

PROAKTIV

Meget tiltalende
enebolig

Solrik hjørnetomt - God
planløsning - Garasje!



SØRHELLINGA 6



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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

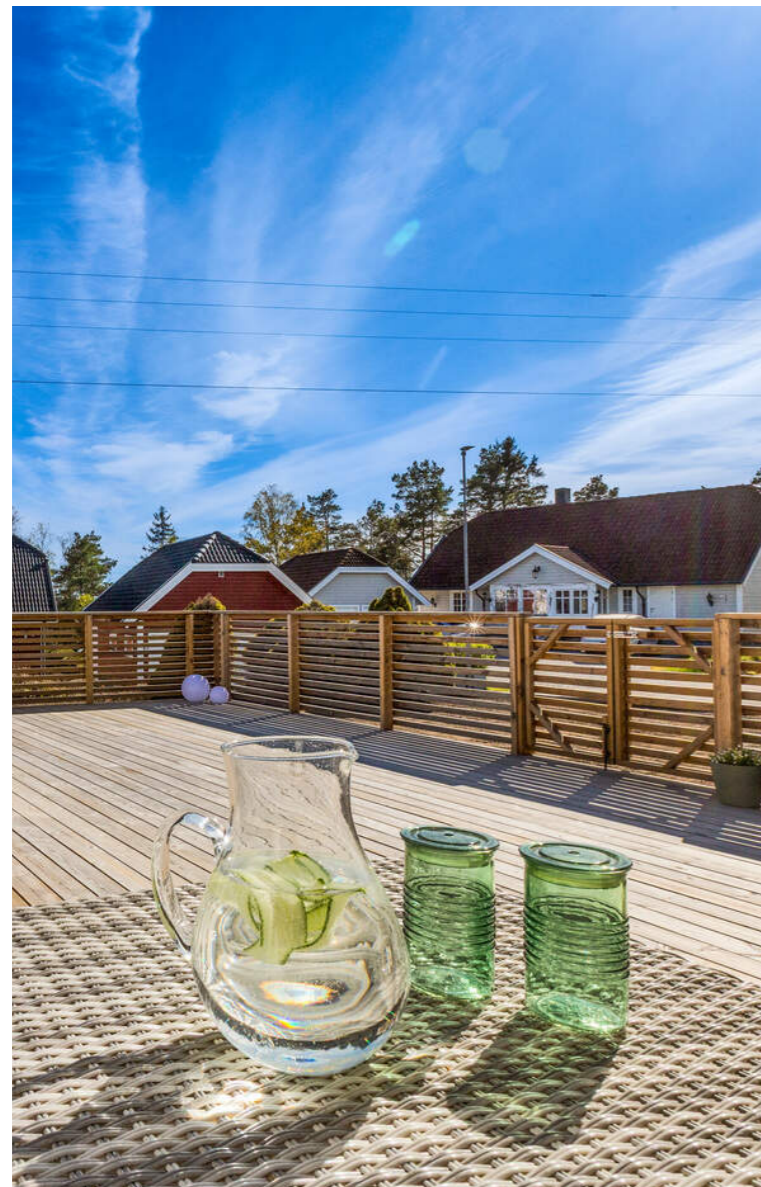
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ISE

Meget tiltalende enebolig - Solrik hjørnetomt - God planløsning med store rom - Garasje!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sørhellinga 6, 1730 ISE

Gnr./Bnr.: Gnr. 3042, bnr. 98, i Sarpsborg kommune

Prisantydning: 5.200.000,-

Omkostninger: 148.990,-

Totalpris: 5.348.990,-

Kommunale avgifter: 29.294,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1990

Rom/soverom: 5/3

BRA: 284 m²

BRA-i: 227 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Garasje og godt med biloppstillingsmuligheter på gårdsplass.

Tomt: 1052.4 m²

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Kontorets side

6

Nærområdet

10

Informasjon om boligen

14

Boligen i bilder

26

Plantegninger

30

Kjerneinformasjon

35

Vedlegg

106

Budskjema

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

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

Beliggenhet

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

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

Meglerhuset Borg AS

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

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

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

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

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

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



ISE

Kommune: Sarpsborg / Område: Ise

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 ligger rolig og tilbaketrukket i et etablert og familievennlig boligområde i Ise. Her bor du skjermet fra gjennomgangstrafikk med en trygg og behagelig atmosfære som passer både for barnefamilier og deg som ønsker fredelige omgivelser i hverdagen. Området preges av hyggelig bebyggelse og grønne omgivelser med naturen tett på.

Fra boligen er det kort vei til flotte turområder, både langs vann og i skogsterreng, som gir gode muligheter for rekreasjon året rundt. Ise byr på et aktivt lokalmiljø med blant annet idrettsanlegg og barnehage. Det er og skole i nærliggende avstand.

Daglige gjøremål håndteres enkelt med servicetilbud og butikker innen kort kjøreavstand, og det er gode forbindelser videre mot Sarpsborg sentrum for et bredere tilbud av handel, servering og kultur.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Ise stasjon i snuplassen ved stasjonsb...	10 min 🚶
Linje 14	0.9 km
🚶 Sarpborg stasjon	15 min 🚶
Linje RE20	9.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 44 min 🚶

DAGLIGVARE

Rema 1000 Iseveien	8 min 🚶
Søndagsåpent	6.2 km
Coop Extra Iseveien	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	6 km

VARER/TJENESTER

📦 Storbyen	17 min 🚶
🏪 Apotek 1 Iseveien	8 min 🚶

SPORT

🏀 Bråtenfeltet - balløkke	2 min 🚶
Ballspill	0.2 km
🏀 Vestvold balløkke	12 min 🚶
Ballspill	1 km
🏊 Spenst Skjebergsenteret	8 min 🚶
🏊 Family Sportsklubb Iseveien Senter	8 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Adkomst

Adkomst til eiendommen er enkel via offentlig vei fra Sarpsborg sentrum. Følg skilting mot Ise, og videre inn på Sørhellinga hvor boligen ligger lett tilgjengelig i et oversiktlig

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

og rolig boligfelt. Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt, og området oppleves som lett å orientere seg i både for besøkende og beboere.

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



SKOLER

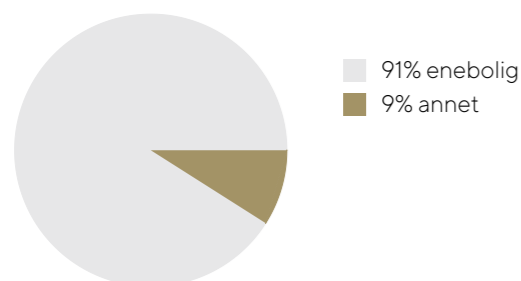
Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	10 min 🚗 6.6 km
Varteig barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 441 elever, 25 klasser	8 min 🚗 7.8 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 339 elever, 21 klasser	11 min 🚗 7.6 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	10 min 🚗 7.3 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	17 min 🚗 10.5 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	11 min 🚗 7.1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	18 min 🚗 10.3 km

BARNEHAGER

Soltun gårdsbarnehage (1-5 år) 65 barn	13 min 🚶 1.2 km
Kløvningsten barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 🚗 4.2 km
Nygårdshaugen barnehage (0-5 år) 59 barn	8 min 🚗 5.6 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL SØRHELLINGA 6

Vi starter utendørs...

Parkering

Garasje og godt med biloppstillingsmuligheter på gårds plass.

Tomtestørrelse

1 052 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er dels skrå, med planert rundt store deler av boligen. Det er adkomst mot garasjedel som ligger med skrått terreng opp til boligens 1. etasje. Det er etablerte betongtrapper, støttemurer. Opparbeidelse med plenområder og terrasseområdet. Diverse beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eneboligen er oppført med en grunnmur av pussede lettklinkerblokker, og store deler av første etasje har en støpt, armert betongplate mot grunnen. Byggegrunnen i området består av fjell, og det antas at boligen er fundamentert direkte på fjell eller stedlige masser. Grunnmuren er fundamentert mot en bankett/såle. Drenering og fuksikring er fra byggeåret, og det er ikke påvist utvendig fuksikring som grunnmursplast.

Ytterveggene over grunnmuren består av isolert bindingsverk kledd med stående, overflatemalt kledning. Det er indikert lufting bak kledningen, men lusing mellom overligger begrenser innsynet. Asfaltplater er benyttet som vindsperre.

Taket er en valmet konstruksjon med prefabrikkerte takstoler og bordet taktro. Utvendig er taket tekket med betongstein, lagt på sløyfer og lekter over et asfaltimpregnert underlagspapp. Takkonstruksjonen har ventilering i takutstikkene.

Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål, med beslag i gradrenner samt rundt pipe og takgjennomføringer. Takvann ledes til drensledninger i grunnen.

Etasjeskillet er konstruert med et betongdekke og støpt gulv mot grunn. Mot loftet er etasjeskillet isolert med en kombinasjon av blåseisolasjon og isolasjonsplater, og det er påvist dampspærre på den varme siden av konstruksjonen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og ytterdører i malte trekarmner. Hoveddørene i første etasje har isolerte, sporfrest dørbord med glassfelt, og det er en ståldør mot kjelleren.

