

PROAKTIV

Enebolig med alt på ett plan

3 soverom - Garasje - Sentralt!



STATSMINISTER TORPS VEI 39





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

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



HAFSLUND

Enebolig med alt på ett plan - 3 soverom - Garasje - Sentralt!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Statsminister Torps vei 39, 1738 Borgenhaugen

Gnr./Bnr.: Gnr. 1047, bnr. 190, i Sarpsborg kommune

Prisantydning: 3.500.000,-

Omkostninger: 106.750,-

Totalpris: 3.606.750,-

Kommunale avgifter: 32.128,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1972

Rom/soverom: 4/3

BRA: 116 m²

BRA-i: 116 m²

TBA: 32 m²

Garasje/Parkering: Garasje og biloppstillingsmuligheter på gårdsplass.

Tomt: 942 m²

INNHold

2	4	8	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
19	20	22	26
Leder/megler	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Kontorets side
27	94		
Vedlegg	Budskjema		



HAFSLUND

Kommune: Sarpsborg / Område: Sarpsborg - 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

Eiendommen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde langs Rv 22 på Hafslund, Borgenhaugen. Området er kjent for sin gode kombinasjon av nærhet til både natur og byliv.

Det er kort vei til Hafslund hovedgård, et historisk landemerke med et vakkert parkanlegg og turstier som innbyr til rekreasjon og friluftsliv. I nærområdet finnes også barnehager, skoler, dagligvarebutikker og andre servicetilbud som gjør hverdagen enkel og praktisk.

Eiendommen har gode offentlige kommunikasjonsforbindelser med bussruter som går hyppig mot Sarpsborg sentrum, Fredrikstad og øvrige byer i Østfold. Det finnes også ekspressbusser med direkte forbindelse til Oslo og videre til utlandet.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Storhaugen Linje 2	1 min 0.1 km
🚶	Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 2.7 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 31 min

DAGLIGVARE

Kiwi Årum PostNord	3 min 1.7 km
Rema 1000 Årum	22 min

VARER/TJENESTER

📦	Storbyen	7 min
🏪	Apotek 1 Løven Sarpsborg	5 min

SPORT

⚽	Hafslund barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	20 min 1.7 km
⚽	Hafslundbanen ballbane Fotball	21 min 1.8 km
🏊	Sports Club Sarpsborg	5 min
🏊	SKY Fitness Sarpsborg	5 min

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Sarpsborg sentrum ligger kun ca. 1,5 km unna, med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og øvrige fasiliteter. Det er kort kjøreavstand til E6, noe som gir rask og enkel adkomst til både Oslo og Sverige.

I tillegg er det kort vei til det nye Østfold sykehus på Kalnes, Inspiria Science Center og Superland/Badeland på Grålum, som tilbyr både kunnskapsrike og familievennlige aktiviteter.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



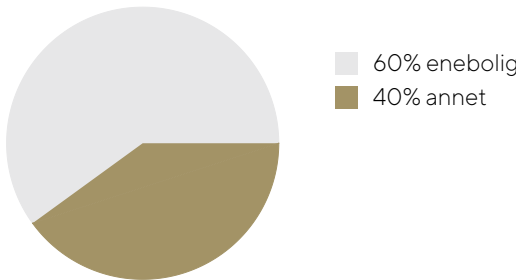
Dette er en meget sentral og attraktiv beliggenhet som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til alt man trenger i hverdagen.

Bebyggelse
 Enebolig bygget i 1972 på et plan beliggende langs Riksvei 22 i Sarpsborg kommune.
 Frittstående garasje med enkel standard og behov for vedlikehold/påkostninger bygget i 1974.

Adkomst
 Fra E6: ta av på avkjøring 5 - Årumkrysset og følg Rv 22 retning Sarpsborg i ca. 1,8 km og ta til venstre inn Storhaugen. Ta så første til venstre og følg veien til enden.



BOLIGMASSE



SKOLER

Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Navestad barneskole (1-4 kl.) 53 elever, 4 klasser	3 min 1.8 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 3.5 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	8 min 4.4 km

BARNEHAGER

Baneveien barnehage (0-5 år) 80 barn	4 min 2.1 km
Skogro barnehage (0-5 år) 108 barn	4 min 2.6 km
Kulås barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 2.5 km



VELKOMMEN TIL STATSMINISTER TORPS VEI 39

Vi starter utendørs...

BYGGEMÅTE

Grunnmur med slemmet leca før etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger med bindingsverk. Yttervegger kledd utvendig med stående malt tre panel og saltak tekket med takplater og takrenner i plastbelagt stål. Vinduer og balkong dør i tre med isolerglass. Malte ytterdører. Boligen innehar en relativ grei standard.

Dobbel garasje bygget i 1974 med støpt gulv. Yttervegger plassert direkte på gulvet oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak tekket med Decra plater. Enkel vippe port .

Oppgraderinger de senere år:
- Baderom bygget i 2025
- Oppgradert deler av vann ledninger i 2025.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 06.11.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

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:

- Utstyr for varsling og slukking av brann: Slukkeutstyr har gått ut på dato.
- Vaskerom generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sluk og gulvbelegg er fra byggeår.

TG 2:

- Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kledningen er visuelt innsisert, og det er utført stikkprøver. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Det må påregnes utskiftninger på sikt.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det ble avdekket fuktskjolder på undersiden av undertaket. Det ble derfor foretatt målinger med Protimeter MMS, som avdekket fuktgjennomtrengning.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. P.g.a spesielle lysforhold kan det være vanskelig å se punkterte vinduer. På vinduer med alder over 20 år kan man ikke utelukke punkterte vinduer.
- Vinduer -2: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har utvendig vær slitasje og vedlikehold må påregnes.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene. Ytterdørene går i karm og har behov for justering. Balkong dør har utvendig vær slitasje og har behov for vedlikehold.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt høyde forskjell gjennom hele rommet i stuen på ca 22 mm Det er medtatt de største avvikene på boligen, resten av gulvene hadde også avvik men ikke så store som det som er beskrevet.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Det er avvik fra ildsted til brennbart materiale.
- Kryp kjeller: Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene.
- Vannledninger -2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Deler av anlegget er fra byggeår, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og gjenværende levetid.

- Elektrisk anlegg: Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider utført på baderom i 2025. Det er byttet ut innmat i sikrings skapet i nyere tid men det foreligger ingen dokumentasjon. Kursfortegnelsen er ikke komplett, ny kurs fortegnelse bør hentes inn. Det anbefales å hente inn samsvarserklæringer på alle arbeider som er utført etter 1999 på el anlegget.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Over halvparten av dreneringens forventede levetid er passert. Dreneringen mangler klemlist på toppen for å hindre vann i å renne på baksiden av drenspapp.
- Grunnmur og fundamenter: Det ble registrert skrå riss flere steder på grunnmur.
- 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 og innredning kjøkken: Hvitevarene er ikke funksjonstestet. Basert på alder har mer enn halvparten av forventet levetid for hvitevarene passert. Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder. Noe justering og vedlikehold må påregnes på kjøkkeninnredningen.
- Avtrekk kjøkken: Avtrekksviften har høy alder, noe som kan medføre redusert funksjon og økt behov for vedlikehold.

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

Parkering

Garasje og biloppstillingsmuligheter på gårdsplass.



«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 ett plan som inneholder:

Entre, kjøkken, stue, bad, vaskerom, 3 soverom og 3 boder.

Garasje

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 116 kvm
- Totalt BRA: 116 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 32 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Enebolig på fin tomt beliggende på Hafslund med kort avstand både til Sarpsborg sentrum og til E6. Boligen er nylig påkostet med helt nytt flislagt bad utført av firma med dokumentasjon.

Boligen har et stort takoverbygd inngangsparti/terrasse på 32 kvm. Her kan de gode sommeren nytes usjenert.

Beveger vi oss inn i boligen kommer vi først til en stor gang og hall.

Vi har hovedsoverommet og det nye badet på venstre side.

Praktisk med bad og hovedsoverom ved siden av hverandre. Det er forøvrig ytterligere 2 soverom i boligen, så totalt 3 soverom.

Badet er nytt i 2025 og er utført av firma med dokumentasjon. Meget flott, lyst og moderne flislagt bad, med varmekabler i gulvet. Det er installert vegghengt toalett, baderomsinnredning med servant, speil med innfelt lys og dusjhjørne med innfellbare vegger. Downlights i himling.

Kjøkkenet har innredning med profilerte eike fronter. Godt med skap- og ikke minst benkeplass. Vindu på kjøkkenet gir fint med dagslys. Det er integrerte hvitevarer som kjølehjørne, koketopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin.

Videre er det en stor vinkelstue med utgang hage. Fin peisovn i stuen samt varmepumpe.

Det er separat vaskerom med tilknyttede boder. Så det er meget godt med bod og lagringsmuligheter.

Varmtvanns bereder av nyere dato stående på vaskerommet. Sikringsskap bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA.

- Overflater i boligen består i all hovedsak av:
- Parkett, gulvbelegg og laminat på gulv.
 - Malte plater og tapet på vegg.
 - Slett malt og panel i himling.

Boligen fremstår som en fin enebolig med god og spennende beliggenhet.



Oppvarming

Boligen varmes opp med varmepumpe, ved og elektrisitet. Det er gulvvarme på badet.

Energimerking

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

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

STUE

Stor vinkelstue med utgang hage. Fin peisovn i stuen, samt varmepumpe

Bildet er digitalt stylet.



KJØKKEN

Innredning med profilerte eike fronter. Godt med skap- og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer som kjølehjørne, koketopp, stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin





BAD

Badet er nytt i 2025. Meget flott, lyst og moderne flislagt bad, med varmekabler i gulvet. Det er installert vegghengt toalett, baderomsinnredning med servant, speil med innfelt lys og dusjhjørne.



VASKEROM

Det er separat vaskerom med tilknyttede boder. Så det er meget godt med bod og lagringsmuligheter.

