakplater som undertak. Deler av takkonstruksjonen over hoveddelen er bygget som en tett konstruksjon, og er av den grunn ikke nærmere besiktiget.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Det finnes eldre misfarging etter fukt/kondens i deler av undertak på loft på utsiden av knevegger på hoveddelen. Årsaken til dette vurderes til å være luftlekkasjer i lukene ut på kneloftene. Det opplyses at lukene tidligere har vært begrenset isolert.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det opplyses at det skal settes inn en ny, isolert kottdør mot kneloftet i soverommet mot øst. Det bør vurderes å få utført tiltak i forhold til å begrense luftlekkasjer også i de andre tre lukene ut på kneloftene.



Del av kneloft.



Del av kneloft.



Gjennomføring i undertak. Kjøkkenventilator.



Noe eldre misfarging etter kondens ved gjennomføring i undertak.

Vinduer

Vinduene er med karm og ramme i tre, med to-lags glass.

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 9 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Vinduene i andre etasje ble skiftet i 2019, også de to takvinduene. Øvrige vinduer og verandadørene har en standard fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har normal slitasje med hensyn til alder, og det må kunne forventes at vinduene ikke har egenskapene med hensyn til energikøkonomi etc, som dagens vinduer har.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger av de eldre vinduene må vurderes av den enkelte. På bakgrunn av vinduenes alder, og normal forventet levetid og brukstid, må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold på sikt.



Nyere takvindu på bad og stue i andre etasje.

Dører

Ytterdørene er i malt utførelse. Døren ved hovedinngangen ble skiftet i 2008, i regi av en tidligere eier. Døren til sideinngangen har en standard fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene har i hovedsak normal slitasje med hensyn til alder. Det er svelling etter fukt på deler av dørbladet til døren til sideinngangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger av utvendige dører må vurderes av den enkelte.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Langs fasaden mot syd er det en terrasse oppført på støpte fundamenter. Terrassen har adkomst fra stua og det ene soverommet. Gulvet er av kunstmaterialer, og rekkverket er i glass og aluminium. Gulv og rekkverk ble skiftet i 2015. Fra terrassen er det trapp ned til terrenget.

På terrengnivå er det i senere år blitt bygget en uteplass med gulv av impregnerte materialer.

Gulvet på terrassen og uteplassen var delvis dekket med snø på befaringsdagen.

Terrassen og uteplassen har normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold med hensyn til forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert håndlister/rekkverk på trapp til terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å montere håndlister/rekkverk på trapp ned til terrenget.

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Det er ikke rekkverk eller håndlist på trapp til terreng.

Utvendige trapper

Utvendig ved hovedinngangen er det ett skiferbelagt støpt repos, med overbygg i trekonstruksjoner. Ved sideinngangen er det ett trinn bestående av granittblokk foran døren.

Deler av repos var dekket med snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp og repos har i hovedsak normal slitasje med hensyn til alder. Det finnes forvittringer i overflaten på reposet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold, med hensyn til alder og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel.

INNENDIG

Overflater

På gulvene er det fliser, parkett og laminat, og på veggene er det malte overflater. I himlingene er det i hovedsak trepanel som er malt.

Det innvendige overflatene har i stor grad blitt pusset opp og fornyet over tid, og har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder.

Behovet for eventuelle oppgraderinger av de innvendige overflatene må vurderes av den enkelte.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom etasjene er det tradisjonelt trebjelkelag isolert med mineralull.

Pipe og ildsted

Det finnes en stk. elementpipe, som dels er forblendet og dels er pusset og malt i etasjene. Pipa er helbeslått over tak, og sotluken er plassert i hallen i første etasje. I stua i første etasje er det installert peis av prefabrikkerte elementer, og med en innsats med fronter i glass.

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Ildstedet.



Sotluka er plassert i hallen.

1 TG 1 Innvendige trapper

Innvendig er det en trapp i malte trekonstruksjoner mellom etasjene. Trappa har blitt overflatebehandlet senere, og har normal slitasje med hensyn til alder. Det er ikke montert håndlister i trappeløpet. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.



Innvendig trapp.

2 TG 2 Innvendige dører

Innvendig i huset er det malte fyllingsdører. Det er nyere dører til vaskerom og toalett. Øvrige dører har en standard fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De innvendige dørene har normal slitasje med hensyn til alder.

Til uisolert lagerrom/loft i andre etasje, er det en vanlig uisolert innerdør. Det må påregnes at det er luftlekkasjer og varmetap ut på det kalde loftet, i forbindelse med denne døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det finnes dører som har behov for justering, da de "tar" i terskel eller karm. Det bør vurderes å oppgradere døren ut til det kalde loftet. Behovet for eventuelle ytterligere oppgraderinger av de innvendige dørene må vurderes av den enkelte.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Fra det ene soverommet i første etasje er det adgang til omkleddingsrom med innredning med skuffer, hyller og heng. På det andre soverommet i første etasje er det skyvedørsgarderobe. Garderobeskapene har normal slitasje. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

VÅTROM

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 12 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har i hovedsak en standard fra byggetiden. Arbeidene er ikke dokumentert, og det må kunne forventes at enkelte av bygningsdelene er i ferd med å oppnå forventet normal levetid.



Vaskerommet.

1. ETASJE > VASKEROM

2 TG 2 Overflater vegger og himling

På veggene er det tapet som er malt, og i himlingen er det trepanel som er malt. Veggoverflater og himling har blitt overflatebehandlet over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

1. ETASJE > VASKEROM

2 TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser, og det er fall i gulvet mot sluket, som er plassert under skapinnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvoverflaten har en eldre standard med bruksslitasje, og det finnes hakk og avskallinger i enkelte av flisene. Enkelte av flisene har delvis løsnet fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger må vurderes av den enkelte. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det holdes under oppsikt med hensyn til utvikling av sprekker i fliser og fuger. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

1. ETASJE > VASKEROM

2 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet er det plastsluk. Sluket er plassert vanskelig tilgjengelig under skapinnredningen. Utførelse på eventuelt tettesjikt/membran er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 13 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Tilstandsrapport

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

Det finnes ingen dokumentasjon på underliggende tettesjikt/membran, og det



Sluket på vaskerommet er plassert under skapinnredningen.



Overgang ved terskel på vaskerom. Ingen synlig membran.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, og skapinnredning med slette fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapinnredningen har blitt fornyet over tid, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk, felles med avtrekk fra bad og toalett. Vifta er plassert på uisolert loft.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen. Det er foretatt målinger etter fukt i allerede etablerte boret hull i veggen, fra boden. Det ble ikke avdekket unormale fuktverdier i tilstøtende konstruksjoner til våtsonen.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

Generell

Baderommet i første etasje ble renovert i 2014, i regi av en tidligere eier. Arbeidene ble utført av innleide fagarbeidere.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 14 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Baderommet i første etasje.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TO 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det fliser, og i himlingen er det malt trepanel.

Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TO 2 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser. Det er svakt fall i gulvet mot dusjhjørnet, hvor sluket er plassert. Og det er fall i gulvet mot sluket i nedsenket dusjhjørne.

Gulvoverflaten har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom under flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det holdes under oppsikt med hensyn til utvikling av sprekker i fliser og fuger.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet er det plastsluk. Det ser ut for at det i forbindelse med renoveringen av baderommet ble lagt en påstøp under flisene. Det er benyttet smøremembran ned mot sluket og på sluket.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det må forventes at slukløsningen, som har en standard fra byggetiden har oppnådd halvparten av forventet normal levetid, og det må kunne forventes at tettesjiktet/membranen er i ferd med å oppnå halvparten av forventet normal levetid. Det er ikke synlig membranmansjett ned i sluket. Det er rust på skruene til klemringen i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel. Tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig anslå konkret.

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 15 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Overgang ved terskel på bad i første etasje.



Sluket på baderommet i første etasje.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet i første etasje er utstyrt med WC, servant og dusjhjørne, og en skapinnredning med slette fronter. Sanitærutstyret og skapinnredningen har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

TO 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk, felles med avtrekk fra vaskerom og toalett. Vifta er plassert på uisolert loft.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen. Det er foretatt målinger etter fukt i allerede etablerte boret hull i veggen, fra boden. Det ble ikke avdekket unormale fuktverdier i tilstøtende konstruksjoner til våtsonen.



Hull for søk etter fukt i tilstøtende konstruksjoner til våtsoner.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR

Generell

Baderommet i første etasje ble renoverert i 2013, i regi av en tidligere eier. Arbeidene ble utført av innleide fagarbeidere.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 16 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Baderommet i andre etasje.



Baderommet i andre etasje.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR

TO 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det våtromsplater, og i himlingen er det trepanel som er malt. Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR

TO 1 Overflater Gulv

Det er belegg på gulvet, med oppbrett langs veggene, og det er lokalt fall rundt sluket. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt. Gulvoverflaten har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet er det plastsluk, og belegget er ført ned i sluket og festet med klemring.

Årstall: 1988

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det må kunne forventes at sluket har oppnådd halvparten av forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel. Tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig anslå konkret.

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 17 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Sluket er plassert ved badekaret.



Overgang ved terskel.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR

Sanitærutstyr og innredning

På baderommet i andre etasje er det WC, servant og badekar, og en skapinnredning med slette fronter. Sanitærutstyret og skapinnredningen har en standard fra 2013, og har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt søk etter fukt på normalt utsatte plasser, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt på befaringsdagen. Det er foretatt målinger etter fukt i allerede etablerte boret hull i veggen, fra boden. Det ble ikke avdekket unormale fuktverdier i tilstøtende konstruksjoner til våtsonen.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Hull for søk etter fukt i tilstøtende konstruksjoner til våtsoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 18 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Tilstandsrapport

På kjøkkenet er det en innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Det er integrert koketopp, stekeovn, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen ble skiftet av en tidligere eier i 2004, og har normal slitasje med hensyn til alder. Det finnes bruksmerker på skrog etc. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Over koketoppen er det montert ventilator med avtrekk ut. Ventilatoren har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle umiddelbare oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM MED WC OG SERVANT

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er utstyrt med WC og servant. Det er fliser på gulvet, og på veggene er det tapet som er malt. Rommet har mekanisk avtrekk, felles med avtrekk fra vaskerommet og baderommet i første etasje. Vifta er plassert på uisolert loft. Toalettrommet har blitt fornyet over tid, og har normal slitasje med hensyn til alder på den enkelte bygningsdel. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.



Toalettrommet.

1. ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Ved vaskerommet finnes det et plassbygget kjølerom. Kjølerommet har fliser på gulvet, og trepanel på vegger og i himling. Kjølerommet har ikke vært i drift over lengre tid, og benyttes i dag som lagerrom og bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plassbygde kjølerom er en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og kondens i bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På bakgrunn av at denne typen kjølerom er en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og kondens i bakenforliggende konstruksjonen, kan man måtte kunne avdekke skjulte feil og mangler ved eventuelle arbeider med konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 19 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØLEROM

Teknisk anlegg

Det er installert en Norcool Coolmaster Cu450 kjøleaggregat.
Aggregatet var ikke i drift på befaringsdagen, og er ikke nærmere kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Alder på aggregatet er ikke kjent, men det må kunne forventes at aggregatet har oppnådd halvparten av forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendig i huset er det vannledninger av kobber. Vannmåler og stoppekran er plassert i skapinnredningen på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Det må kunne forventes at vannledningene har oppnådd halvparten av forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid.



Vannmåler og stoppekran i skapinnredningen på vaskerommet.



Røropplegget til kjøkkenbenken.

Avløpsrør

Innvendig i huset er det avløpsledninger i plast/PVC, hovedsakelig med en standard fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

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

Det må kunne forventes at avløpsrørene har oppnådd halvparten av forventet normal levetid.

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.

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra våtrommene. Det er lufterventiler i flere av rommene, og luftespalter i karmene på flere av vinduene.

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 20 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan være at ventilasjonsløsningen på enkelte av rommene kan oppleves som underdimensjonert i forhold til forventet bruksbelastning. Det er begrenset med lufting i rommene i andre etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger av ventilasjonsløsningen av boligen må vurderes av den enkelte.



Avtrekksvifta er plassert på kaldt loft.

Varmesentral

I første etasje er det installert varmepumpe av typen luft til luft. Varmepumpa ble installer i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Varmtvannstank

En varmtvannsbereder på 287 liter er plassert på vaskerommet. Berederen ble skiftet i romjulen i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er tilkoblet med stikkontakt, og ikke som en fast installasjon med bryter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør vurderes å etablere en fast installasjon med bryter, i samsvar med dagens regelverk.



Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt.

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 21 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Tilstandsrapport

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

Deler av det elektriske anlegget ble oppgradert i 2013, blant annet med nytt sikringsskap. Arbeidene ble utført av Storm Elektro AS. Det er 3 x 63 A hovedsikringer, overspenningsvern og 17 stk. kurser med automatsikringer og jordfeilbrytere.

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.
1988
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er ikke kjent om det foreligger samsvarserklæring på alle arbeider utført på det elektriske anlegget etter 1.1.1999.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

På bakgrunn av at det foreligger begrenset med dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget, anbefales det en gjennomgang av en el. fagmann.

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 22 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Sikringsskapet.



Kursfortegnelsen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen består av fjell/faste masser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes riss/mindre sprekk i grunnmuren, som oppstod like etter oppføringen av huset. Sprekk/riss har ikke utviklet seg siden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas jevnlig tilsyn med hensyn til eventuell utvikling av riss og sprekker i ringmuren.

TG 9 Terrengforhold

Terrenget rundt huset er skrånende og kupert. Utvendig terreng ligger under innvendig gulvnivå.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger har en standard fra byggetiden. Det er ikke gjort vurderinger utover alder og normal forventet levetid.

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.