Det er en terrasse med adkomst fra stuen, oppført med bjelkelag og terrassebord, samt et rekkverk i trekonstruksjon. Ved inngangspartiet er det et betongdekke med rekkverk i trekonstruksjon og utvendig kledning.

Eiendommen har en frittliggende utebod i en enkel trekonstruksjon. Boden har tregulv, vegger av stablet trebord og et saltak tekket med takshingel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: - Taktekking er fra byggeår og fremstår som slitt til sin alder, med avdrøssing av topplaget på takstein, noe som gir redusert beskyttelse og økt risiko for svekkelser over tid.
- Det er registrert noe ujevnt lagte mønepanner, uten at det vurderes å ha vesentlig betydning utover normal variasjon.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er avvik:

- Det er registrert avflassing på beslag samt noe åpne skjøter i takrenner, noe som er typisk for alder og slitasje og kan gi redusert tetthet over tid.
- Det er registrert noe oppsamling av rusk i takrenner, som kan påvirke vannavrenning dersom det ikke vedlikeholdes.
- Pipe er uten topphatt.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er avvik:

- Det er luset mellom bordene i nedre del av kledningen, noe som begrenser gjennomluftingen bak kledningen og kan medføre økt fuktbelastning i konstruksjonen over tid.
- Fasader er over 30 år gamle, noe som gir økt risiko for aldersrelatert slitasje og svekkelser i materialene.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er avvik:

- Vinduer er fra byggeår og har naturlig aldersslitasje.
- Eldre vinduer har økt risiko for punktering av glassrutene.
- Det er registrert værslitasje på vinduer, noe som kan gi redusert beskyttelse av treverk og økt risiko for skader over tid.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er avvik:

- Det er målt planavvik på inntil 12 mm over 2 meter og 18 mm gjennom rommet, noe som anses som moderate avvik i forhold til byggeår og konstruksjon, uten registrert behov for utbedring.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er avvik:

- Det er registrert slitasje og sprekker i betonggulvet.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

- Det er registrert svelling i himling rundt tidligere naturlig avtrekk.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er avvik:

- Det er registrert lokale områder med motfall på gulvet.
- Det er redusert fall ved badekar.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er avvik:

- Det er benyttet våtromsmaling på tapet som tettesjikt, hvor løsnings egenskaper og levetid er usikker.
- Det er registrert gjennomføringer av vannrør i gulv med oppbrett på belegglavere enn preaksepterte ytelses (ca. 25 mm).

- Våtrom - Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

- Det er begrenset tilluft til badet.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: - Det er registrert mindre fuktpåvirkning i himling rundt tidligere avtrekk, noe som tyder på tidligere utilstrekkelig isolering eller lufting rundt ventilasjonskanal, hvor det ifølge eier er utført utbedringer og forholdet fremstår stabilt, men det foreligger fortsatt en viss usikkerhet knyttet til konstruksjonen.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er avvik:

- Det er benyttet eldre vinylbelegg med overflatebehandling, hvor det er registrert slitasje og sår i malingsjiktet.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er avvik:

- Det er eldre vinylbelegg med slitasje i overflaten.
- Det er vindu plassert i våtsone ved servant, hvor materialer ikke er fuktbestandige.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er avvik:

- Vannledninger er fra byggeår, og deler av anlegget er skjult i konstruksjoner.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er avvik:

- Avløpsrør er i hovedsak fra byggeår, noe som gir aldersrelatert slitasje og økt sannsynlighet for svekkelser over tid.

- Tomteforhold - Fuksikring og drenering

Avvik: Det er avvik:

- Fuksikring og drenering vurderes å være fra byggeår, noe som gir usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid, men det er ikke registrert synlige tegn til fuktproblematikk ved befaring.
- Majoriteten av boligen er oppført med støpt gulv mot grunn på stedlige masser, hvor konstruksjonen ikke er direkte utsatt for fukttrykk mot vegger på samme måte som ved kjellerkonstruksjoner.
- Deler av boligen har rom med vegger mot terreng, hvor utvendig fuksikring ikke er påvist, og hvor det må påregnes naturlig slitasje over tid, men med begrenset terrengkontakt og uten registrerte symptomer vurderes forholdet å ha moderat eksponering og bør følges opp ved videre bruk.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik:

- Det er registrert sprekker i grunnmur mot garasje ved etasjeskille mellom kjeller og garasje, forholdet er også registrert ved tidligere tilstandsrapport i 2023 og vurdert som stabilt, men indikerer at det har vært bevegelser i konstruksjonen.

- Det er registrert riss og sår i grunnmur flere steder, noe som kan gi økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av overflater over tid.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er avvik:

- Det er registrert områder med mindre fall enn anbefalt bort fra grunnmur, noe som kan medføre at vann ledes mot konstruksjonen og gir økt risiko for fuktbelastning over tid.

Bygningssakskyndig

Torstein Haakenstad Pedersen (befaringsdato: Fredag, 10. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Tore Lunder Gulv og Interiør (faglært, 2022), Ufaglært (2022)

Beskrivelse: Legging av gulvbelegg på bad utført av faglærte. Plater på vegg, tapet og våtromsmaling, samt nytt tak MDF utført av ufaglærte.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: LYN Elektro (2023-2026)

Beskrivelse: Rehabilitering av sikringskap, installasjon av nytt elektrisk anlegg, varmekabler, lys, stikkontakter, ladestasjon, downlights, smarthusstyring, og avtrekksvifter.

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

Ja

Firmanavn: Engelsviken Rør AS (2025)

Beskrivelse: Installert elektronisk vannmåler (trådløs måling).

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

Ja

Beskrivelse: Registrert sprekker i utvendig murpuss/fasade ved trapp og i hjørne ved bed/busker ved vei. Ingen forandring siden forrige eier.



«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

1. Etasje:
BRA-i 227 kvm: Vindfang, toalettrom, kjøkken, bod, bad, vaskerom, 2 stuer og 3 soverom
TBA 64 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:
BRA-e 50 kvm: Garasje, bod og trimrom

Utebod:
BRA-e 7 kvm: Bod

Areal

Enebolig
Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

1. etasje
BRA-i: 227 kvm
Total BRA: 227 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 64 kvm

Utebod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

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

Enebolig
TAKHØYDER
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,35m og 2,41m i boligens 1. etasje.
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,23m og 2,22m i kjeller.
Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

Standard

Velkommen til en fantastisk eiendom på barnevennlige Ise. Idyllisk beliggende på en hjørnetomt i rolig gate med svært gode solforhold. Her får du en bolig som virkelig skiller seg ut med sine imponerende romstørrelser, store oppholdsarealer og en planløsning, som gir familien god plass til å leve, samles og trives – både til hverdag og fest.

Boligen har en særdeles god intern beliggenhet og en stor, solrik terrasse som blir et naturlig samlingspunkt på varme sommerdager. Her er det rikelig med plass til utemøbler, grill, loungeområde og lange hyggelige kvelder med familie og venner.

Allerede når man kommer inn i boligen får man følelsen av romslighet. Fra vindfanget ledes man videre til et praktisk toalettrom før boligens store høydepunkt åpenbarer seg.

Den enorme stuen og det romslige kjøkkenet. Dette er hjemmets naturlige samlingssteder og her er det virkelig tenkt på plass og komfort. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig og innbydende atmosfære. Stuen byr på fantastiske møbleringsmuligheter med god plass til flere sittegrupper, stor spiseavdeling, TV-stue, lesestol eller andre sosiale soner.

I tillegg til hovedstuen har boligen enda en stue som kan brukes akkurat slik behovene tilsier; enten som TV-rom, spillrom, ungdomsstue, hjemmekontor eller hobbyrom. Her er mulighetene mange.

Kjøkkenet er både romslig og funksjonelt med plass til et stort spisebord hvor hele familien kan samles til frokost. Den lyse kjøkkeninnredningen fra ca. 2019 har profilerte fronter og svært god skap- og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, kjøleskap, frysenskap og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket føres via loft og ut gjennom takutstikk. Downlights i himling.

Dette er et kjøkken som passer perfekt for deg som liker å lage mat og ønsker god arbeidsplass i hverdagen.

Og trodde man at stue og kjøkken var store så fortsetter overraskelsene når vi kommer til badet. Her får man et usedvanlig romslig bad med plass til hele familien. Badet ble modernisert i ca. 2022 med nytt gulvbelegg og malte vegger med våtromsmaling. Rommet er innredet med dusjkabinett, badekar, baderomsinnredning med servant og speil, toalett og bidé. Downlights i himlingen gir et moderne og behagelig uttrykk.

Videre finner man et separat vaskerom med svært god plass og praktiske løsninger. Her er det både skap, arbeidsbenk, utslagsvask, varmtvannstank og en romslig skyvedørgarderobe. Fra vaskerommet er det direkte utgang til terreng.