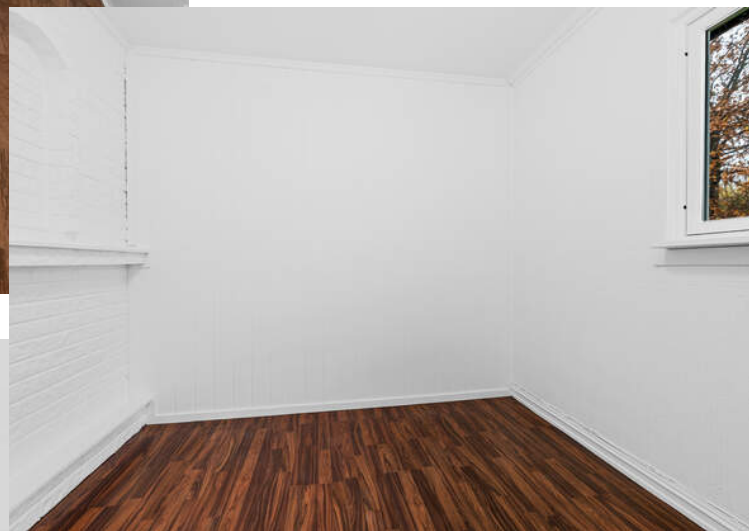




SOVEROM

Det er totalt 3 soverom i boligen.

Nederste bildet er digitalt stylet.



”

"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

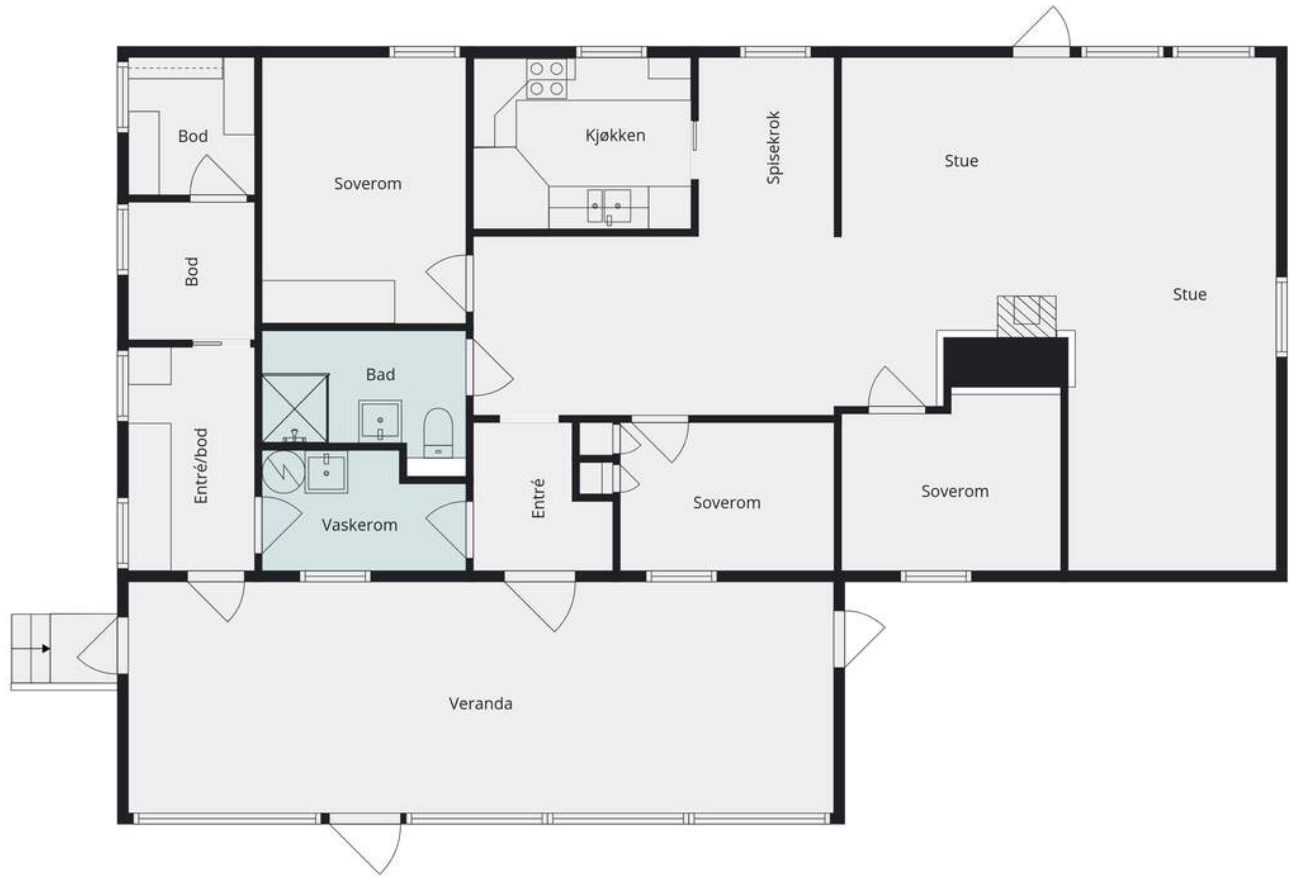
Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at 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

PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 942 kvm, Eierform: Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, gressplen, busker og planter.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 784 491 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 137 963 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 32 128 pr. år
Eiendomsskatt utgjør kr. 5 011,- av dette beløpet.

Det er vannmåler på eiendommen. Oppgitte sum for kommunale avgifter vil derfor variere avhengig av forbruk. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

I tillegg til kommunale avgifter må man påregne utgifter til strøm, forsikring og tv/internett. Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10.000 kWh.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 13.08.1973.

Utleie

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

Diverse

Enebolig
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk på boligen. Det er bygget på en takoverbygget veranda på ca 32 kvm. Det er ingen dokumentasjon i kommunen på at denne er godkjent, påkostninger må påregnes.

Garasje
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger godkjente tegninger av garasjen men garasjen er bygget noe større en det er søkt om, påkostninger må påregnes.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- ingen heftelser eller rettigheter 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.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger innenfor regulert område og omhandles av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan: Hafslund Industriområde 2. Formål boliger og offentlig friområde.

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

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

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

Megler besitter kopi av reguleringsplaner med bestemmelser. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sarpsborg kommune.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 1047 Bnr. 190 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
87 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 500 000,-))
17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

106 750,- (Omkostninger totalt)

3 606 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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.

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/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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 oppkjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Fatin Al-said
Alwan Ban Majid

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 82.750,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppkjøret. 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.

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

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

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS
Org.nr. 994976192
Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen

Dato salgsoppgave
11.11.2025



«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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
Statsminister Torps vei 39, 1738
BORGENHAUGEN
SARPSBORG kommune
gnr. 1047, bnr. 190



Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 23.10.2025 Rapportdato: 06.11.2025 Oppdragsnr.: 18492-1316 Referansenummer: CE7738

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Ketil A. Asbjørnsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

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



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget i 1972 på et plan beliggende langs Riksvei 111 i Sarpsborg kommune.
Frittstående garasje med enkel standard og behov for vedlikehold/påkostninger bygget i 1974.

Grunnmur med slemmet leca før etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger med bindingsverk.
Yttervegger kledd utvendig med stående malt tre panel og saltak tekket med takplater og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer og balkong dør i tre med isolerglass. malte ytterdører.
Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgraderinger de senere år:

- Baderom bygget i 2025
- Oppgradert deler av vann ledninger i 2025.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden.
Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll.
Deler av denne bygningen er over 50 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG [Gå til side](#)
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket ble lagt om i 2012 etter opplysning fra forrige salg.
Yttertaket består av under panel fra byggeår.
Papp, sløyfer og lekter samt Korrugerte plastbelagte stålplater. .
Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikk bygde, selvbærende W-

takstoler fra byggeåret.
Det er montert luke til loftet.

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.
Luft hatt og stige trinn til feier.

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår.
Kledd utvendig med stående tømmermanns panel.
Sør vegg er kledd om ca i 2007.
Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Vinduer med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm.
Vinduer er i all hovedsak skiftet ut mellom 2006 til 2012.
Det er i følge eier satt inn vinduer med lyd glass mot veien.
Vinduer på bod og vaskerom er beskrevet som egen post.

Det er satt inn til sammen 3 ytterdører de er i all hovedsak med malt ramme og dørblad og isolerglass.
Balkong dør ut til plen med malt ramme, karm og isolerglass.
Bod dør med malt ramme, karm og dørblad.

Takoverbygget veranda på ca 32 kvm fundamentert med betong søyler til grunn.
Gulv og bjelkelag med impregnert treverk, gulvet er behandlet.
Rekkverk og vegger bygget i malt treverk, malte tre lemmer i lysåpninger.
Veranda er også beskrevet under lovlighet.

3 trapper i stål med 2-3 trinn.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Overflater i 1. etasje består i all hovedsak av:
- Parkett, gulvbelegg og laminat på gulv
- malte plater og tapet på vegg
- Slett malt og panel i himling.

Det ble registrert noe slipp i tapet skjøter og normal slitasje ut fra alder.
Den enkelte må selv vurdere behovet for oppussing av overflater.

Tre bjelkelag/stubblofts konstruksjon
Da etasje skiller er en lukket konstruksjon er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skille, eller plate på mark.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøve prinsippet for å gi en indikasjon på evt skjevheter i gulv konstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Boligen ligger i et område med usikker aktsomhets grad for radon, det anbefales allikevel alltid radon målinger.

Element pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet peis med innsats i 1. etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Kryp kjeller med plast over grunn, mot stubb lofts konstruksjon. Kryp kjellere er risiko konstruksjon som krever oppfølging.

Dører med malt dørblad og karm med forskjellig alder.

VÅTROM [Gå til side](#)
Vaskerom
Vaskerom med gulvbelegg og malte vegger.
Gulvbelegget har oppbrett på vegg og ved dør.
Sluk med belegg under klemring.
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og utslags vask.
Vaskerommet er pusset opp etter byggeår med maling på vegger, ny utslags vask og opplegg for vaskemaskin.
Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot vann installasjon på Vaskerom og målt med pigger var det under 6 % i svill.