Det må kunne forventes at utvendige vann- og avløpsledninger har oppnådd halvparten av forventet normal levetid.

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

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 23 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er ikke montert rekkverk på trapp fra terrasse til terreng. Det er ikke montert håndlist i trappeløp. Det må forventes at huset ikke er utført med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmåling i forbindelse med rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger innenfor et område med høy aktsomhetsgrad i forhold til radon.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Eiendommen ligger innenfor et område med høy aktsomhetsgrad i forhold til radon.

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Tatt ut fra tidligere takst.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er oppført i trekonstruksjoner på støpte fundamenter, og grunnmur av Lecablokker. Fasadene er kledd med trepanel, og taket er tekket med betongtakstein. Taksteinen ble vasket og impregnert i 2024, samtidig som på huset. Det er innlagt strøm, og det er montert to leddporter i aluminium, med elektriske portåpnere. Portene ble skiftet i 2008 av en tidligere eier. Innvendig i garasjen er vegger og himling platekledd. Ved siden av garasjen er det ett isolert lagerrom med separat inngang, og med platekledd vegger og himling.

Bygningen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Innvendig platekledning mellom portene er avsluttet for nær gulvet, og trekker fuktighet. Fasadene ble overflatebehandlet i 2024.

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på den enkelte bygningsdel.

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

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 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

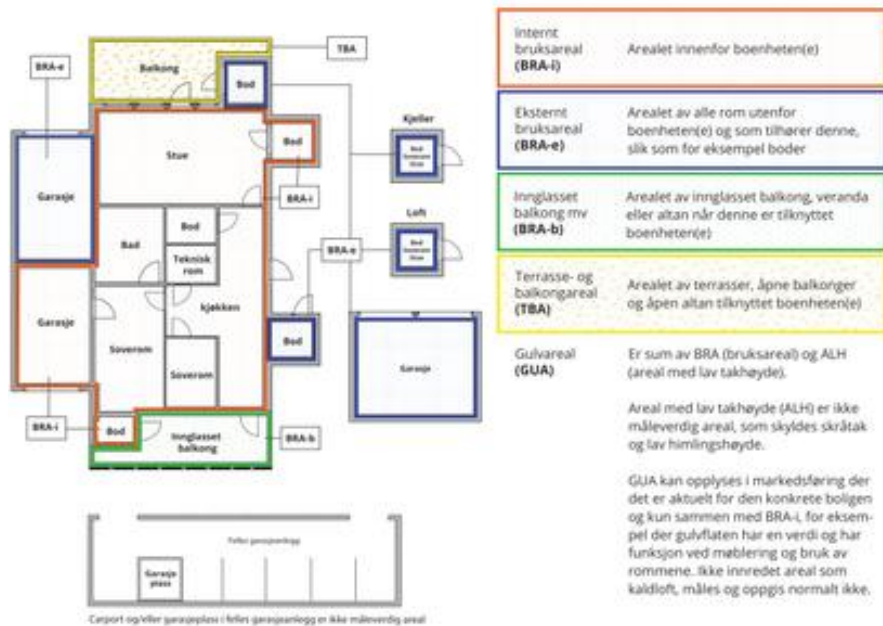
Hva er måleverdig areal?

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 26 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	132			132	62		132
2. etasje	58			58		12	70
SUM	190				62	12	202
SUM BRA	190						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken, to soverom, garderobe/omklingsrom, toalettrom med wc og servant, vaskerom, bad med wc, servant og dusjhjørne, kjølerom, sideinngang.		
2. etasje	Trappegang, stue, to soverom, bad med wc, servant og badekar, bod, uisolert lagerplass.		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Åpent areal (TBA) utgjør arealet på uteplassene. Areal med lav himlingshøyde utgjør gulvarealet på uisolert loft.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes enkelte avvik i forhold til de fremlagte tegningene. Blant annet er det åpnet mellom stue og kjøkken, dør til garderobesrom i første etasje er fjernet, og dør til sideinngang/vaskerom er ikke på tegningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Blant annet har yttertaket har blitt vasket og impregneret. Det opplyses at det skal skiftes dør ut på det ene kneloftet før salg av eiendommen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje med plass til to biler og lagerplass, lagerrom med egen adkomst.	

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 27 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Pål-Henning Degnes	Takstingeniør
	Frode Enger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1054	79		0	1774.8 m²	Tomtearealet er tatt ut fra Eiendomsverdi.	Eiet

Adresse

Grønnlia 20

Hjemmelshaver

Frode Enger har hjemmel til eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært boligområde på Hevingen i tidligere Skjeberg kommune. Området består i hovedsak av boligbebyggelse oppført på 1980-tallet og senere, beliggende i umiddelbar nærhet til Hevingen golfbane, og store friluftsområder med blant annet lysløype og Isesjø i nærområdet. Det er gangavstand til barneskole, barnehager, idrettsanlegg, bussholdeplass, butikker etc, og avstanden til Sarpsborg sentrum er ca 6 km.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert.

Om tomten

Tomten, er noe skrånende og kupert, og der dels opparbeidet og beplantet med hekkbeplantning og prydbusker. Innkjørsel og gårdsplass er belagt med belegningsstein. Ellers er det naturtomt med skogsbunn, bar- og løvtrær og fjell i dagen.

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2026		Gjennomgått	8	Nei
Tegninger	11.01.1989	Tegning av huset.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	28.10.1994	Tegning av garasjen.	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	21.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.11.1988		Gjennomgått	1	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	25.11.2016	Tidligere Tilstandsrapport avholdt av undertegnede.	Gjennomgått	14	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 30 av 31

Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1054 - Bnr 79
3105 SARPSBORG

Ing. Pål-H Degnes AS
Jutulveien 52
1707 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

Oppdragsnr.: 15688-25167

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 31 av 31

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VH9012>

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

Grønnlia 20, 1739 Borgenhaugen

28 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Grønnlia 20

Grønnlia 20

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2017

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.

Eier har bodd i boligen hele tiden siden den ble kjøpt

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Enger, Frode

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

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er luft mellom underlag og en flis på baderomsgulv ved dør på bad i 1.etg. Flere løse fliser på gulv på vaskerom.

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2013

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Baderom i 1. etg ble oppgradert med nye fliser på gulv og vegg, samt ny innredning, og varme i gulv. Baderom i 2.etg fikk plater på vegg og belegg på gulv. Dette ble administrert av tidligere eier.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent.

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er observert fukt/kondens inne i knevegg opp mot sperre og papp på soverom øst i 2.etg. Problem lokalisert, da luke i knevegg mangler tilstrekkelig isolasjon så varmluft siger ut og møter kald luft. Dette vil bli utbedret av fagkyndige og dokumentert.