STUE

Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig og innbydende atmosfære.

Stuen byr på fantastiske møbleringsmuligheter med god plass til flere sittegrupper, stor spiseavdeling, TV-stue, lesekrok eller andre sosiale soner.

Boligen har tre soverom, hvorav to av dem er ekstraordinært store. Dette er rom som gir helt unike muligheter for barn og ungdom. Her er det plass til både seng, sofagruppe, gamingavdeling, skrivebord, lekekrok eller hobbyområde. Nærmest kun fantasien setter grenser. De store rommene gjør det enkelt å skape egne soner for både avslapning, lek og sosialt samvær. Fra det ene soverommet er det også direkte utgang til terrassen.

I hovedetasjen finnes i tillegg en praktisk bod.

Kjelleren byr på garasje med god lagringsplass samt et eget treningsrom med gulvvarme. Perfekt for aktive familier. Det er også installert varmepumpe i garasjen samt elbillader.

Boligen er modernisert de senere årene og fremstår med en attraktiv og tidsriktig standard. Det er varme i alle gulv med unntak av bod. I tillegg til varmepumpe og vedovn i stuen som sørger for lun og behagelig oppvarming året rundt. Det elektriske anlegget er også betydelig oppgradert de siste årene.

Dette er en sjelden mulighet for deg som ønsker en romslig og innholdsrik bolig med store oppholdsrom, enorme soverom, solrike uteplasser og gode fasiliteter. Perfekt for familien!

Oppvarming

- Boligen har oppvarming med varme i gulv i alle rom i hovedetg. med unntak av bod. Det samme gjelder i trimrom i kjeller.
- Luft-til-luft varmepumpe, to stikk i hovedetasjen og ett i kjelleren.
- Vedfyring i stue.

Info energiklasse

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



STUE 2

I tillegg til hovedstuen har boligen enda en stue som kan brukes akkurat slik behovene tilsier; enten som TV-rom, spillrom, ungdomsstue, hjemmekontor eller hobbyrom. Her er mulighetene mange.





KJØKKEN

Kjøkkenet er både romslig og funksjonelt. Den lyse kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og svært god skap- og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer.



BAD

Badet ble modernisert i ca. 2022 med nytt gulvbelegg og malte vegger med våtromsmaling. Rommet er innredet med dusjkabinett, badekar, innredning med servant og speil, toalett og bidé.



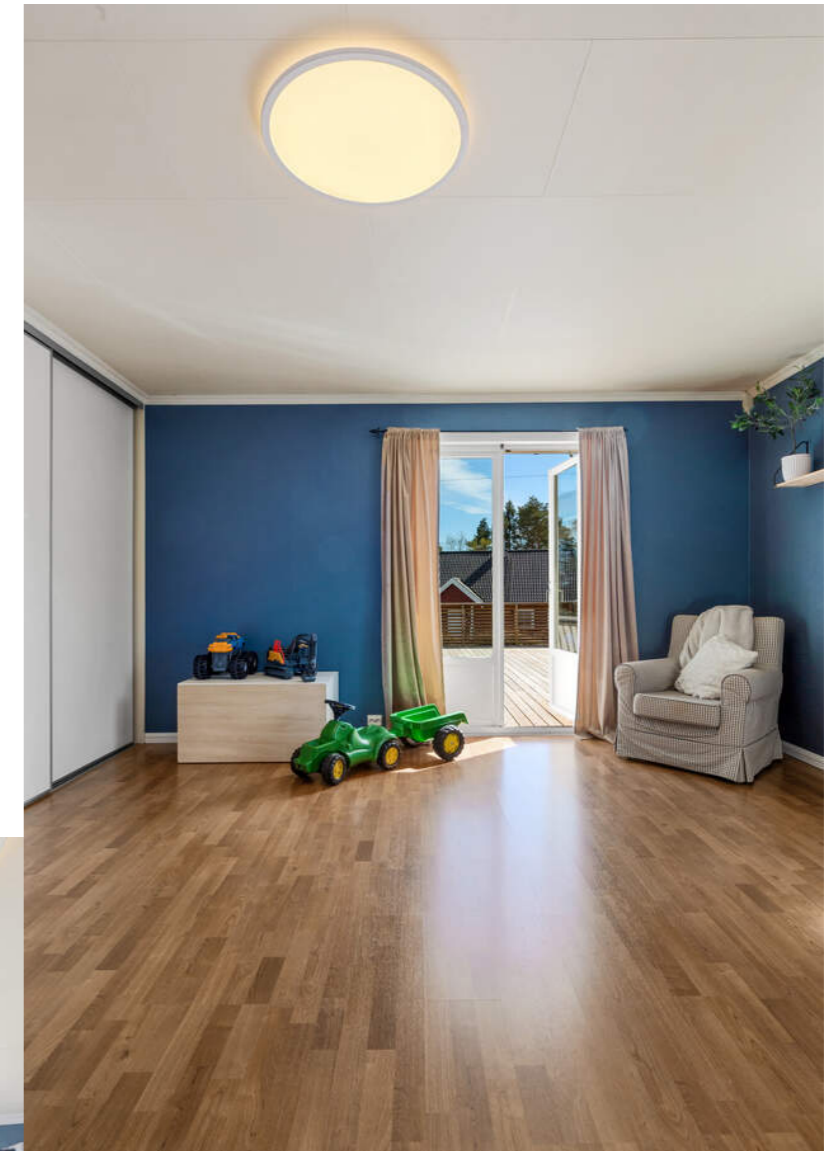
VASKEROM

Separat vaskerom med svært god plass og praktiske løsninger. Her er det både skap, arbeidsbenk, utslagsvask, varmtvannstank og en romslig skyvedørgarderobe. Fra vaskerommet er det direkte utgang til terreng.



SOVEROM

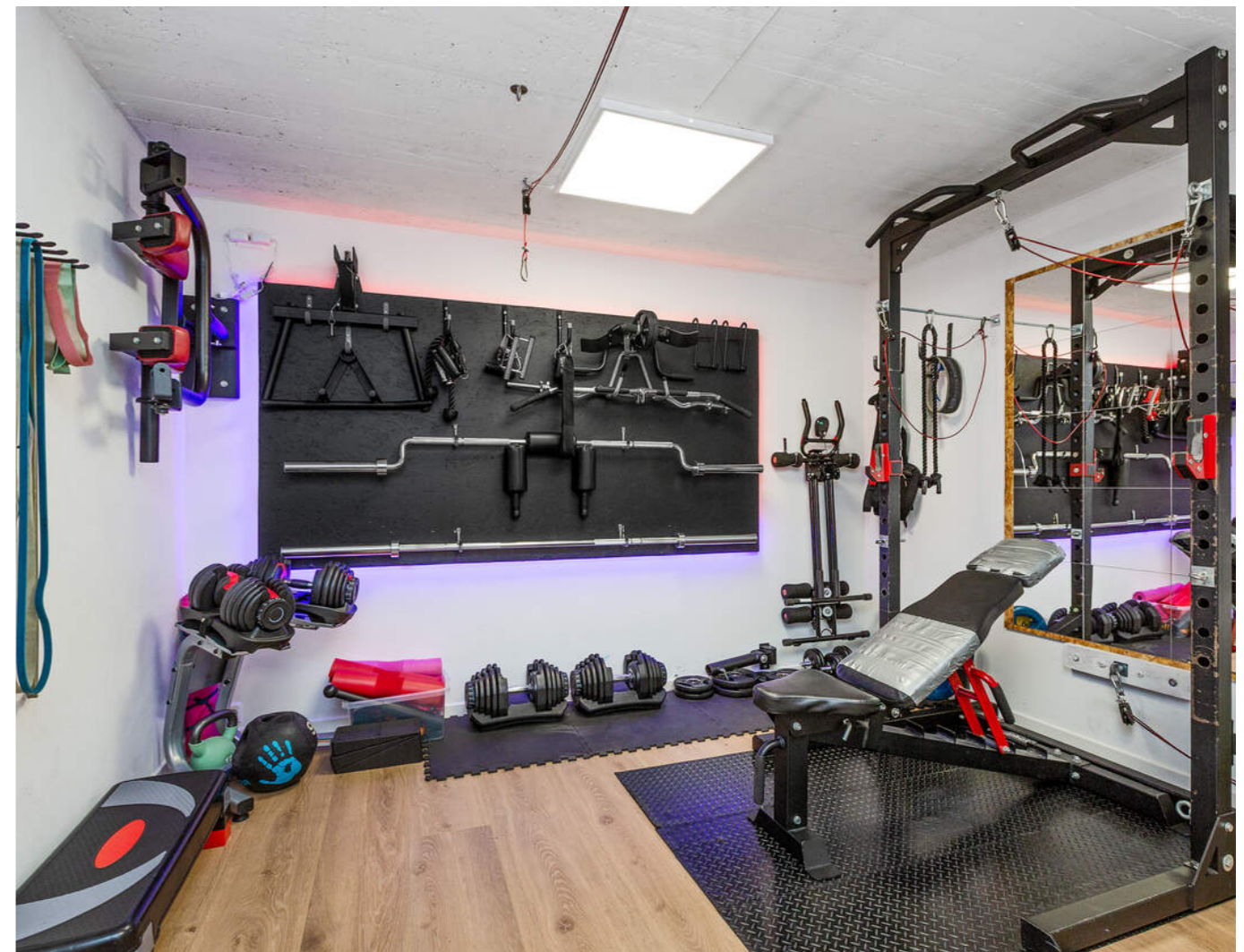
Boligen har tre soverom, hvorav to av dem er ekstraordinært store. Dette er rom som gir helt unike muligheter for barn og ungdom. Her er det plass til både seng, sofagruppe, gamingavdeling, skrivebord, lekekrok eller hobbyområde.