Bad
Flislagt baderom med gulv varme, totalrenovert i 2025.
Dokumentert med ferdigattest fra Unik Byggmester AS
Badet har baderoms innredning med heldekkende utslagsvask og speil med lys over, dusj nisje og vegg hengt wc.
Slettmalt himling med innfelte led spotter og flislagte vegger.
Flislagt gulv med storformat fliser, nedsenk i våtsone med lokalt fall til sluk.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det ble fukt søkt med Protimeter mms, ingen skadelig fukt ble avdekket.
Innredningene på badet er nye i 2025, og det er ikke observert skader.
Mekanisk ventilasjon og til luft med spalte under dør.
Det ble boret hull i bod vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til 7 %. ingen feil registrert.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning er i følge eier fra 2006 med eike fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- og høy skap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, koke topp, micro og kjøle hjørnet.
Kjøkken ventilator under montert på overskap over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Deler av vannledninger er byttet ut i 2025 med rør i rør system.
Besiktiget i rørskap, ingen feil registrert.
Deler av vannledninger er av kobber, med og uten plastkappe.
Stoppe kran på hoved inntaket i krypkjeller
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Stakeluke i krypkjeller.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.

Boligen varmes opp ved hjelp av elektrisk og ved fyring.
Luft til luft varmepumpe montert ca i 2017 og peis innsats i stuen.

Varmekabler på baderom.

Varmtvanns bereder av nyere dato stående på vaskerommet.
Sikringsskap bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, av nyere dato men alder er ukjent side
Det skal foreligge samsvarserklæring på de arbeidene som er utført av elektriker.

Røykvarslere i henhold til forskrift.
Slukke utstyr med pil på rød sone.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Dreneringen er mest sannsynlig fra byggeår.
Drens ledning er skjult under bakke nivå og er ikke kontrollert.

Grunnmur av lett klinker blokker slemmet på utsiden over bakke nivå.
Antatt fundamentert på såle blokk elementer under ringmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

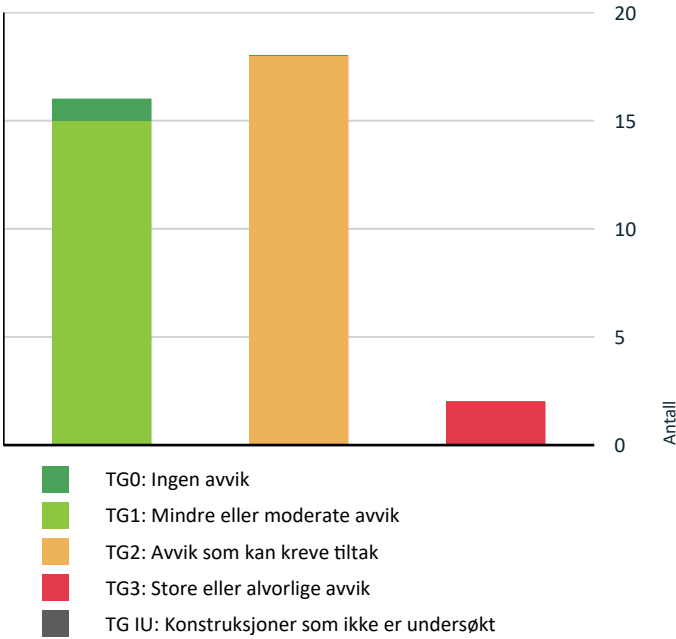
Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk på boligen.
Det er bygget på en takoverbygget veranda på ca 32 kvm.
Det er ingen dokumentasjon i kommunen på at denne er godkjent, påkostninger må påregnes.
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger godkjente tegninger av garasjen men garasjen er bygget noe større en det er søkt om, påkostninger må påregnes.



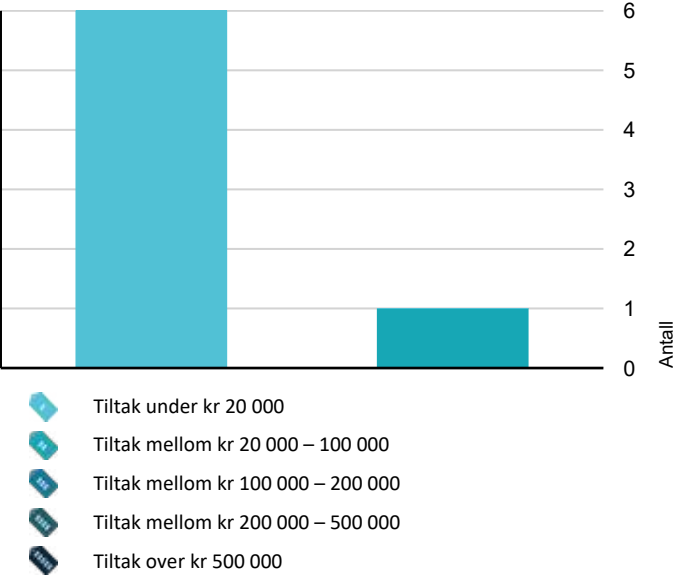
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3	
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
TG 2	
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Opplysning fra Sarpsborg Kommune

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

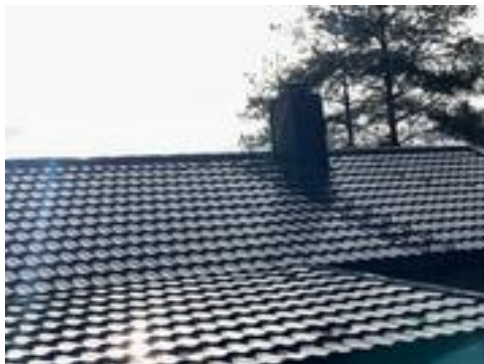
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket ble lagt om i 2012 etter opplysning fra forrige salg. Yttertaket består av under panel fra byggeår. Papp, sløyfer og lekter samt Korrugerte plastbelagte stålplater.



Nedløp og beslag

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak. Lufte hatt og stige trinn til feier.



Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. Kledd utvendig med stående tømmermanns panel. Sør vegg er kledd om ca i 2007. Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kledningen er visuelt inispisert, og det er utført stikkprøver. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Det må påregnes utskiftninger på sikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og etter hvert utskifting av værslitt og oppsprukket kledning for å hindre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Manglende kunnskap om type og mengde isolasjon medfører usikkerhet om veggens isolasjonsevne og tetthet, noe som kan gi økt varmetap og risiko for trekk eller fuktskader. Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak av type saltak. Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikk bygde, selvbærende W-takstoler fra byggeåret. Det er montert luke til loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble avdekket fuktskjolder på undersiden av undertaket. Det ble derfor foretatt målinger med Protimeter MMS, som avdekket fuktgjennomtrengning.

Isolasjonen mangler på enkelte steder.

Fuktskjolder og fuktgjennomtrengning bør utbedres, og årsaken til fuktinntrengningen må kartlegges og utbedres for å hindre videre skader på takkonstruksjonen.

Manglende isolasjon bør etterisoleres for å sikre tilstrekkelig varmeisolering og redusere risiko for kondens og ytterligere fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fukt utslag over normalen på gjennomføringer i taket.



Mangler isolasjon.

Vinduer

Vinduer i bod og på vaskerom av eldre dato med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. P.g.a spesielle lysforhold kan det være vanskelig å se punkterte vinduer. På vinduer med alder over 20 år kan man ikke utelukke punkterte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas justering av vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

På grunn av vinduenes alder bør det påregnes økt vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med punkterte eller defekte glass, da dette kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skjulte skader, da punkterte glass ikke alltid er synlige ved befaring.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Det er satt inn til sammen 3 ytterdører de er i all hovedsak med malt ramme og dørblad og isolerglass. Balkong dør ut til plen med malt ramme, karm og isolerglass. Bod dør med malt ramme, karm og dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene. Ytterdørene går i karm og har behov for justering. Balkong dør har utvendig vær slitasje og har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

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



TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm. Vinduer er i all hovedsak skiftet ut mellom 2006 til 2012. Det er i følge eier satt inn vinduer med lyd glass mot veien. Vinduer på bod og vaskerom er beskrevet som egen post.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har utvendig vær slitasje og vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig vedlikehold av vinduer må påregnes.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget veranda på ca 32 kvm fundamentert med betong søyler til grunn. Gulv og bjelkelag med impregnert treverk, gulvet er behandlet. Rekkverk og vegger bygget i malt treverk, malte tre lemmer i lysåpninger. Veranda er også beskrevet under lovlighet.



TG 1 Utvendige trapper

3 trapper i stål med 2-3 trinn.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i 1. etasje består i all hovedsak av:

- Parkett, gulvbelegg og laminat på gulv
- malte plater og tapet på vegg
- Slett malt og panel i himling.

Det ble registrert noe slipp i tapet skjøter og normal slitasje ut fra alder. Den enkelte må selv vurdere behovet for oppussing av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tre bjelkelag/stubblofts konstruksjon Da etasje skiller er en lukket konstruksjon er ikke oppbygningen kontrollert. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skille, eller plate på mark. Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje hvis boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøve prinsippet for å gi en indikasjon på evt skjevheter i gulv konstruksjoner i boligen. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt høyde forskjell gjennom hele rommet i stuen på ca 22 mm

Det er medtatt de største avvikene på boligen, resten av gulvene hadde også avvik men ikke så store som det som er beskrevet.

Konsekvens/tiltak

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

Det at gulvene har avvik vil medføre til at man merker noe når man går over gulvene. Den enkelte må selv se på behovet for oppretting av gulvene.

TG 2 Radon

Boligen ligger i et område med usikker aktsomhets grad for radon, det anbefales allikevel alltid radon målinger.