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2019

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

Side 2

PROAKTIV.NO

65



4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Alle vinduer i 2. etg ble skiftet ut.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ukjent

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.2.2

Årstall
2024

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Takformyng, vask, maling/impregnering (Surfatech) av garasje- og hustak. Beslag på toppbord ble skiftet, og deler av vindskier ble også skiftet ut.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Eive A/S

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5

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

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2013

Side 3

66GRØNNLIA 20

Vedlegg

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Sikringsskap ble oppgradert.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Storm elektro a/s

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige 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

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2022

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Varmtvannsbereider ble skiftet siden den gamle ryker.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ukjent.

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Side 4

PROAKTIV.NO67



☐ 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

Riss i grunnmur på østre side.
Noen skiferfliser (mot garasje) utenfor inngangsparti er delvis løse og sprekker i fuger.

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har ved ett tilfelle sett spor etter mus i garasje.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Nedre deler av plater i garasje har trekt fuktighet. Samme med trerammer og panel rundt og i mellom garasjeporter, disse har ikke tilstrekkelig lufting mot grunn og må påregnes å skiftes snart.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei



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

☐ Ja

☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Kledning på bygninger er fra byggeår. Og det må påregnes utskifting ved behov her. Dette gjelder også balkongdører, ytterdører og vinduer i 1. etg.

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 64009162

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Enger, Frode	2026-01-28

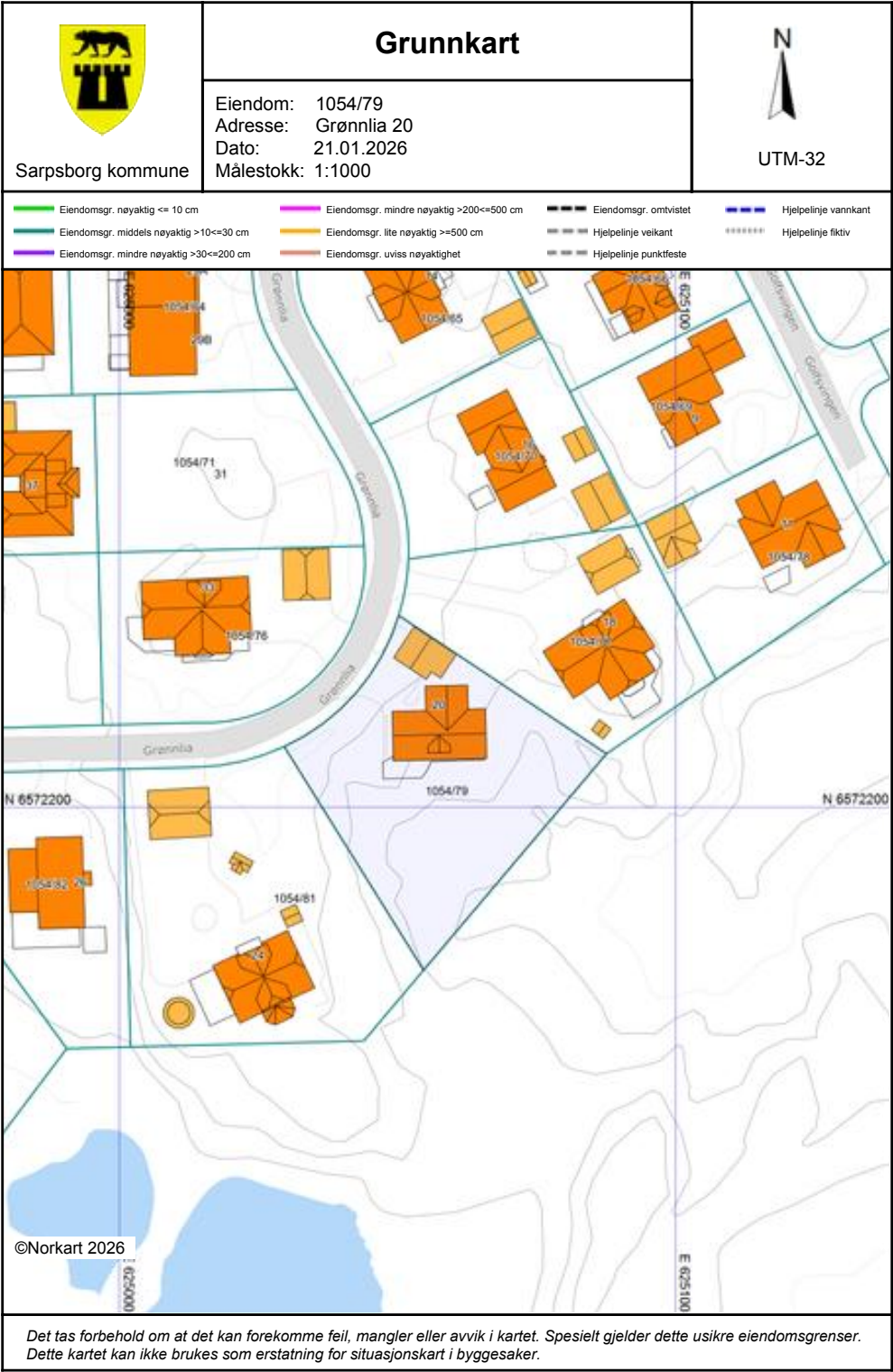
Identification

 Enger, Frode

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Enger, Frode	28/01-2026 15:26:27	BANKID

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



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

Utskriftsdato: 21.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1054	Bruksnr.	79	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 180,41 kr
Eiendomsskatt	11 826,96 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	4 114,92 kr
Vann	6 191,39 kr
Sum	31 879,96 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1890.00	1/1	0 %	1 890,00 kr
Papirbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	3285400 o/oo	3.60	1/1	0 %	11 827,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr
					Sum	22 317,00 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 21.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1054	Bruksnr.	79	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23867576	196	12.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	133

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 21.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1054	Bruksnr.	79	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	26717957	Bygningstype	Bolig		
Bygningsnummer	6363423	Bruksenhetsnummer	H0101		
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN		
Situasjon					
Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
3	5	0	1	0	0
Ildsteder					
Plassering	Type	Produsent	Modell		
1 etasje	Vedovn				
Siste utførte tiltak					
Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp			
Dato	Type	Dato	Type		
20.01.2026	Tilsyn	18.02.2021	Feiing		
Avvik og anmerkninger					
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.					
Informasjon for bruksenhetId 26717957					

BruksenhetId	26867124	Bygningstype	Unummerert
--------------	----------	--------------	------------

Bygningsnummer	18269961	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26867124.			