KJELLER

Kjelleren byr på garasje med god lagringsplass samt et eget treningsrom med gulvvarme. Perfekt for aktive familier. Det er også installert varmepumpe i garasjen samt elbillader.



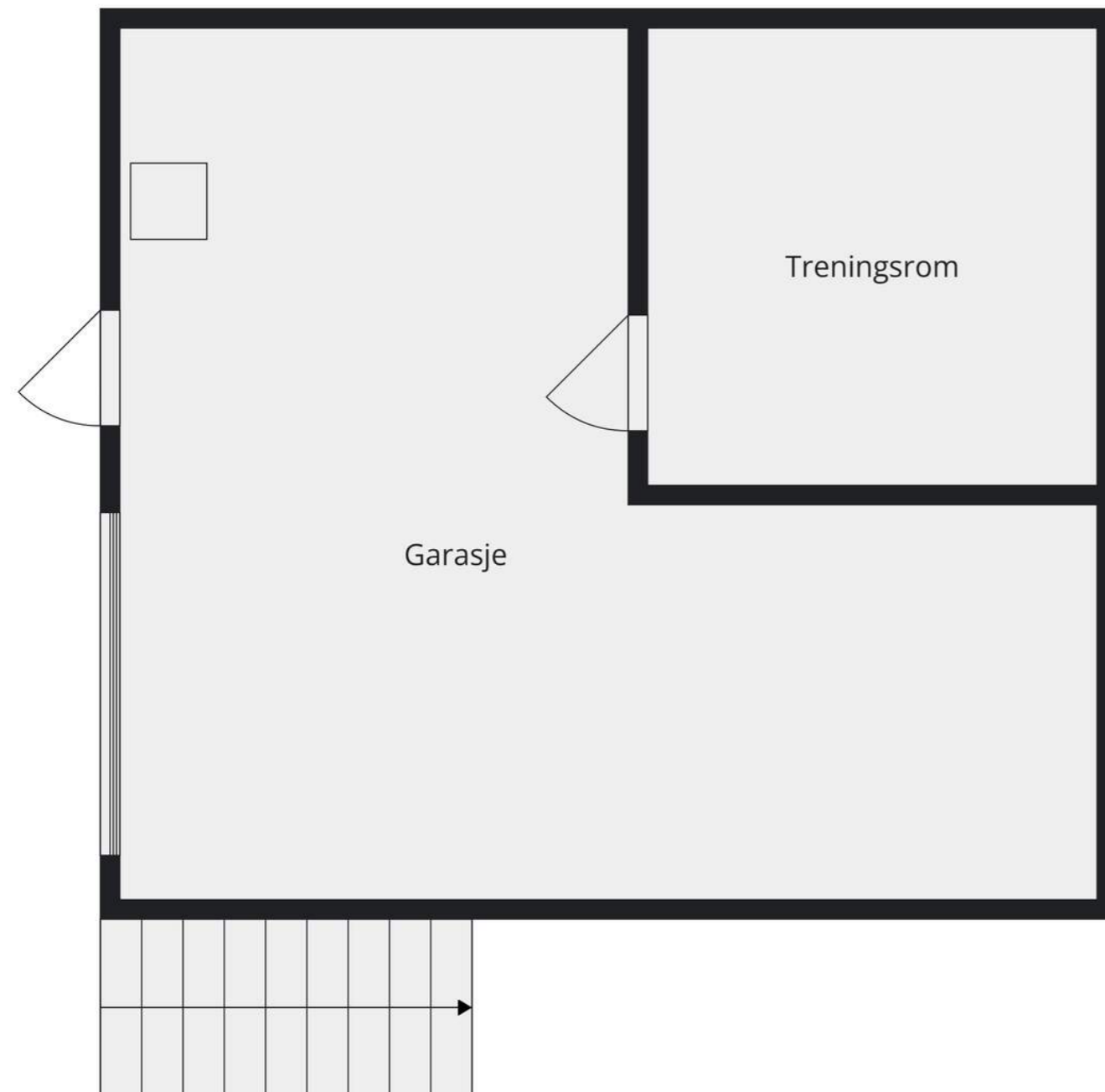
PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

VELKOMMEN TIL SØRHELLINGA 6

Eiendommen har nysådd gressplen - dette bildet viser et KI generert bilde hvor gresset er ferdig utvokst



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.553.801,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.215.203,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

29.294,- for 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 7.501,- pr år.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopp-gaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter

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

Diverse

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

Det foreligger godkjente tegninger i kommunens byggesaksarkiv/innsynsløsning. Det er registrert avvik mellom tegninger og dagens bruk:

- Ved entré er det etablert vaskerom i et rom som er tegnet som bod. Dette vurderes som søknadspiktig endring fra tilleggsdel til hoveddel. Inngangssituasjonen er også endret i forhold til tegningene.
- Rom som er tegnet som vask er i dag benyttet som bod. Dette kan innebære søknadspiktig endring mellom hoveddel og tilleggsdel.
- Det er gjort endringer i rominndeling, herunder størrelse på soverom og omdisponering av bod til soverom. Dette vurderes som søknadspiktig endring fra tilleggsdel til hoveddel.
- Det er etablert et rom i kjeller som ikke fremgår av tegninger. Forholdet vurderes ikke som søknadspiktig, da rommene er tilleggsareal.

Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

- Det foreligger en byggetillatelse på bolig datert 07.11.1988, i kommunens byggesak.
- Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bolig i kommunens arkiver.
- Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/3042/98:

11.11.1988 - Dokumentnr: 311367 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

23.04.2026 - Dokumentnr: 444669 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Borg AS
Org.nr: 994 976 192
Elektronisk innsendt

11.11.1988 - Dokumentnr: 311366 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3105 Gnr:3042 Bnr:85

01.01.2020 - Dokumentnr: 1616963 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0105 Gnr:3042 Bnr:98

01.01.2024 - Dokumentnr: 164220 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3003 Gnr:3042 Bnr:98

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2024-2036 for Sarpsborg kommune, vedtatt 10.10.2024. I tillegg gjelder eldre reguleringsplan for området, Bråtenfeltet, vedtatt 19.03.1987. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 4. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

5 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

130 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

131 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

148 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 331 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

5 348 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Kjerneinformasjon

Eier

Tor Arne Bråthen
Sandra Johnsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

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

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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


Dato salgsoppgave
8.5.2026


VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sørhellinga 6, 1730 ISE

 SARPSBORG kommune

 gnr. 3042, bnr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 22731-1017

Eiendomsverdi ref nr: D11013

Foretak: TAKSTMANN OG BYGGMESTER
PEDERSEN AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstmann & Byggher Pedersen As

Takst, bygg og eiendomstjenester



Rapportansvarlig

Torstein Pedersen

Torstein Haakenstad Pedersen

post@takst-bmp.no
928 59 490



Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 2 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BØRGENHAUGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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, annekse, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 3 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BØRGENHAUGEN



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

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 4 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE

Boligens er med grunnmur med lettklinkerblokker som er pusset. Store deler av boligens 1. etasje er med støpt armert betongplate mot grunn. Yttervegger over grunnmur med isolert bindingsverk, kledd med fasader med stående kledning overflatemalt. Etasjeskille med betongdekke og støpt gulv mot grunn. Vinduer og dører i malte trekarmen, der vinduer har 2-lags isoleringsglass. Valmet tak med prefabrikkerte takstoler, og bordet taktro. Utvendig er taket tekket med betongstein, sløyfet og lektet over taket med asfaltimpregnert underlagspapp. Takkonstruksjon ventilering i takutstikk.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt i forhold til alder og byggeår, med forventet slitasje på bygningsdeler. Det er registrert flere forhold med tilstandsgrad 2, hovedsakelig knyttet til alder, vedlikeholdsbehov og usikkerhet rundt enkelte konstruksjoner, særlig våtrom, tekniske installasjoner og bygningsdeler mot terreng. Det må påregnes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger ved videre bruk. Rapporten beskriver bygningsdelene og må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er betongtakstein fra byggeåret på taket. Sløyfer og lekter er montert over undertaket, som består av asfaltimpregnert undertaksbelegg. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå og fra tak via takstige. Det er ikke foretatt ferdsl over hele takflaten. Ved visuell kontroll fra loft er det ikke registrert tegn til lekkasjer eller svekkelser i undertaket. Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål. Beslag er montert i gradrenner samt helbeslått pipe og taggjennomføringer. Takvann ledes i drengsledninger i grunn. Ukjent hvor det ledes videre.