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til måling om man skal bo i boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radon måling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Element pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet peis med innsats i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik fra ildsted til brennbart materiale, Sarpsborg brann vesen har vært på

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres ubrennbar på gulv som har forskriftsmessig størrelse. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for brann som følge av gnister som kan falle ut når døren åpnes. Forskrift om brannforebygging § 11, Avstand fra topp ildsted til brennbart materiale: 300 mm

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Kryp kjeller

Kryp kjeller med plast over grunn, mot stubb lofts konstruksjon. Kryp kjellere er risiko konstruksjon som krever oppfølging.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er avvik:
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

STATSMINISTER TORPS VEI 39

Tilstandsrapport

Vaskerom med gulvbelegg og malte vegger. Gulvbelegget har oppbrett på vegg og ved dør. Sluk med belegg under klemring. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og utslags vask. Vaskerommet er pusset opp etter byggeår med maling på vegger, ny utslags vask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Sluk og gulvbelegg er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det understrekes at våtrommet fungerer med dagens tilstand og kan fungere med dagens tilstand i mange år til. Et vaskerom er et rom som er lite utsatt for fri vann belastning. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk ut fra dagens regelverk. ved vannlekkasje vil vann renne til sluk før ut av rommet, hoved funksjonen til våtrommet er ivaretatt og rommet fungere til sitt bruk. Rommet er i daglig bruk men når det måles mot ny teknisk forskrift/tek 17 så får det en TG3 pga av alder og manglende dokumentasjon. For å lukke avviket må vaskerommet totalrenoveres. alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot vann installasjon på Vaskerom og målt med pigger var det under 6 % i svill.



ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med gulv varme, totalrenovert i 2025. Dokumentert med ferdigattest fra Unik Byggmester AS Badet har baderoms innredning med heldekkende utslagsvask og speil med lys over, dusj nisje og vegg hengt wc.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Slettet malt himling med innfelte led spotter og flislagte vegger.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med storformat fliser, nedsenk i våtsone med lokalt fall til sluk.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det ble fukt søkt med Protimeter mms, ingen skadelig fukt ble avdekket.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet er nye i 2025, og det er ikke observert skader.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og til luft med spalte under dør.



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i bod vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til 7 %. ingen feil registrert.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er i følge eier fra 2006 med eike fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- og høy skap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, koke topp, micro og kjøle hjørnet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hvitevarene er ikke funksjonstestet. Basert på alder har mer enn halvparten av forventet levetid for hvitevarene passert. Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder. Noe justering og vedlikehold må påregnes på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hvitevarene bør funksjonstestes, og det må påregnes utskiftning av disse på grunn av alder, da det er økt risiko for funksjonssvikt.

Kjøkkeninnredningen bør justeres og vedlikeholdes etter behov for å forhindre ytterligere slitasje og sikre funksjonalitet.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken ventilator under montert på overskap over komfyr med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksviften har høy alder, noe som kan medføre redusert funksjon og økt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halvparten av kjøkkenventilatorens forventede brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for vedlikehold eller utskiftning for å sikre tilfredsstillende avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Deler av vannledninger er byttet ut i 2025 med rør i rør system. Besiktiget i rørskap, ingen feil registrert.



TG 2 Vannledninger - 2

Deler av vannledninger er av kobber, med og uten plastkappe. Stoppe kran på hoved inntaket i krypkjeller
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegget er oppbrukt. Vær oppmerksom på at skjulte vannrør utgjør en risikokonstruksjon, da eventuelle lekkasjer eller skader kan være vanskelige å oppdage og kan medføre omfattende følgeskader før de blir oppdaget.

Konsekvens/tiltak

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

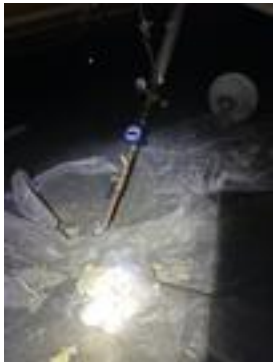
Det anbefales å få gjennomført en kontroll av røranlegget av fagperson, og vurdere utskiftning av vannledninger der det er nødvendig.

Skjulte vannrør bør følges opp spesielt, da eventuelle lekkasjer kan føre til omfattende skader før de oppdages. Ved å utbedre eller bytte ut eldre rør reduseres risikoen for vannskader og følgeskader på bygningen.



Kobber rør til Kjøkken.

Tilstandsrapport



Hovedstopkran i krypkjeller.

TG 2 Avløpsrør

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse. Stakeluke i krypkjeller. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget er fra byggeår, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og vurdere utskiftning av eldre avløpsrør, spesielt de som er fra byggeåret, for å redusere risikoen for lekkasjer, driftstans eller vannskader som følge av alder og slitasje. Manglende inspeksjon av skjulte rør medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan føre til uforutsette kostnader ved eventuelle skader.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon. Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.



TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp ved hjelp av elektrisk og ved fyring. Luft til luft varmepumpe montert ca i 2017 og peis innsats i stuen. Varmekabler på badetom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvanns bereder av nyere dato stående på vaskerommet.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, av nyere dato men alder er ukjent side Det skal foreligge samsvarserklæring på de arbeidene som er utført av elektriker.

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)?

Tilstandsrapport

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.
Det er byttet ut innmat i sikrings skapet i nyere tid men det foreligger ingen dokumentasjon.
Det anbefales å innhente dokumentasjon på alle el arbeider.
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?
Nei
Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider utført på badetom i 2025.
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?
Ukjent
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?
Nei
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 ble utført tilsyn på el anlegget i 2020, avvik fra tilsyn ble lukket av Storm elektro.**
Det er senest i 2025 utført el arbeider på badetom, det er ikke fremvist samsvarserklæring på dette.

Deler av anlegget er fra bygger.
Det anbefales utvidet kontroll pga alder på deler av anlegget.

Generell kommentar

Kursfortegnelsen er ikke komplett, ny kurs fortegnelse bør hentes inn. Det anbefales å hente inn samsvarserklæringer på alle arbeider som er utført etter 1999 på el anlegget. Kostnad avsatt kun til utvidet El kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere i henhold til forskrift. Slukkeutstyr med pil på rød sone.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

- Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000



Slukke utstyr gått ut på dat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er mest sannsynlig fra byggeår.
Drens ledning er skjult under bakke nivå og er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Over halvparten av dreneringens forventede levetid er passert.
Dreneringen mangler klemlist på toppen for å hindre vann i å renne på baksiden av drens papp

Konsekvens/tiltak
STATSMINISTER TORPS VEI 39

• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det bør vurderes utskifting av dreneringen, da over halvparten av forventet levetid er passert, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller grunnmur.

Det bør monteres klemlist på toppen av dreenspappen for å hindre at vann renner ned bak pappen, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lett klinker blokker slemmet på utsiden over bakke nivå.
Antatt fundamentert på såle blokk elementer under ringmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det ble registrert skrå riss flere steder på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
riss i mur slemmes igjen for å sjekke om de utvider seg over tid for å sjekke om det er aktive setninger. Reparasjon av puss/murvegger har et vedlikeholds intervall på ca 20-40 år.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Oppstillingsplass for bil samt bod og lagring

Byggeår
1974

Kommentar
Opplysning fra Sarpsborg Kommune

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasjen er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Dobbel garasje bygget i 1974 med støpt gulv, yttervegger plassert direkte på gulvet oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning.
Saltak tekkt med Decra plater.
Enkel vippe port .

Det ble registrert råde og skader i konstruksjon,port,kledning og vegger.
På baksiden av garasjen var det fritt vann på befaringen som trenger inn i garasjen.
Påkostninger må påregnes på garasjen.

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



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

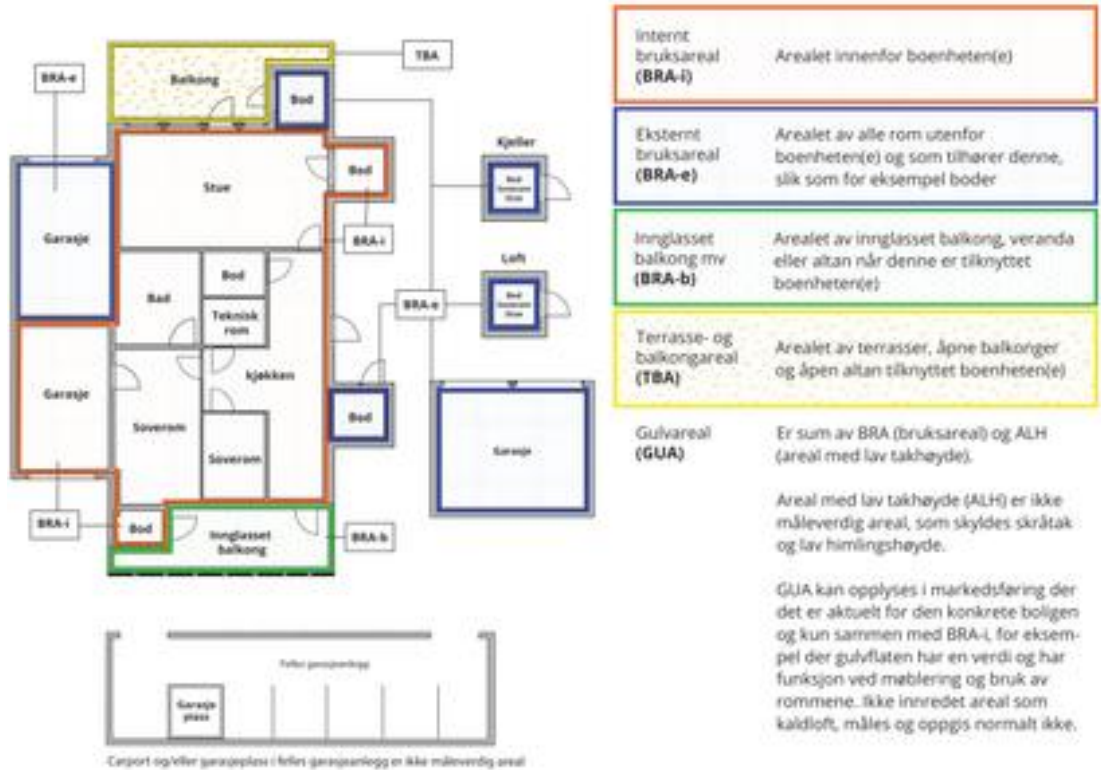
Hva er måleverdig areal?