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1054/79		
Utskriftsdato	21.01.2026	Antall datasett	17

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

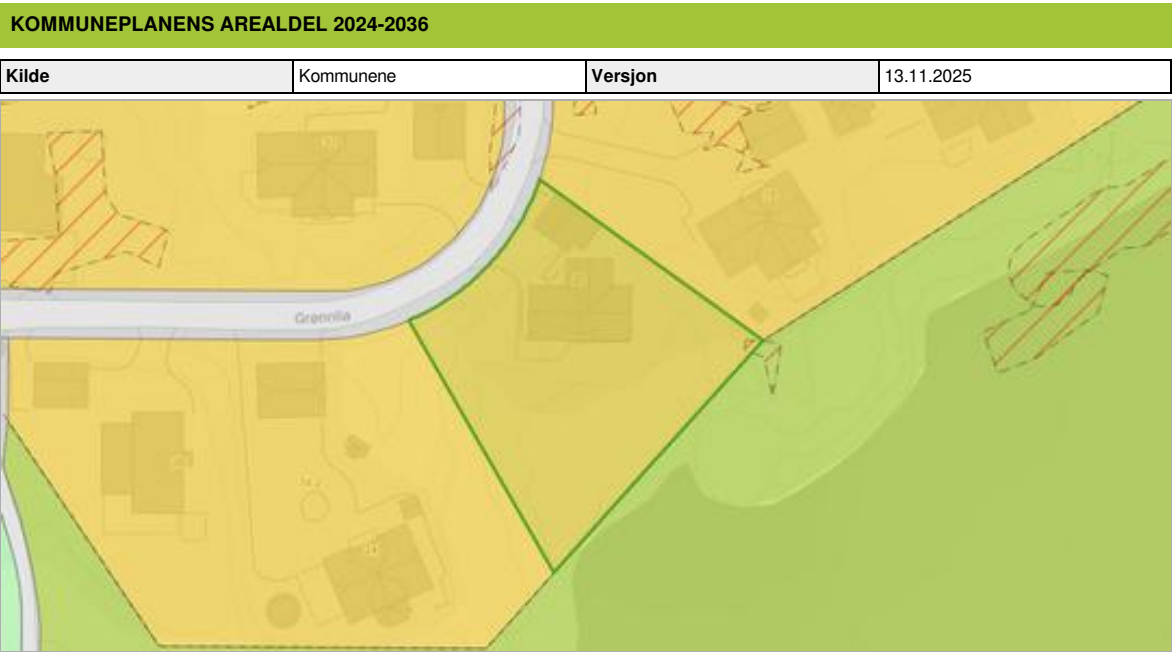
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

3 Berørte datasett

- 1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
 - 1 REGULERINGSPLAN
- 1 MULIGHET FOR MARIN LEIRE

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 1 100-METERSSONE SJØ
 - 1 Gul liste
 - 1 Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
 - 1 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
 - 1 Kulturminner – Fredete bygninger
 - 1 KVIKKLEIRE
 - 1 REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- 1 FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
 - 1 Kommunedelplan
 - 1 Kulturminner - Kulturmiljøer
 - 1 Kulturminner - SEFRAK
 - 1 KVIKKLEIRE
 - 1 Oppheving av reguleringsplaner
 - 1 VERNEVERDIVURDERING



Om datasettet

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

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Idrettsanlegg	Idrettsanlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Grønnstruktur - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Samferdsel og teknisk infrastruktur - Nåværende
KpArealformålOmråde - Flomfare	Flomfare
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpArealGrense	Arealgrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(2010) Veg
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Humusdekke/lynt torvdekke over berggrunn

Norkart Områdeanalyse 21.01.2026

REGULERINGSPLAN

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



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområde
Park

RbFormålOmråde - Gfentlige trafikkområder
Kjøregve

RbFormålOmråde - Byggemåle
Boliger med tilhørende anlegg

RbFormålOmråde - Spesiellområde
Golfbane

RpOmråde
Kommunalt teknisk virksomhet

RpFormålGrense
Planområde

RpFormålGrense
RpFormålGrense

RpGrense
Planens begrensning
Planens begrensning
Planens begrensning

Rpjundskilje
Byggegrense

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
27018	Hevingen boligområde	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=27018)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
B6	(110) Boliger	-
Kjørevei	(310) Kjørevei	-

Norkart Områdeanalyse 21.01.2026

Side 4 av 4



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 21.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1054	Bruksnr.	79	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

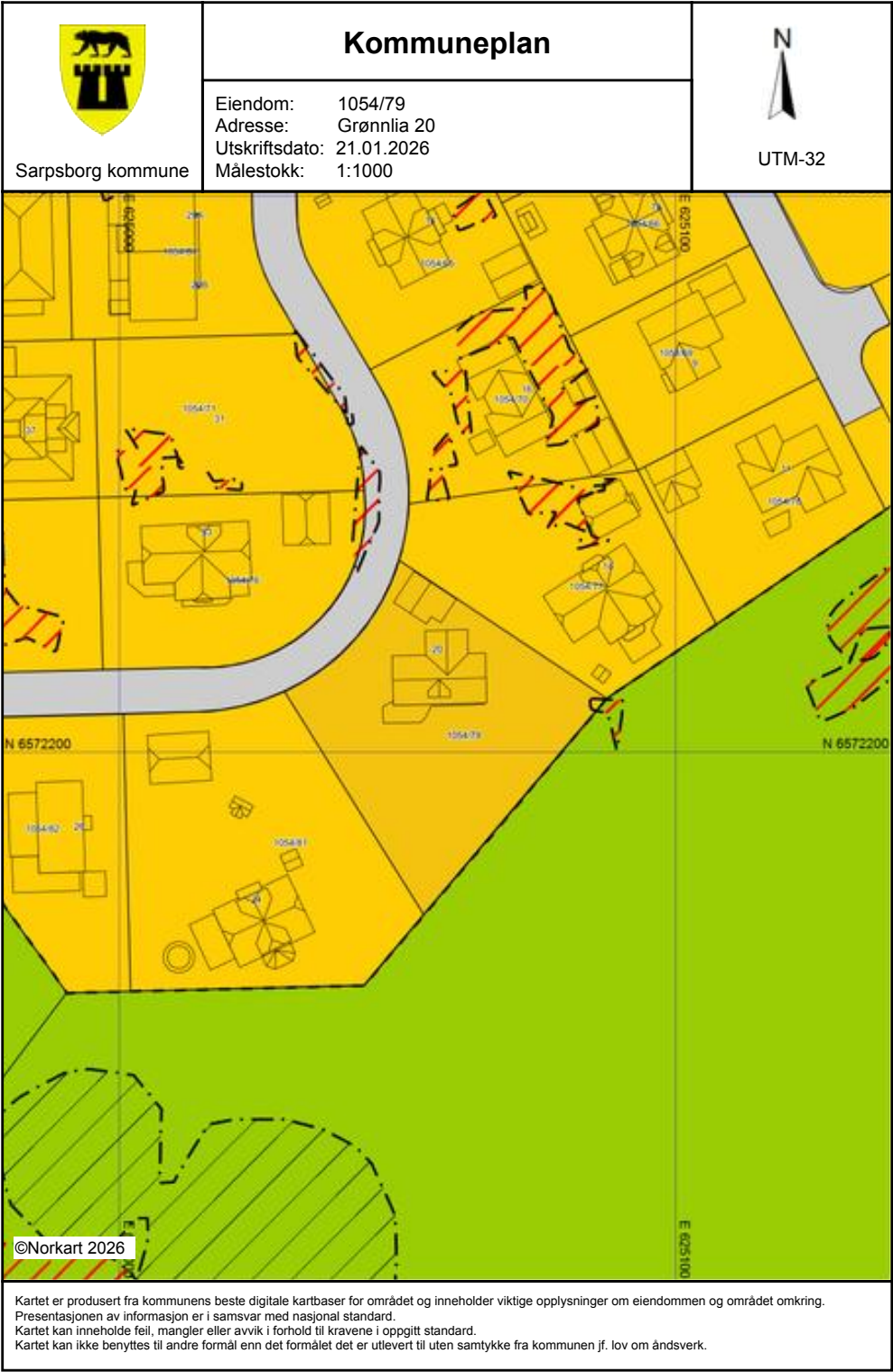
Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20dater%2009.10.2025.pdf
Delarealer	Delareal4 m² KPHensynsonenavnH320_Lavpunkt KPFareFlomfare
	Delareal1 m² ArealbrukVeg,Nåværende
	Delareal1 774 m² ArealbrukBebyggelse og anlegg,Nåværende