Yttervegger over grunnmur er oppført med isolert bindingsverk, normalt for byggeåret, med 10 cm isolasjon. Det er opplyst av tidligere eier at det er etterisolert med 5 cm mot deler av ytterveggene (ved kjøkken). Utvendig er fasadene kledd med stående kledning. Det indikeres normale løsninger med lufting etablert bak kledningen ved bruk av sløyfer, men lusing mellom overligger begrenser innsyn. Det synes å være brukt asfaltplater som vindspærre. Isolasjonsmengde og oppbygging kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.

Taket er valmet og oppført med W-takstoler og bordet undertak. Ventilering av konstruksjonen skjer via spalter i takutstikk. Etasjeskillet mot loft er isolert med en kombinasjon av blåseisolasjon og isolasjonsplater, og det er ved stikkprøver påvist dampspærre på varm side av konstruksjonen. Isolasjonstykkelsen er målt til ca. 15–20 cm. Deler av lofts-konstruksjonen er utstyrt med gangbane/gulv for lagring.

Undertaket fremstår som tørt og uten tegn til lekkasjer eller

svertesopp ved visuell kontroll. Loft og takkonstruksjon er besiktiget fra loft, fra bakkenivå og fra tilgjengelige deler av taket via takstige.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er påvist datering fra 1989. Hovedsakelig ved stikkprøvekontroller er det tilfredsstillende funksjon på vinduene, med normale bruksspor og slitasje i henhold til alder. Ytterdører med malte trekarmen. Hoveddørene i 1. etasje har isolert, sporfrest dørbblad med glassfelt. Det er en ståldør mot kjeller. Ytterdørene har normal funksjon ved åpning og lukking, og fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Det er terrasse med adkomst fra stue, oppført med bjelkelag og terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon med liggende spiler og flat topprekke, hvor topprekken ikke dekker rekkverksstolpene fullt ut. Terrassen fremstår som nyere og vurderes som stabil. Denne er nærmere terreng enn 0,5 m, og det er derfor ikke krav til rekkverk. Det er begrenset tilgang til oppbyggingen av konstruksjonen.

Ved inngangspartiet er det et betongdekke med rekkverk i trekonstruksjon og utvendig kledning. Rekkverket har flat topprekke og fremstår fra byggeår med normal slitasje. Konstruksjonene vurderes som stabile.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:
GULV – Fliser på gulv i vindfang og toalettrom, belegg på våtrom, laminat/parkett i øvrige rom.
VEGGER – Malt tapet på våtrom, panel på deler av kjøkken, panel på toalettrom, stein/mur i stue ved pipe, trefiberpanel i stue 2.
Øvrige vegger med malte plater og tapet.
HIMLING – Trefiberpanel på bad, panel på toalettrom, takessplater i øvrige himlinger.

Kjeller:
GULV – Betonggulv i kjellerrom, laminatgulv i innredet trimrom.
VEGGER – Pusset mur på vegger.
HIMLING – Betong/dekke i himling.

Overflater i boligen fremstår i normal stand, med normale bruksmerker og slitasje som må forventes av en brukt bolig. Etasjeskillet er utført i betongdekke eller lignende. Planavvik er kontrollert med krysslaser. Støpt gulv mot grunn i kjeller. Gulvet er av betong og veggene er utført i betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen er vurdert som slik at dette ikke er nødvendig.

Rom under terreng består dels av bod-/garasjearealer med uinnredede overflater, samt ett innredet rom benyttet som trimrom. Det innredede rommet ventileres via avtrekk samt ventiler i grunnmur.

OPPVARMING

- Boligen har oppvarming med elektriske varmekabler i våtrom og trimrom.

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 5 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Beskrivelse av eiendommen

- Luft-til-luft varmpumpe, to stikk i hovedetasjen og ett i kjelleren.
- Vedfyring i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har adkomst fra gang. Tidligere eier opplyser at det i 2022 er lagt nytt gulvbelegg og at veggene er malt med våtromsmaling. Oppgraderingene vurderes å gjelde overflater. Badet er fra byggeår, og gjeldende forskriftsnivå vurderes å være fra før 1997, blant annet med hensyn til krav til fall på gulv.

Det er overflater med våtromstapet på vegger og trefiberpanel i himling. Overflatene fremstår generelt i tilfredsstillende stand, uten registrerte større skader eller sår. Det er etablert downlights i himlingen.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er lokalt fall i dusjonen og noe ledefall ved badekar. Det registreres områder med noe motfall/fall ifra slukområder. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er kontrollert til 24 mm mellom topp slukrist og topp belegg ved terskel. I tillegg er belegget ført 6 cm opp mot terskel over gulvet, slik at lekkasjesikring vurderes som ivarettatt. Overflater fremstår i god stand, med hele sveiste skjøter av belegget.

Det er to sluk i rommet. Dette er plastsluk hvor vinylbelegg fungerer som tettesjikt, kombinert med tapet malt med våtromsmaling på vegger. Overflatene fremstår som hele og funksjonelle.

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, tre høyskap, toalett, bidé, dusjkabinett og badekar. Innredningen fremstår i normal, tilfredsstillende stand. Det er mekanisk avtrekk via baderomsvifte på yttervegg. Viften starter og trekker godt.

Vaskerom

Det er adkomst til vaskerommet fra gang og via ytterdør. Rommet benyttes som et kombinert vaskerom og bod. Rommet fremstår med enkel standard uten dokumentert tettesjikt. Vaskerommet vurderes å være fra byggeår, og løsningen er etter eldre forskriftsnivå.

Det er plater med tapet på veggene og takess i himlingen. Overflatene fremstår i ok stand. Det er ett malt belegg på gulvet. Opplyst fra byggeår, men normale slitasjesår og merker som følge av normal bruk. Det er plastsluk i rommet, delvis plassert under innredning. Tettesjiktet er utført med vinylbelegg som er synlig i rommet.

Løsningen fremstår som enkel og er vurdert å være fra byggeår, med begrenset mulighet for kontroll av sluk og tilhørende detaljer. Rommet er innredet med underskap og laminert benkeplate. Det er kum i stål med ettreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel er etablert. I tillegg er det plassert

varmtvannsbereider og skyvedørsgarderobe i rommet. Det er mekanisk avtrekk via baderomsvifte på yttervegg. Tilluft tilføres fra tilstøtende rom via spalte under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I kjøkkenområdet er det laminat på gulv, panel mellom benkeskapene og øvrige vegger med plater og tapet. Innredningen er profilert med under- og overskap samt flere høyskap. Tidligere eier opplyser at innredningen er fra 2019.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, frysenskap, stekeovn, koketopp, ventilator og oppvaskmaskin, hvor hvitevarene er integrert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket føres via loft og ut gjennom takutstikk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med kobberledninger i boligen. Ved enkle tester vurderes vanntrykket som normalt i boligen. Stoppekran på vaskerom er testet og fungerer som den skal.

Det er avløpsrør i boligen i plast. Ved enkle tester av avrenning vurderes det som normal avrenning. Det er påvist stakeluke, og det kan utføres staking fra avløpet. Det synes som om avløpsluftingen er ført over tak. VVS-anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Boligen har normal utførelse for ventilasjon til sin alder med ventiler på yttervegger og spalter i vinduer. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. To luft til luft varmpumper i 1. etasje, opplyst installert i 2023. Én varmpumpe i kjeller, datert 2013.

Høix varmtvannsbereider er plassert på vaskerom med avrenning til sluk i rommet. Berederen har et volum på ca. 190 liter og er fast tilkoblet.

Sikringssskap i 1. etasje (vindfang) og eget sikringssskap i kjeller. Anlegget er hovedsakelig oppgradert med automatsikringer og overspenningsvern. Det er montert AMS-måler (strømmåler) fra 2018. Anlegget fremstår ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn i området består av fjell, og det vurderes som sannsynlig at boligen er fundamentert direkte på fjell eller på stedlige masser over fjell. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne vurderingen. Boligen er fundamentert med ringmur og støpt gulv mot grunn og fjell. Det er ikke påvist utvendig fuktsikring i form av grunnmursplast. Fuktsikring og drenering vurderes å være fra byggeår. Det er grunnmur med lettklinkerblokker, fundamentert mot bankett/såle. Det er i hovedsak støpt gulv mot grunn i boligens første etasje, men deler av boligen har kjeller med pusset grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamenteringsforhold under terreng er ikke kjent. Terrenget rundt boligen består av både skrånende og planerte områder, med grusede flater, plen og masser inntil grunnmur, samt

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 6 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Beskrivelse av eiendommen

enkelte støpte partier. Takvann ledes til dreneringer.