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	116			116	32
SUM	116				32
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, vaskerom, 3 boder, bad, soverom, kjøkken, soverom, soverom, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk på boligen. Det er bygget på en takoverbygget veranda på ca 32 kvm. Det er ingen dokumentasjon i kommunen på at denne er godkjent, påkostninger må påregnes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er bygget nytt baderom i 2025

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger av garasjen men garasjen er bygget noe større en det er søkt om, påkostninger må påregnes.

Arealer

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	103	13
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1047	190		0	942.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Statsminister Torps vei 39

Hjemmelshaver
Majid Alwan Ban, Al-Said Fatin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert område langs riksvei 111 på Hafslund. Kort vei til Hafslund hovedgård med flott parkanlegg. God off. kom. til Sarpsborg sentrum, Fredrikstad og Østfoldbyene med ekspressbusser videre til Oslo og utlandet. Sarpsborg sentrum og alle byens fasiliteter er 1,5 km. Det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt til det nye sentralsykehuset på Kalnes, Inspiria Science center og Badeland på Grålum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert av Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg og Hafslund industriområde 2
Med formål bebyggelse og anlegg

Om tomten

Eiet tomt som er opparbeidet med gruset innkjørsel, gressplen, busker og planter.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		6 500
Kommentar Summen er antatt av takstmann				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	
2	06.11.2025	
3	06.11.2025	
4	06.11.2025	
5	06.11.2025	
6	12.11.2025	
7	13.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 TGO og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 kvalifiserte elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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 fukttinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
 - Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - 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/CE7738>
- 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

Statsminister Torps vei 39, 1738 Borgenhaugen

31 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Statsminister Torps vei 39

Statsminister Torps vei 39

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

juni 2018

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Al-Said, Fatim

Selger

Majid Alwan, Ban

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total renovering av badet

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Unik Byggmester As

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2012

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Flere vinduer byttet i perioden 2007, 2010 og 2012 i følge info fra megler når vi kjøpte huset og siden huset var dødsbo vi har ikke informasjon om hvem som utførte arbeidet.

Kjeller



5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved kontroll av det anlegget i 2020 fant de følgende avvik:
Gang
1. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig. Jf. fel § 21.
Kommentar:
Gjelder blanding av jordet og ikke jordet stikkontakt i samme rom.

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

2020

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Avvik ble korrigert og rapport ble sendt til Hafslund om det.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Storm Elektro Sarpsborg AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger



23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

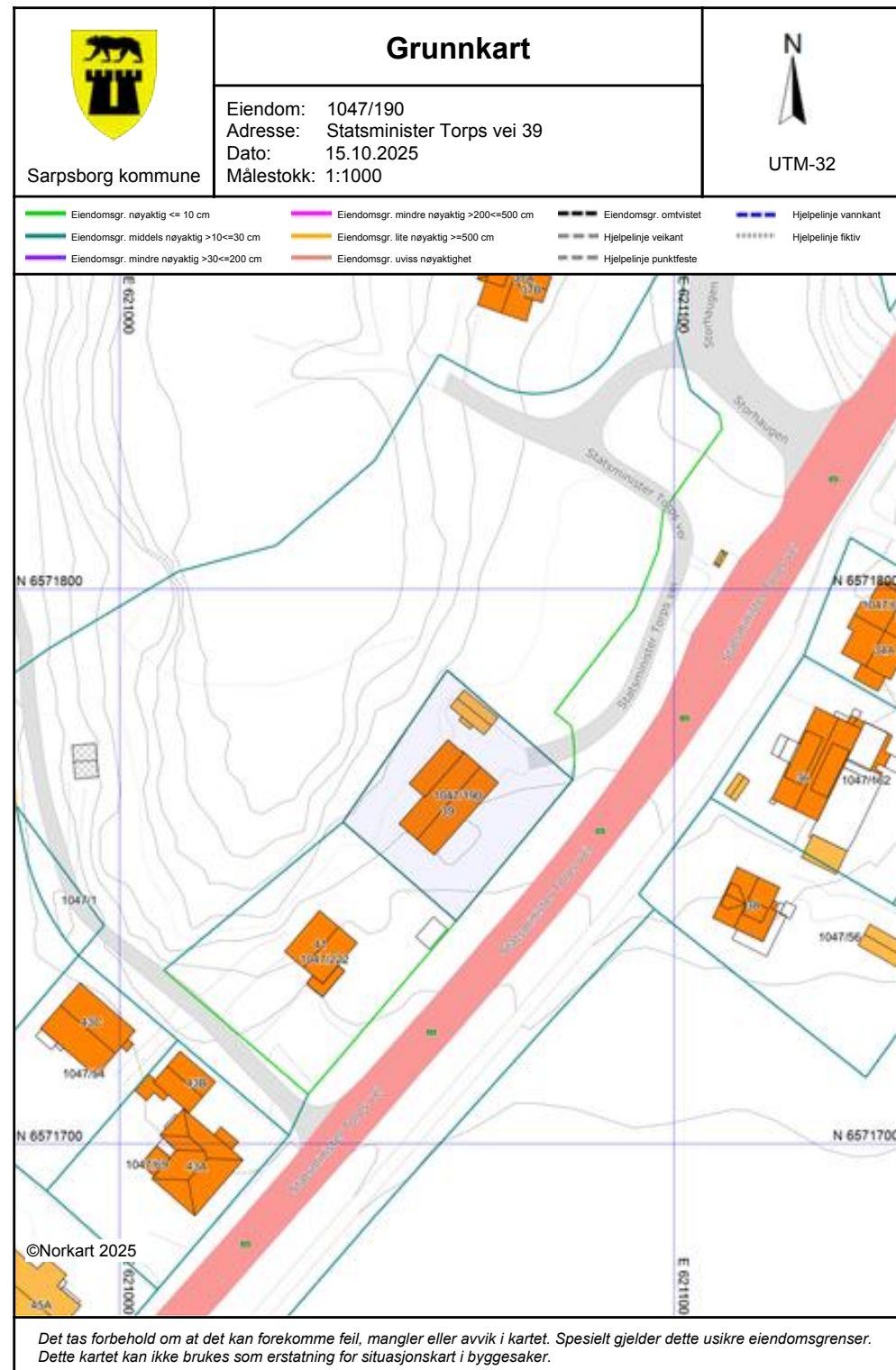
Forsikringsnummer 95460169

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Majid Alwan, Ban	2025-10-31	Al-Said, Fatin	2025-10-31
Identification		Identification	
 Majid Alwan, Ban		 Al-Said, Fatin	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Majid Alwan, Ban	31/10-2025	BANKID
Al-Said, Fatin	21:53:13	BANKID
	31/10-2025	
	21:49:44	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 15.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1047	Bruksnr.	190	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Statsminister Torps vei 39, 1738 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	13 121,85 kr
Eiendomsskatt	5 010,00 kr
Feiing	512,04 kr
Renovasjon	4 549,92 kr
Vann	9 177,43 kr
Sum	32 371,24 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1700.00	1/1	0 %	1 700,00 kr
Papirbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Hentetillegg 10 m 130-370 liter	25%	1 avt	435.00	1/1	0 %	435,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1391900 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 011,00 kr
Tilsyn/tyringsgebyr	0%	1 løp	533.00	1/1	0 %	533,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	258 m3	24.78	1/1	0 %	6 393,88 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	258 m3	41.33	1/1	0 %	10 663,40 kr
					Sum	32 128,48 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: 15.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1047	Bruksnr.	190	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Statsminister Torps vei 39, 1738 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23618549	715	16.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	242

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: 15.10.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1047	Bruksnr.	190	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	26945128	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145862981	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Statsminister Torps vei 39, 1738 BORGENHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
07.03.2025	Tilsyn	16.06.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26945128

BruksenhetId	26945167	Bygningstype	Unummerert
--------------	----------	--------------	------------

Bygningsnummer	145863007	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Statsminister Torps vei 39, 1738 BORGENHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26945167.

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.

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	18/0	18/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	145862981	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.08.1973	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	1	Har heis	Nei
		Areal, bolig (bruk/brutto)	105/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0
		Areal, totalt (bruk/brutto)	105/0
		Areal, (bebygd/ubebygd)	0/

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	105	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	105/0	0/0	105/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 15.10.2025 08:22