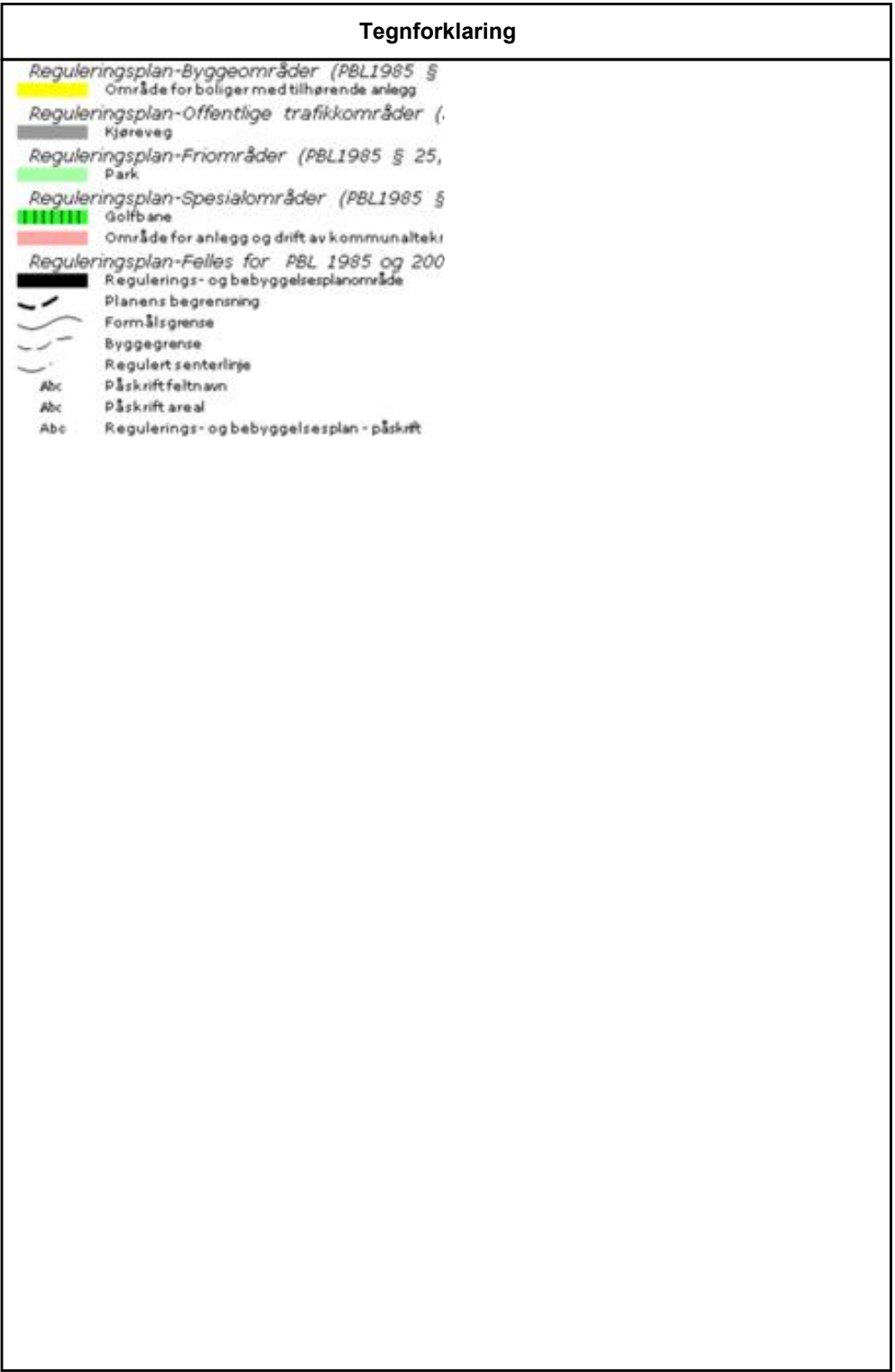
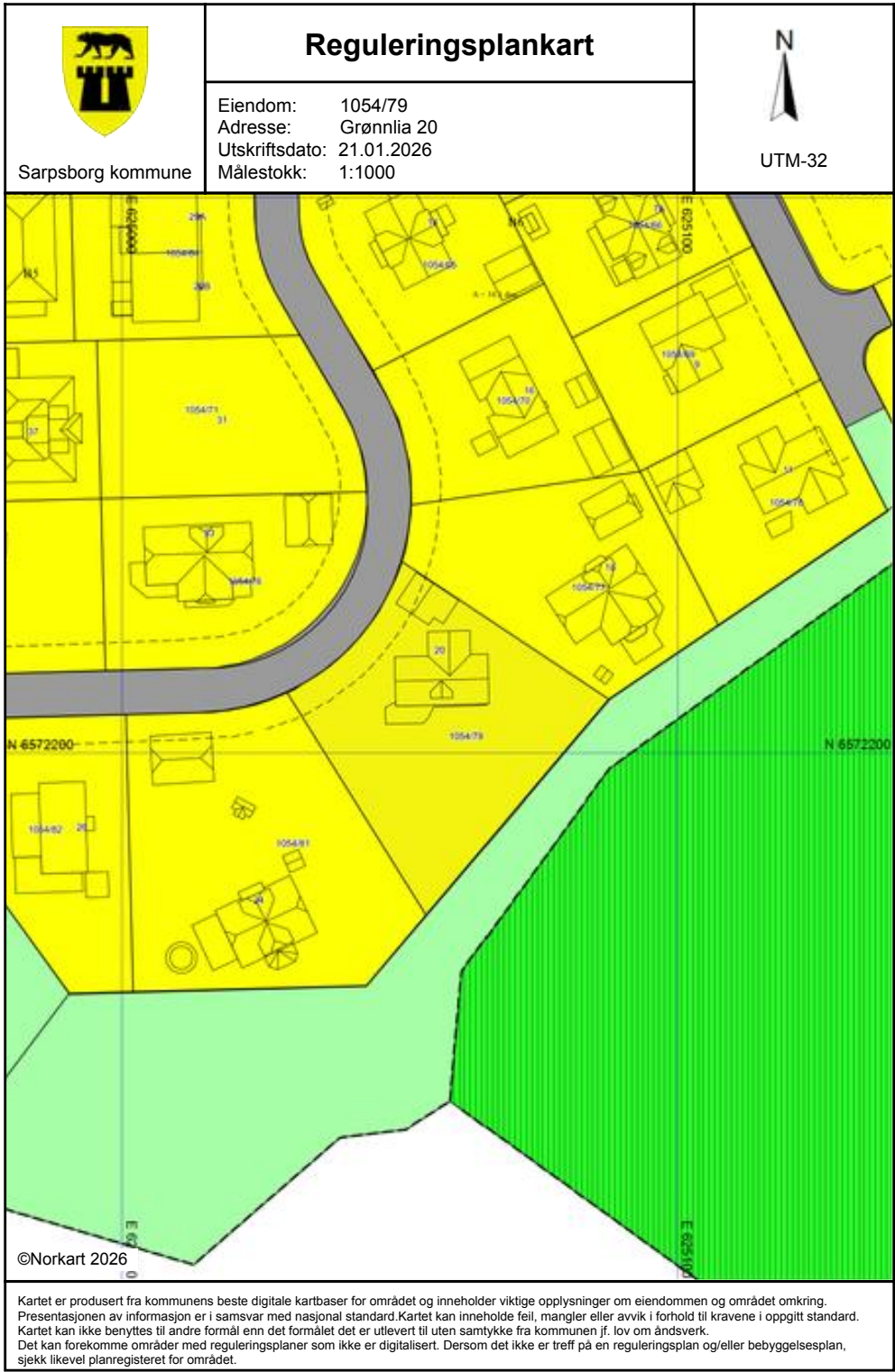
Delareal	1 775 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27018
Navn	Hevingen boligområde
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.11.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1794/2718.pdf
Delarealer	Delareal1 774 m² FormålBoliger FeltnavnB6







SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANEN FOR

HEVINGEN BOLIGOMRÅDE

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

Byggeområder

Trafikkområder

Friområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Skjeberg kommunestyre i 13.11.1986

Reguleringsbestemmelsene er datert: 12.06.1986

Revidert: 03.12.1993

Side 1 av 4

88GRØNNLIA 20

Vedlegg

Hevingen boligområde27-18

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7

1.1

I området kan oppføres boliger i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

1.2

Bygningenes grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

1.3

Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.

1.4

Bygningsrådet skal bestemme høyden på grunnmur eller pilarer (sokkelhøyden).

1.5

Garasje og uthus kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

1.6

Plassering av garasje skal være vist i situasjonsplanen som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.

1.7

Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres med møneretningen parallelt med eller vinkelrett på boliggate.

2. BOLIGER OMRÅDE B8 og B9

2.1

I området kan oppføres boliger i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

2.2

Bygningenes grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

2.3

Bebyggelsen skal plasseres slik det er vist på plankartet.

2.4

Bygningsrådet skal bestemme høyden på grunnmur eller pilarer (sokkelhøyden).

Side 2 av 4

PROAKTIV.NO89

- 2.5

Garasje og uthus kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- 2.6

Ved byggemelding skal det fremlegges tinglyst adkomstrett til naboeiendom for vedlikehold av egen bygning.
- 2.7

Vegger i boliger og garasjer som ligger i nabogrensen skal ikke ha vinduer.
- 2.8

Bygninger i gruppebebyggelse kan bygges sammen med gjerder og kan innbyrdes ha en avstand mindre enn 8m.
- 2.9

Gjerder kan oppføres i en høyde av inntil 1,7 m.
- 2.10

Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkelen kan variere fra 30 til 40 grader.

3. TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1

I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

4. FRIOMRÅDER

- 4.1

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene.

5. FELLESBESTEMMELSER

- 5.1

Bygningsrådet skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.
- 5.2

Sammen med søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten.

- 5.3

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.
- 5.4

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- 5.5

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

GARASJE MED BOD
 H. 1:100
 9.09.94.

TERJE GULLA
 GRØNNLIA 20
 1740 BORGESHAUGEN.

FASADE MOT VEST
 FASADE MOT ØST
 SNITT
 PLAN

600 200 450 150 250x210 250x210 250x210 250x210 600x210 100x150 100x150 100x150 100x150

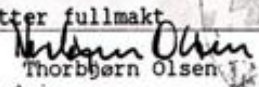
240

Teknisk sjef i Sarpborg
 godkjent 28/10 1994 sak nr. 537/94

(Kommune) SKJEBERG Anmelder (navn, adresse)	FERDIGATTEST etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1 Byggherre (navn, adresse) Gro og Terje Gulla Gråbeinfaret 1 1700 Sarpsborg
---	--

FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festennr.	Seksjonsnr.
Grønnlia 20	54	79		