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

Det er ikke registrert forhold som tilsier flomfare, rasfare eller skredfare basert på tilgjengelige kartdata. Eiendommen ligger utenfor registrerte aktsomhetsområder for kvikkleire.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon, basert på NGU sine kartdata. Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført radonmålinger eller etablert radonsperre. Radonnivået i boligen er derfor ikke kjent.

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 700 000

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 i kommunens byggesaksarkiv/Innsynsøsning. Det er registrert avvik mellom tegninger og dagens bruk:

- Ved entré er det etablert vaskerom i et rom som er tegnet som bod. Dette vurderes som søknadspliktig endring fra tilleggsdel til hoveddel. Inngangssituasjonen er også endret i forhold til tegningene.
- Rom som er tegnet som vask er i dag benyttet som bod. Dette kan innebære søknadspliktig endring mellom hoveddel og tilleggsdel.
- Det er gjort endringer i rominndeling, herunder størrelse på soverom og omdisponering av bod til soverom. Dette vurderes som søknadspliktig endring fra tilleggsdel til hoveddel.
- Det er etablert et rom i kjeller som ikke fremgår av tegninger. Forholdet vurderes ikke som søknadspliktig, da rommene er tilleggsareal.

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 7 av 36

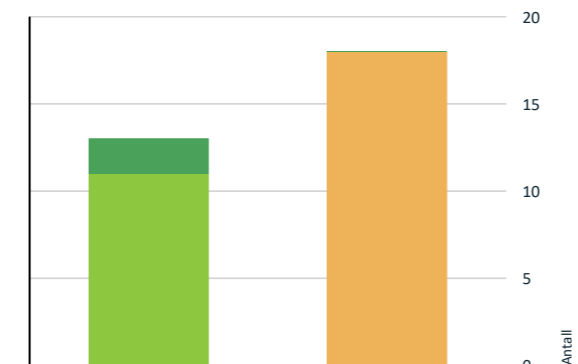
Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- [Tomteforhold > Fuksikring og drenering \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Tomteforhold > Terrengforhold \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt \[Gå til side\]\(#\)](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- [Utvendig > Taktekking \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Utvendig > Nedløp og beslag \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Utvendig > Veggkonstruksjon \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Utvendig > Vinduer \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Innvendig > Rom Under Terreng \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Tekniske installasjoner > Vannledninger \[Gå til side\]\(#\)](#)
- [Tekniske installasjoner > Avløpsrør \[Gå til side\]\(#\)](#)

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 8 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar
Kilde Eiedomsverdi.

Standard

Boligen fremstår med normal standard for byggeår, med enkelte oppgraderinger og moderniseringer utført over tid.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med forventet slitasje på bygningsdeler ut fra alder og bruk.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Eier opplyser at boligen er oppgradert og modernisert i flere etapper i perioden 2019–2026. Kjøkkenet ble totalrehabilitert i 2019 med nytt kjøkken og hvitevarer. Bad ble rehabilitert i 2022 med nye overflater på vegger og himling, samt nytt gulv med oppbrett. Arbeidene er opplyst utført av tidligere eier. Det er installert to varmepumper (Daikin Stylish II, 6,9 kW) i stue og gang/hall i 2023. Samme år ble det etablert utvendig belysning rundt boligen, inkludert montering av downlights og kablingsarbeider. Kjeller og garasje er oppgradert med maling av vegger, og det er etablert hobbyrom med skjult elektrisk anlegg, varmekabler, pussede vegger samt nytt gulv og malte overflater. Arbeidene er utført i perioden 2023–2024. Det er videre utført installasjon av automatiske avtrekksvifter på bad og vaskerom i 2024, samtidig som eldre ventilasjonsløsning er fjernet. Det er også etablert ladestasjon for elbil (Zaptec Go, 32A kurs) og installert downlights med dimming i stue. Utvendig er det opparbeidet ny terrasse og uteområde i 2024. Det er også oppført støttemur langs hageplan, med tilhørende grunnarbeider, samt oppført gjerde i 2026. Det elektriske anlegget er vesentlig oppgradert i perioden 2025–2026, med omtrekking av kabler, nye kurser, stikkontakter, belysning og oppgradering av sikringskap med automater, jordfeilbrytere og overspenningsvern. Flere av arbeidene er opplyst dokumentert i Boligmappa. Enkelte arbeider er utført på egeninnsats.
------	---------------	---

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er betongtakstein fra byggeåret på taket. Sløyfer og lekter er montert over undertaket, som består av asfaltimpregnernt undertaksbelegg.

Taktekking er besiktiget fra bakkenivå og fra tak via takstige. Det er ikke foretatt ferdsel over hele takflaten. Ved visuell kontroll fra loft er det ikke registrert tegn til lekkasjer eller svekkelser i undertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Taktekking er fra byggeår og fremstår som slitt til sin alder, med avdrøssing av topplaget på takstein, noe som gir redusert beskyttelse og økt risiko for svekkelser over tid.
- Det er registrert noe ujevnt lagte mønepanner, uten at det vurderes å ha vesentlig betydning utover normal variasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 9 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport

- Aldersslitasje på takteking, herunder avdrøssing av overflatelag, gir redusert beskyttelse og kan medføre økt risiko for fuktinntrengning over tid. Det anbefales jevnlig kontroll av taktekingen og planlegging av fremtidig utskiftnig.

TG 2 gis på grunn av taktekingens alder og registrert slitasje med avdrøssing av overflatelag, som gir redusert funksjon og økt risiko for svekkelser over tid.



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål. Beslag er montert i gradrenner samt helbeslått pipe og takgjennomføringer. Takvann ledes i drensledninger i grunn. Ukjent hvor det ledes videre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert avflassing på beslag samt noe åpne skjøter i takrenner, noe som er typisk for alder og slitasje og kan gi redusert tetthet over tid.
- Det er registrert noe oppsamling av rusk i takrenner, som kan påvirke vannavrenning dersom det ikke vedlikeholdes.
- Pipe er uten topphatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Aldersslitasje på beslag og takrenner, herunder avflassing og åpne skjøter, kan medføre redusert funksjon over tid. Det anbefales jevnlig rengjøring og kontroll av takrenner samt vedlikehold av beslag og skjøter.

TG 2 gis på grunn av alder og registrert slitasje på beslag og takrenner, som gir redusert funksjon og behov for vedlikehold.

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 10 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er oppført med isolert bindingsverk, normalt for byggeåret, med 15cm isolasjon. Det er opplyst av tidligere eier at det er etterisolert med 5 cm mot deler av ytterveggene (ved kjøkken). Utvendig er fasadene kledd med stående kledning. Det indikeres normale løsninger med lufting etablert bak kledningen ved bruk av sløyfer, men lusing mellom overligger begrenser innsyn. Det synes å være brukt asfaltplater som vindsperre.

Isolasjonsmengde og oppbygging kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er luset mellom bordene i nedre del av kledningen, noe som begrenser gjennomluftingen bak kledningen og kan medføre økt fuktbelastning i konstruksjonen over tid.
- Fasader er over 30 år gamle, noe som gir økt risiko for aldersrelatert slitasje og svekkelser i materialene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er luset mellom bordene i nedre del av kledningen, noe som begrenser gjennomluftingen bak kledningen og kan medføre økt fuktbelastning i konstruksjonen over tid.
- Fasader er over 30 år gamle, noe som gir økt risiko for aldersrelatert slitasje og svekkelser i materialene.

- Begrenset lufting bak kledning og aldersslitasje kan medføre oppfuktning og redusert levetid på kledningen, og det anbefales jevnlig kontroll av tilstand samt vurdering av tiltak for forbedret lufting ved fremtidig utskiftning eller vedlikehold.

TG 2 gis på grunn av begrenset lufting bak kledning samt alder på fasader, som gir økt risiko for fuktbelastning og redusert levetid over tid.



Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 11 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet og oppført med W-takstoler og bordet undertak. Ventilering av konstruksjonen skjer via spalter i takutstikk. Etasjeskillet mot loft er isolert med en kombinasjon av blåseisolasjon og isolasjonsplater, og det er ved stikkprøver påvist dampsperre på varm side av konstruksjonen. Isolasjonstykkelsen er målt til ca. 15–20 cm. Deler av lofts-konstruksjonen er utstyrt med gangbane/gulv for lagring.

Undertaket fremstår som tørt og uten tegn til lekkasjer eller svertesopp ved visuell kontroll. Loft og takkonstruksjon er besiktiget fra loft, fra bakkenivå og fra tilgjengelige deler av taket via takstige.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er påvist datering fra 1989. Hovedsakelig ved stikkprøvekontroller er det tilfredsstillende funksjon på vinduene, med normale bruksspør og slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vinduer er fra byggeår og har naturlig aldersslitasje.
- Eldre vinduer har økt risiko for punktering av glassrutene.
- Det er registrert værslitasje på vinduer, noe som kan gi redusert beskyttelse av treverk og økt risiko for skader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Alder og værslitasje på vinduer kan medføre redusert isolasjonsevne, økt varmetap og økt risiko for fuktskader i treverk, og det anbefales jevnlig vedlikehold samt planlegging av fremtidig utskiftning.