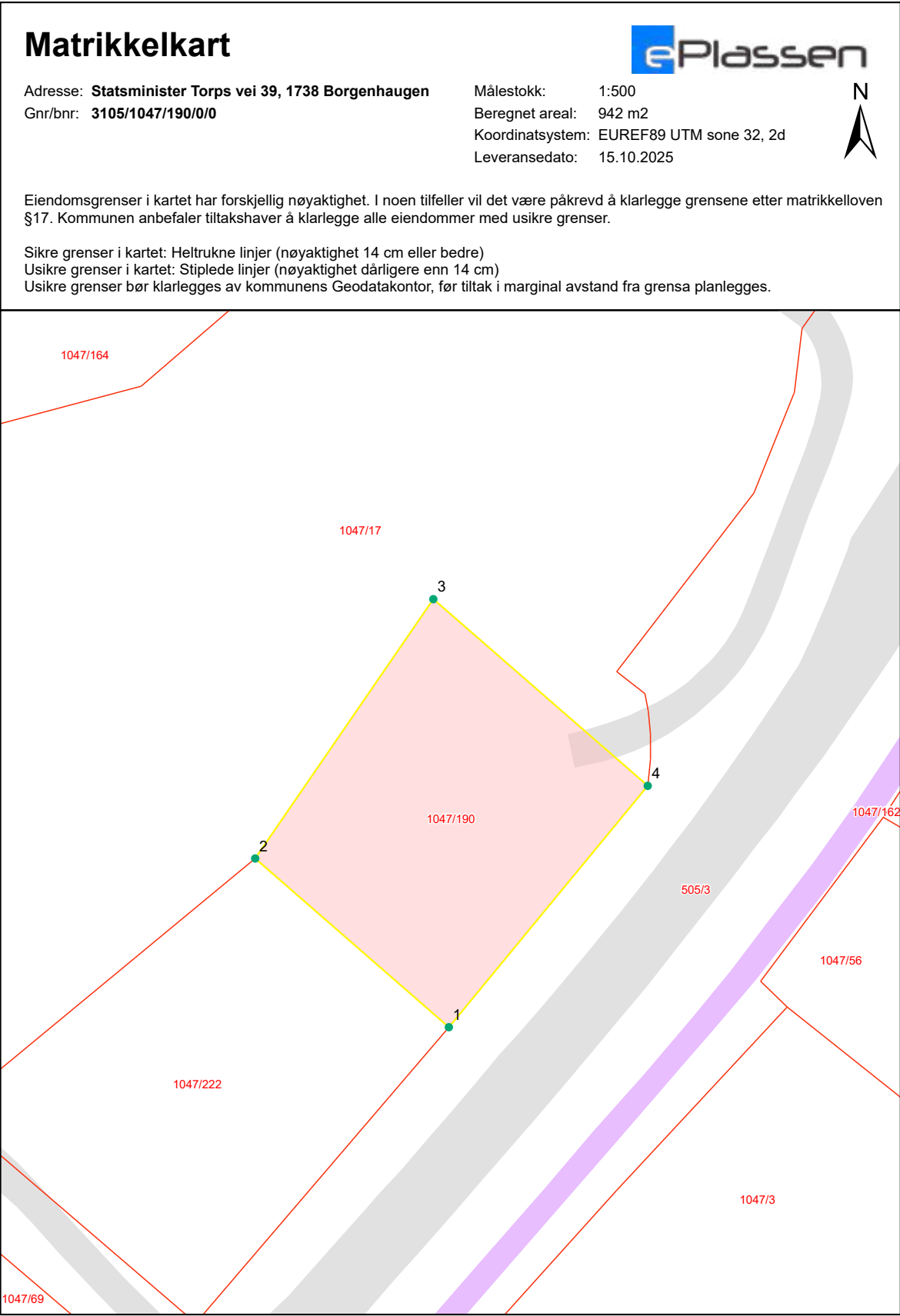
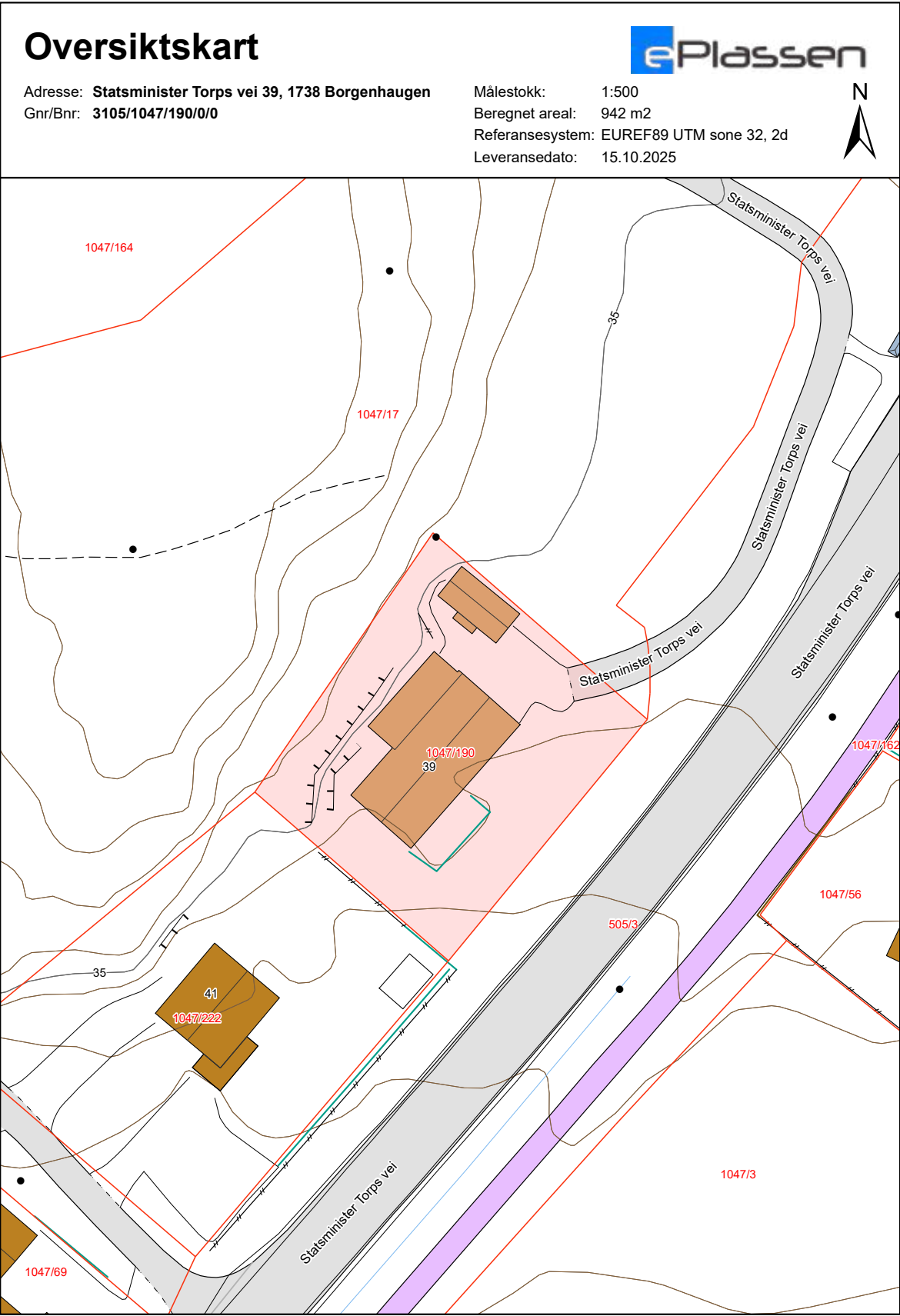
Eiendom 3105-1047/190

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Statsminister Torps vei 39	1738 Borgenhaugen

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Majid Alwan Ban	060185	Hjemmelshaver	3/5		Bosatt
Theodor Kollers Vei 9b					
1637 Gamle Fredrikstad					
Al-Said Fatin	010252	Hjemmelshaver	2/5		Bosatt
Poul Rønns Gate 10					
1636 Gamle Fredrikstad					
Al-Said Fatin	010252	Hjemmelshaver	2/5		Bosatt
Poul Rønns Gate 10					
1636 Gamle Fredrikstad					
Majid Alwan Ban	060185	Hjemmelshaver	3/5		Bosatt
Theodor Kollers Vei 9b					
1637 Gamle Fredrikstad					



Beregnet areal: 942 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Grensepunktrapport

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6571740.18	621060.71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	27.12	0
2	6571757.99	621040.27	Ikke spesifisert	Rør	Terrengmålt	14	33.22	0
3	6571785.36	621059.07	Ikke spesifisert	Rør	Terrengmålt	14	30.02	0
4	6571765.66	621081.7	Ikke spesifisert	Rør	Totalstasjon	14	33.03	0



Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1047/190		
Utskriftsdato	15.10.2025	Antall datasett	19

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

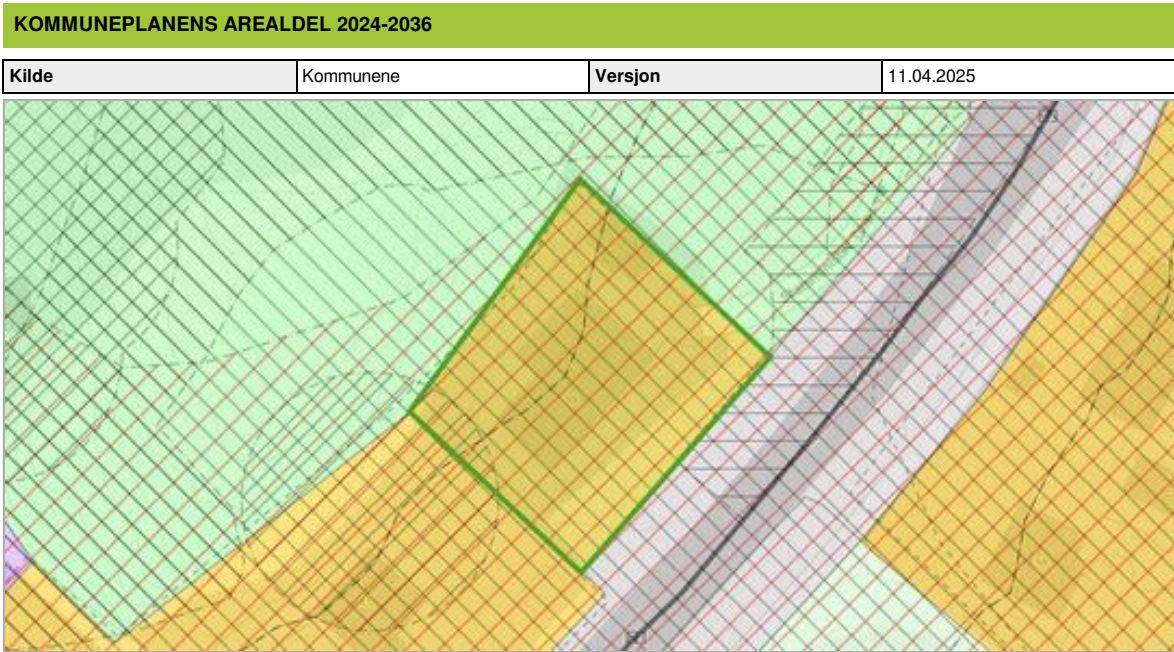
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