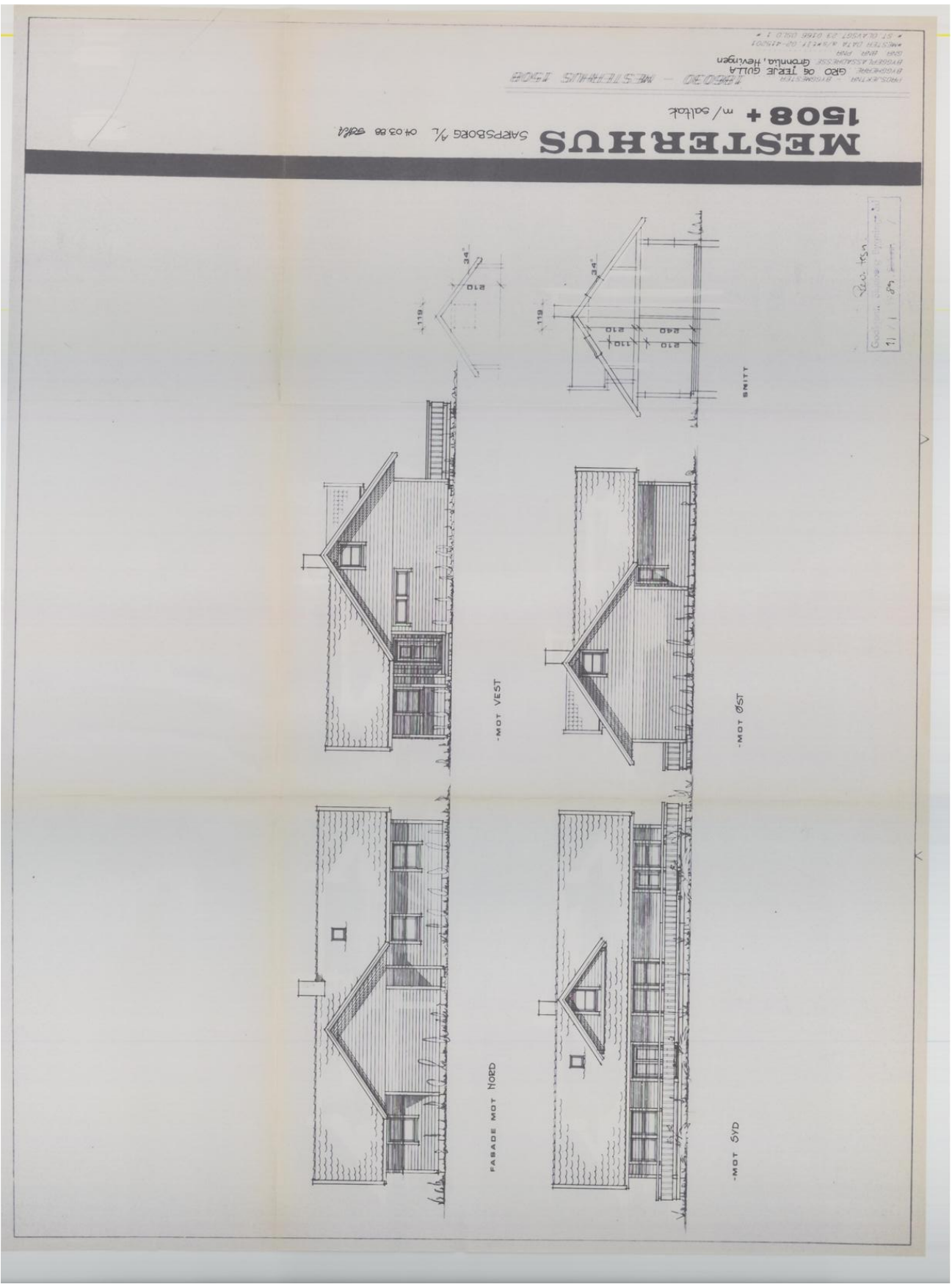
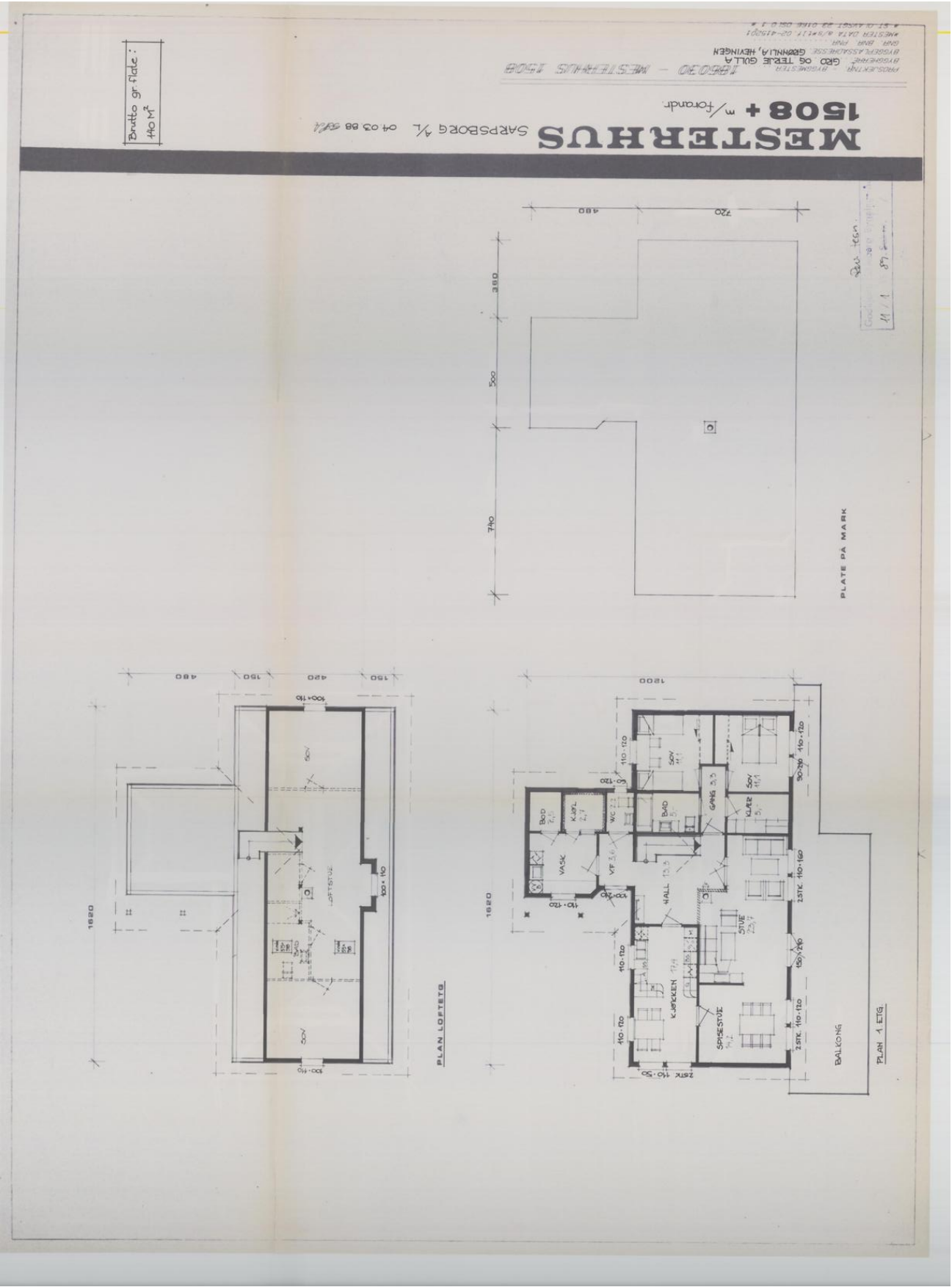
Deres søknad	Dato 14.10.87			
Arbeidets art	nybygg			
Byggets art	enebolig			
Behandling/vedtak	Bygnings- og reguleringsjefen		Vedtak dato	12.11.87
				B278/88
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Besiktiget av bygn.kontr. S.G.Wallin Evt. merknader:			

UNDERSKRIFT		Etter fullmakt
Sted	Dato	Sign. / Stempel
Rådhuset	08.11.1988	 Thorbjørn Olsen avd. ing.

KOPI SENDT	ansvars- havende	x	Navn	Adresse
			Halvorsen og Hansen A/S Skarphordv.8,1700 S.borg	
	andre	x	Navn	Adresse
			Avg. registeret	her
		x	Navn	Adresse
			feiermester	her
			Navn	Adresse
			1 leil 1 pipe, 1 løp	

K-blankett 5130 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunens arkivoppgave: 511



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



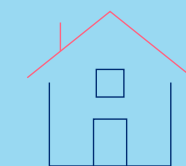
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Grønnlia 20, 1739 BORGENHAUGEN. Gnr. 1054, bnr. 79, i BORGENHAUGEN kommune, oppdragsnr.: 1700260092
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

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

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 MinID.

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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.

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.

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

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

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



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Meglerhuset Borg AS

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