4 Berørte datasett

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

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

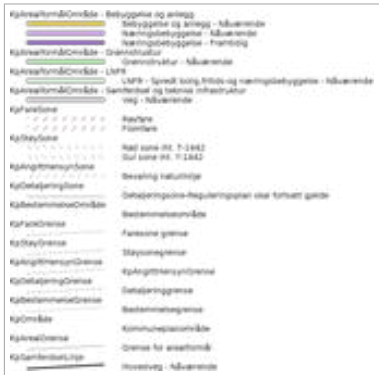
- 1 100-METERSSONE SJØ
 - 1 Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
 - 1 Kommunedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
 - 1 Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
 - 1 Kulturminner - SEFRAK
 - 1 KVIKKLEIRE
 - 1 Oppheving av reguleringsplaner
 - 1 VERNEVERDIVURDERING
- 1 FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
 - 1 Gul liste
 - 1 Kommunedelplan
 - 1 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
 - 1 Kulturminner – Fredete bygninger
 - 1 KVIKKLEIRE
 - 1 REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens areal del 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	(3002) Blå/grønnstruktur
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting
(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	BS_Landskap_01

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(560) Bevaring naturmiljø	H560

Detaljeringszone

Detaljeringsone	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	28014

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Veg
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	14.10.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Kulturmiljøer

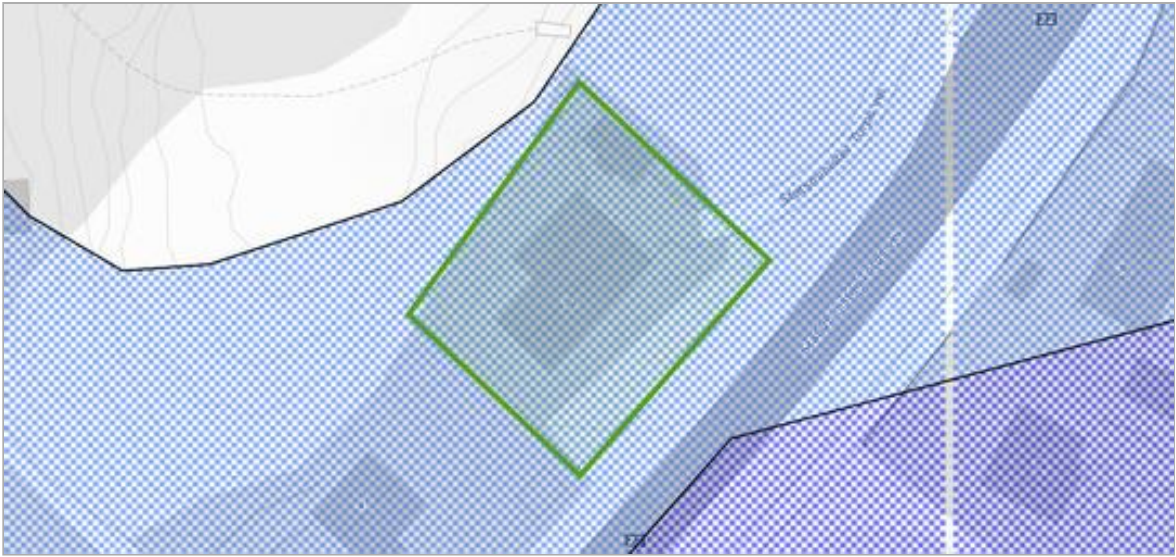
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Sarpsfossen, Borregaard og Hafslund	-	M-KULA

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

Svært stor

Stor

Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
28004	Hafslund industriomr. 2	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=28004)
28017	Rv. 22 Storhaugen holdeplass	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=28017)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
-	(400) Offentlig friområde	-
B2 Boliger	(110) Boliger	-

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
o_SGS1	(2015) Gang-/sykkelveg



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 15.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1047	Bruksnr.	190	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Statsminister Torps vei 39, 1738 BORGENHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ 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.

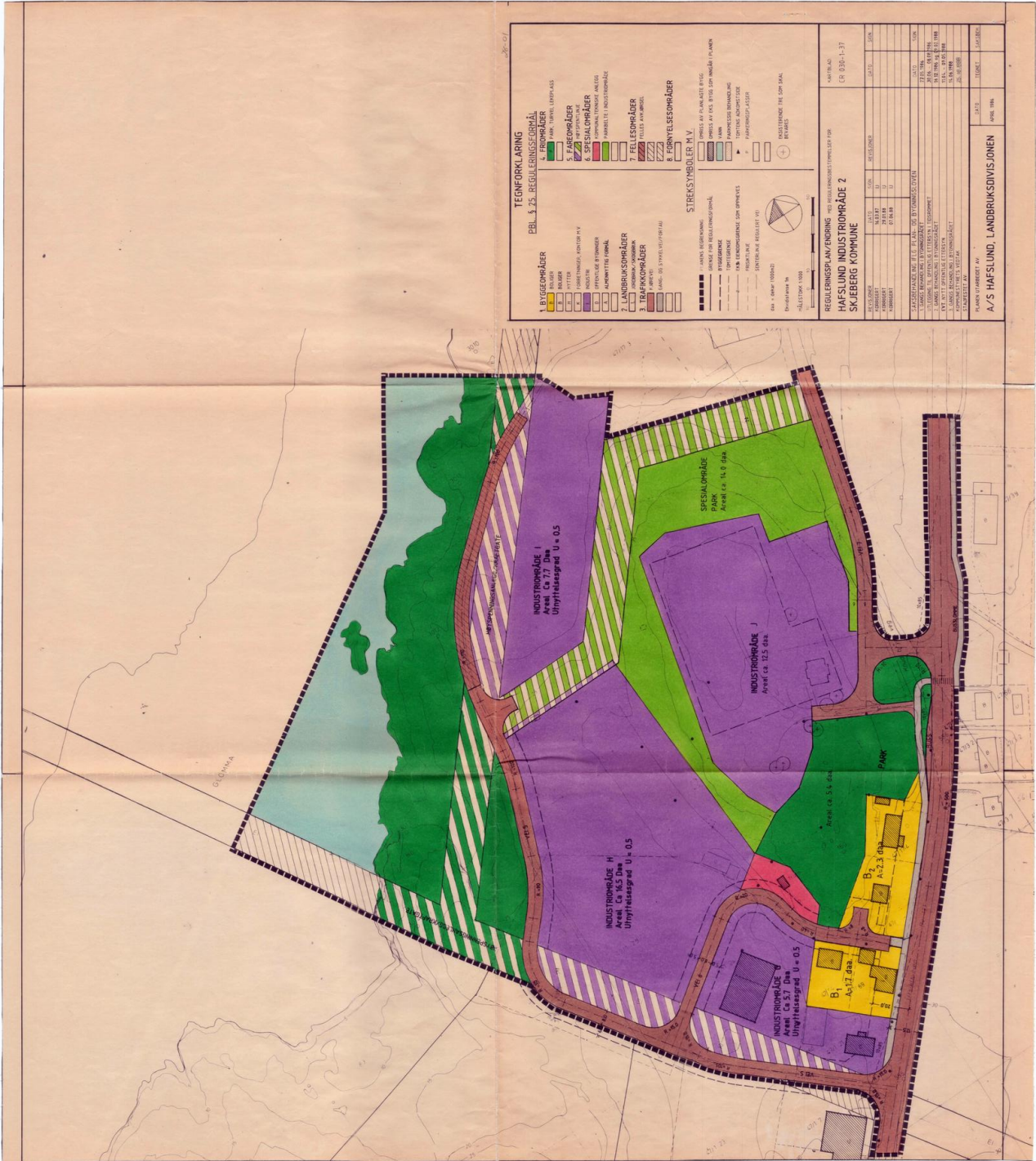
Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/3-%20Bestemmelser%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	Delareal 942 m ² KPHensynsonenavn H310_Aktsomhet kvikkleire KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 638 m ² KPHensynsonenavn H210_Veg KPStøy Rød sone iht. T-1442
	Delareal 46 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560

Delareal 942 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Delareal 918 m ² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 304 m ² KPHensynsonenavn H220_Veg KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal 942 m ² BestemmelseOmrådenavn BS_Landskap_01 KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	28004
Navn	Hafslund industriområde 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1951/2804.pdf
Delarealer	Delareal 8 m ² Formål Offentlig friområde
	Delareal 934 m ² Formål Boliger Feltnavn B2 Boliger



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

HAFSLUND INDUSTRIOMRÅDE 2

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Byggeområder
- ☞ Trafikkområder
- ☞ Friområder
- ☞ Fareområder
- ☞ Spesialområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Skjeberg kommunestyre 25.08.1988.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **April 1986**

Revidert: 29.01.1988, 07.06.1988

§1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger.

- 1.10. I området kan oppføres bolighus 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.
- 1.11. Bygningens grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal.
- 1.12. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.
- 1.13. Bygningsrådet skal bestemme høyden på grunnmur eller pilarer (sokkelhøyden).
- 1.14. Garasjer og uthus kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- 1.15. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.

1.2. Industri

- 1.20. I området kan oppføres bygninger for industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.
Bygningsrådet kan der hvor forholdende ligger til rette for det med hensyn til adkomst og parkering tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.
- 1.21. Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifers behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.
Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.
- 1.22. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av området eller til andre industristrøk.
- 1.23. Tomten kan bebygges med inntil 50 % av dens nettoareal inklusiv utendørslagring under tak.
- 1.24. Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 75 m² grunnflate for industri/forretning og pr. 150 m² gulvflate for lager.
- 1.25. I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg.
Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o.l., dersom helserådet samtykker.

- 1.26. For område J gjelder :
Sokkelhøyden kan maksimalt settes til kote 38. Gesimshøyden skal ikke overstige 7 meter.
- 1.27. I område I skal gesimshøyde ikke overstige 25 meter. Før byggetillatelse kan gis skal det foreligge en geoteknisk vurdering av området.

§2. TRAFIKKOMRÅDER

- 2.1. I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsonen) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veies planum.

§3. FRIOMRÅDER

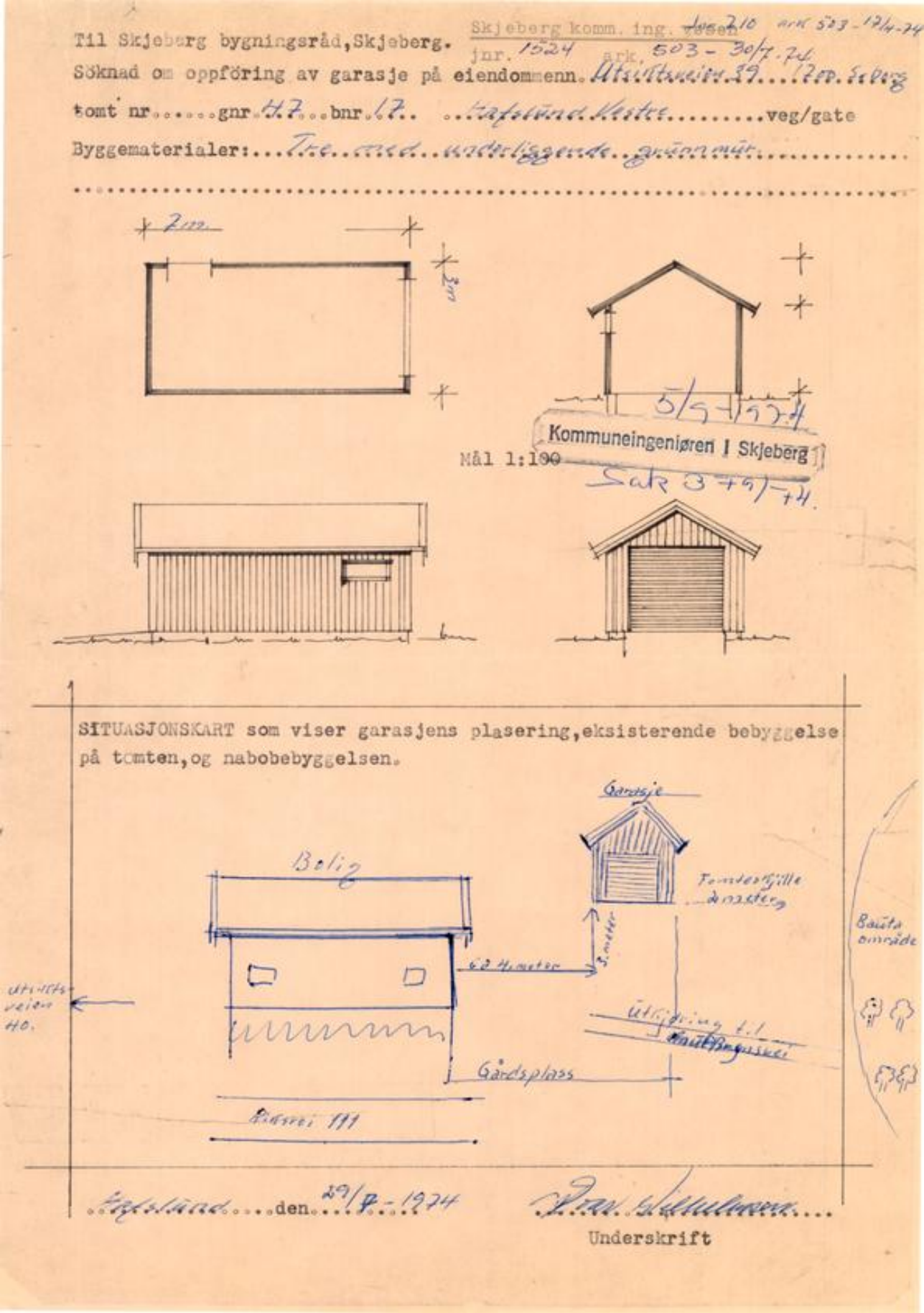
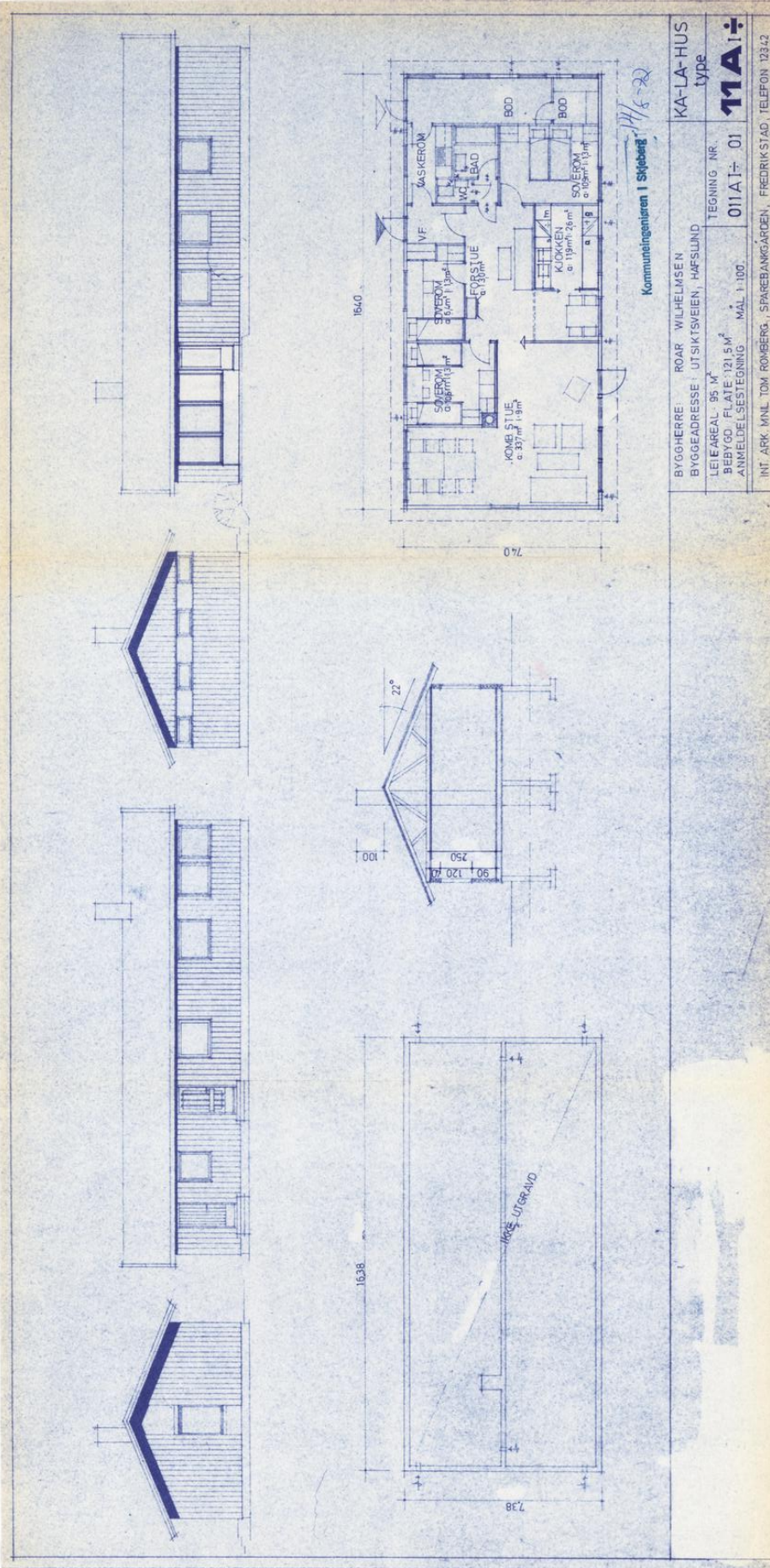
- 3.1. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger, som har naturlig tilknytning til friområdene.

§4. SPESIALOMRÅDE – Parkbelte i industristrøk.

Området skal parkmessig vedlikeholdes av hjemmelshaver til område J. Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares.

§5. FELLESBESTEMMELSER

- 5.1. Bygningsrådet skal ved behandlingen 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 utarbeids plan for den ubebygge del av tomten.
- 5.3. Ingen tomt må beplantes med trær eller buksler som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- 5.4. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Trær som på plankartet er spesielt avmerket skal bevares.
- 5.5. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovningen og bygningsvedtakene for kommunen.



NABO/GJENBOER ERKLÆRING
Bygningsloven § 94, nr. 3
(vedlegges søknad om byggetillatelse).

I henhold til bygningslovens § 94, nr. 3 forevises De med dette søknad om byggetillatelse med tegninger og situasjonsplan over det påtenkte bygg tilhørende: Per Wilhelmsen
Navn og adresse

Bygget skal føres opp på eiendommen: 47. 17. Høstland
Eiendommens navn, gnr., bnr. eller gate

Vi har ikke noe å merke til søknaden.

Egenhendig underskrift	Dato	Eiendommens navn, gnr., bnr. eller gate
<u>Arne Flor Dahl</u>		<u>Utsiktst. 41, Høstland</u>

Følgende naboer vil benytte seg av retten til å sende inn mulige merknader til Skjeberg bygningsråd innen 2 uker etter at nabovarslet er mottatt:

Egenhendig underskrift	Dato	Eiendommens navn, gnr., bnr. eller gate

Ovennevnte nabo- og gjenboereieendommers gnr. og bnr. er angitt på situasjonsplanen. med x

Høstland den 16/4-1974
Per Wilhelmsen
Anmelder/byggherre.

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 nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

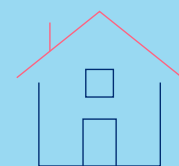
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Statsminister Torps vei 39, 1738 Borgenhaugen. Gnr. 1047, bnr. 190, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 109250284
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

90 64 73 94

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

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