TG 2 gis på grunn av alder og registrert værslitasje på vinduer, som gir økt risiko for punktering av glass og svekkelser i materialer over tid.

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 12 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport



Tett utførelse mellom belistning og vannbrett vil gi økt vedlikeholdsbehov.



TO 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører med malte trekramer. Hoveddørene i 1. etasje har isolert, sporfrest dørblad med glassfelt. Det er en ståldør mot kjeller.

Ytterdørene har normal funksjon ved åpning og lukking, og fremstår med normal slitasje i forhold til alder.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse med adkomst fra stue, oppført med bjelkelag og terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon med liggende spiler og flat topprekke, hvor topprekken ikke dekker rekkverks stolpene fullt ut. Terrassen fremstår som nyere og vurderes som stabil. Denne er nærmere terreng enn 0,5 m, og det er derfor ikke krav til rekkverk. Det er begrenset tilgang til oppbyggingen av konstruksjonen. Det foreligger bilder i boligmappa.

Merknad:

- Toppbordet på rekkverket dekker ikke rekkverks stolpene fullt ut, noe som kan gi økt fuktbelastning og redusert levetid på konstruksjonen over tid.

Ved inngangspartiet er det et betongdekke med rekkverk i trekonstruksjon og utvendig kledning. Rekkverket har flat topprekke og fremstår fra byggeår med normal slitasje. Konstruksjonene vurderes som stabile.

Merknad:

- Det er overflateslitasje mot malt rekkverk, som vil kreve overflatebehandling innen rimelig tid.

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 13 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport



Det vil være behov av overflatebehandling



Toppbord dekker ikke stolper

INNVEDIG

Overflater

Beskrivelse

1. etasje:

GULV – Fliser på gulv i vindfang og toalettrom, belegg på våtrom, laminat/parkett i øvrige rom.

VEGGER – Malt tapet på våtrom, panel på deler av kjøkken, panel på toalettrom, stein/mur i stue ved pipe, trefiberpanel i stue 2. Øvrige vegger med malte plater og tapet.

HIMLING – Trefiberpanel på bad, panel på toalettrom, takessplater i øvrige himlinger.

Kjeller:

GULV – Betonggulv i kjellerrom, laminatgulv i innredet trimrom.

VEGGER – Pusset mur på vegger.

HIMLING – Betong/dekke i himling.

Overflater i boligen fremstår i normal stand, med normale bruksmerker og slitasje som må forventes av en brukt bolig.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført i betongdekke eller lignende. Planavvik er kontrollert med krysslaser. Støpt gulv mot grunn i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er målt planavvik på inntil 12 mm over 2 meter og 18 mm gjennom rommet, noe som anses som moderate avvik i forhold til byggeår og konstruksjon, uten registrert behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Registrerte planavvik vurderes å ha begrenset betydning for bruk, men kan oppleves visuelt og bør tas hensyn til ved eventuell oppgradering av overflater.

TG 2 gis på grunn av målte planavvik utover anbefalte toleranser, i henhold til NS 3600.

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og veggene er utført i betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen er vurdert som slik at dette ikke er nødvendig.

Rom under terreng består dels av bod-/garasjearealer med uinnredede overflater, samt ett innredet rom benyttet som trimrom. Det innredede rommet ventileres via avtrekk samt ventil i grunnmur.

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 14 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert slitasje og sprekker i betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Registrerte sprekker og slitasje i betonggulv vurderes som normalt for alder og konstruksjon, men kan over tid medføre noe økt risiko for fuktpåvirkning, spesielt i konstruksjoner under terreng. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater samt oppfølging av eventuelle tegn til fuktutvikling.

TG 2 gis på grunn av registrerte sprekker og slitasje i betonggulv, som gir økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjonen over tid.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

OPPVARMING

- Boligen har oppvarming med elektriske varmekabler i våtrom og trimrom.
- Luft-til-luft varmepumpe, to stk i hovedetasjen og en i kjelleren.
- Vedfyring i stue.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har adkomst fra gang.

Tidligere eier opplyser at det i 2022 er lagt nytt gulvbelegg og at veggene er malt med våtromsmaling. Oppgraderingene vurderes å gjelde overflater.

Badet er fra byggeår, og gjeldende forskriftsnivå vurderes å være fra før 1997, blant annet med hensyn til krav til fall på gulv.

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 15 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er overflater med våtromstapet på vegger og trefiberpanel i himling. Overflatene fremstår generelt i tilfredsstillende stand, uten registrerte større skader eller sår. Det er etablert downlights i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert svelling i himling rundt tidligere naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Registrert svelling i himling vurderes å ha sammenheng med tidligere forhold. Området bør observeres over tid for å sikre at utbedringen har hatt ønsket effekt og at det ikke oppstår videre fuktpåvirkning.

TG 2 gis på grunn av registrert svelling i himling.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er lokalt fall i dusjsonen og noe ledefall ved badekar. Det registreres områder med noe motfall/fall ifra slukområder. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er kontrollert til 24 mm mellom topp slukrist og topp belegg ved terskel. I tillegg er belegget ført 6 cm opp mot terskel over gulvet, slik at lekkasjesikring vurderes som ivaretatt. Overflater fremstår i god stand, med hele sveiste skjøter av belegget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert lokale områder med motfall på gulvet.
- Det er redusert fall ved badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 16 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport

- Registrerte områder med motfall og redusert fall kan medføre at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, noe som kan gi økt fuktbelastning over tid. Ved normal bruk uten direkte vannsøl vurderes risikoen som begrenset, men det anbefales å utbedre fallforhold ved fremtidig rehabilitering.

TG 2 gis på grunn av registrerte områder med motfall og redusert fall, som kan medføre at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to sluk i rommet. Dette er plastsluk hvor vinylbelegg fungerer som tettesjikt, kombinert med tapet malt med våtromsmaling på vegger. Overflatene fremstår som hele og funksjonelle.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er benyttet våtromsmaling på tapet som tettesjikt, hvor løsnings egenskaper og levetid er usikker.
- Det er registrert gjennomføringer av vannrør i gulv med oppbrett på belegg lavere enn preaksepterte ytelse (ca. 25 mm).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Usikker tettesjikt løsning og lokalt reduserte oppbrett rundt gjennomføringer vurderes å ha begrenset betydning ved dagens bruk med dusjkabinett, men kan ved økt vannbelastning, som for eksempel bruk av badekar eller vannsøl på gulv, gi noe økt risiko for fuktpåvirkning av konstruksjonen. Det anbefales aktsom bruk samt vurdering av utbedringer ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

TG 2 gis på grunn av usikker tettesjikt løsning på vegger og lokalt reduserte oppbrett rundt rørgjennomføringer i gulv.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, tre høyskap, toalett, bidé, dusjkabinett og badekar. Innredningen fremstår i normal, tilfredsstillende stand.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via baderomsvifte på yttervegg. Viften starter og trekker godt.

Det er begrenset tilluft til badet, noe som kan redusere effekten av avtrekket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er begrenset tilluft til badet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 17 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport

- Begrenset tilluft kan redusere effekten av det mekaniske avtrekket og medføre noe økt fuktbelastning over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis via spalte under dør eller ventiler.

TG 2 gis på grunn av begrenset tilluft til badet, som gir redusert ventilasjonseffekt.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjort en kontroll i åpen konstruksjon fra boden som tilstøter badet og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å indikere fukt i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Det er boret fra tilstøtende side og kontrollert med pigger i bunnsvill. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på begrenset areal, og at det derfor ikke kan utelukkes at andre verdier kan forekomme i områder som ikke er kontrollert.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er adkomst til vaskerommet fra gang og via ytterdør. Rommet benyttes som et kombinert vaskerom og bod. Rommet fremstår med enkel standard uten dokumentert tettesjikt.

Vaskerommet vurderes å være fra byggeår, og løsningen er etter eldre forskriftsnivå.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er plater med tapet på veggene og takess i himlingen. Overflatene fremstår i ok stand.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 18 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport

- Det er registrert mindre fuktpåvirkning i himling rundt tidligere avtrekk, noe som tyder på tidligere utilstrekkelig isolering eller lufting rundt ventilasjonskanal, hvor det ifølge eier er utført utbedringer og forholdet fremstår stabilt, men det foreligger fortsatt en viss usikkerhet knyttet til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Tidligere fuktpåvirkning kan ha medført svekkelser i materialer, og området bør derfor observeres over tid for å sikre at forholdet forblir stabilt og at det ikke oppstår ny fuktpåvirkning.

TG 2 gis på grunn av registrert fuktpåvirkning i himling fra tidligere forhold, hvor det er utført tiltak, men med fortsatt usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand.



ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er ett malt belegg på gulvet. Opplyst fra byggeår, men normale slitasjesår og merker som følge av normal bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er benyttet eldre vinylbelegg med overflatebehandling, hvor det er registrert slitasje og sår i malingsjiktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Slitasje i overflatebehandlingen på eldre vinylbelegg kan medføre noe økt fuktpåvirkning av underliggende belegg ved bruk, og det anbefales økt aktsomhet samt vurdering av utskiftning av gulv ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

TG 2 gis på grunn av alder og registrert slitasje i overflatebehandlet vinylbelegg, som gir redusert slitestykke.



ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet, delvis plassert under innredning. Tettesjiktet er utført med vinylbelegg som er synlig i rommet.

Løsningen fremstår som enkel og er vurdert å være fra byggeår, med begrenset mulighet for kontroll av sluk og tilhørende detaljer.

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 19 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er eldre vinylbelegg med slitasje i overflaten.

- Det er vindu plassert i våtsone ved servant, hvor materialer ikke er fuktbestandige.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Eldre og slitt overflate på vinylbelegg samt vindu plassert i våtsone gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales aktsom bruk, jevnlig kontroll av utsatte områder, samt vedlikehold eller overflatebehandling med egnede produkter der dette er aktuelt, for å redusere risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader.

TG 2 gis på grunn av alder og slitasje i vinylbelegg samt vindu plassert i våtsone.



ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med underskap og laminert benkeplate. Det er kum i stål med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel er etablert. I tillegg er det plassert varmtvannsbereider og skyvedørgarderobe i rommet.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via baderomsvifte på yttervegg. Tilluft tilføres fra tilstøtende rom via spalte under dør.

ETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull fra tilstøtende konstruksjon (fra vindfang) og kontrollert med fuktmåler, uten indikasjon på fukt i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Det er benyttet pigger i bunnsvill ved måling.

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 20 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er utført på et begrenset område, og at andre verdier kan forekomme i deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

I kjøkkenområdet er det laminat på gulv, panel mellom benkeskapene og øvrige vegger med plater og tapet. Innredningen er profilert med under- og overskap samt flere høyskap. Tidligere eier opplyser at innredningen er fra 2019.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, fryseskap, stekeovn, koketopp, ventilator og oppvaskmaskin, hvor hvitevarene er integrert.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket føres via loft og ut gjennom takutstikk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør med kobberledninger i boligen. Ved enkle tester vurderes vanntrykket som normalt i boligen. Stoppekran på vaskerom er testet og fungerer som den skal.

VVS-anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vannledninger er fra byggeår, og deler av anlegget er skjult i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Alder på vannledninger og skjulte føringer kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig. Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget samt oppmerksomhet på tegn til lekkasje, og vurdering av utskifting ved fremtidig oppgradering av boligen.

TG 2 gis på grunn av alder på vannledninger og skjulte føringer.

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 21 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i boligen i plast. Ved enkle tester av avrenning vurderes det som normal avrenning. Det er påvist stakeluke, og det kan utføres staking fra avløpet. Det synes som om avløpsluftingen er ført over tak. VVS-anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Avløpsrør er i hovedsak fra byggeår, noe som gir aldersrelatert slitasje og økt sannsynlighet for svekkelser over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Alder på avløpsrør kan medføre noe økt sannsynlighet for svekkelser og redusert funksjon over tid. Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget samt vurdering av utskifting ved fremtidig oppgradering av boligen.

TG 2 gis på grunn av alder på avløpsrør.

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 22 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport



1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har normal utførelse for ventilasjon til sin alder med ventiler på yttervegger og spalter i vinduer. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

1 TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

To luft til luft varmepumper i 1. etasje, opplyst installert i 2023. Én varmepumpe i kjeller, datert 2013.

Merknad:

- Én varmepumpe i kjeller er fra 2013 og har noe alder, noe som kan medføre behov for vedlikehold og noe redusert effekt sammenlignet med nyere anlegg.

1 TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høix varmtvannsbereider er plassert på vaskerom med avrenning til sluk i rommet. Bereideren har et volum på ca. 190 liter og er fast tilkoblet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegget har sikringsskap i 1. etasje (vindfang) samt eget skap i kjeller. Det er i hovedsak oppgradert med automatsikringer og overspenningsvern, og det er installert AMS-måler fra 2018.

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 23 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport

Det er fremlagt dokumentasjon i boligmappa som viser at det er utført arbeider på det elektriske anlegget i nyere tid, herunder oppgradering av sikringsskap, etablering av elbillader, nytt elektrisk anlegg i kjeller samt installasjon av belysning og øvrige elektriske installasjoner. Arbeidene er opplyst utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det foreligger samsvarserklæringer for utførte arbeider.

Anlegget fremstår ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990 Byggeår. Eier opplyser om oppgraderinger av det elektriske anlegget i perioden 2023–2026. Det henvises til boligens boligmappe for dokumentasjon.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Nåværende eier opplyser at alt arbeid utført av nåværende eier er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier opplyser om følgende arbeider utført i perioden 2023–2026: oppgradering av sikringsskap, etablering av ladestasjon for elbil, nytt elektrisk anlegg i kjeller samt installasjon av belysning og utvendige elektriske installasjoner. Det henvises til samsvarserklæringer i boligens boligmappe.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. El-anlegget er ikke vurdert utover dette, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Det anbefales el-kontroll ved tvil om funksjon eller kapasitet.

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 Det er opplyst at siste tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn (DLE) ble utført i 2015 uten registrerte avvik. Det er på tidspunkt for rapporten ikke mottatt opplysninger om nyere tilsyn, og det avventes eventuelt svar fra DLE.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Eier opplyser at det ikke er registrert problemer med at sikringer løser ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Eier opplyser at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget.

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 24 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert uten inngrep eller målinger. Vurderingen er basert på observasjoner, fremlagt dokumentasjon og opplysninger gitt av eier.

Det foreligger samsvarerklæringer og dokumentasjon på arbeider utført i senere tid, og anlegget fremstår som oppgradert og i tilfredsstillende stand.

Det vurderes ikke som nødvendig med utvidet el-kontroll på tidspunkt for rapporten.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn i området består av fjell, og det vurderes som sannsynlig at boligen er fundamentert direkte på fjell eller på stedlige masser over fjell. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne vurderingen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med ringmur og støpt gulv mot grunn og fjell. Det er ikke påvist utvendig fuktsikring i form av grunnmursplast. Fuktsikring og drenering vurderes å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Fuktsikring og drenering vurderes å være fra byggeår, noe som gir usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid, men det er ikke registrert synlige tegn til fuktproblematikk ved befaring.
 - Majoriteten av boligen er oppført med støpt gulv mot grunn på stedlige masser, hvor konstruksjonen ikke er direkte utsatt for fukttrykk mot vegger på samme måte som ved kjellerkonstruksjoner.
 - Deler av boligen har rom med vegger mot terreng, hvor utvendig fuktsikring ikke er påvist, og hvor det må påregnes naturlig slitasje over tid, men med begrenset terrengkontakt og uten registrerte symptomer vurderes forholdet å ha moderat eksponering og bør følges opp ved videre bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 25 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering fra byggeår har usikker restlevetid og redusert funksjon sammenlignet med dagens standard. Det anbefales jevnlig observasjon av forholdet og vurdering av tiltak dersom det oppstår tegn til fukt, for å unngå risiko for fuktskader på konstruksjoner mot terreng.

TG 2 er gitt på grunn av alder og usikkerhet rundt videre funksjon, selv om det ikke er registrert symptomer på svikt ved befaring.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur med lettklinkerblokker, fundamentert mot bankett/såle. Det er i hovedsak støpt gulv mot grunn i boligens første etasje, men deler av boligen har kjeller med pusset grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamenteringsforhold under terreng er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert sprekker i grunnmur mot garasje ved etasjeskille mellom kjeller og garasje, forholdet er også registrert ved tidligere tilstandsrapport i 2023 og vurdert som stabil, men indikerer at det har vært bevegelser i konstruksjonen.
 - Det er registrert riss og sår i grunnmur flere steder, noe som kan gi økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av overflater over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Sprekkdannelse i grunnmur indikerer bevegelser i konstruksjonen og kan medføre risiko for videre utvikling over tid, og det anbefales overvåking av sprekken samt utbedring av overflateskader for å redusere fuktpåvirkning.

TG 2 gis på grunn av registrerte sprekker og riss i grunnmur, som indikerer bevegelser i konstruksjonen og gir behov for oppfølging over tid.

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 26 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport



TG 2 Terrenforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen består av både skrånende og planerte områder, med grusede flater, plen og masser inntil grunnmur, samt enkelte støpte partier. Takvann ledes til dreneringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert områder med mindre fall enn anbefalt bort fra grunnmur, noe som kan medføre at vann ledes mot konstruksjonen og gir økt risiko for fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Lokalt manglende fall bort fra grunnmur kan medføre økt fuktbelastning mot konstruksjonen over tid. Forholdet vurderes som normalt for byggeår og utførelse, men bør observeres over tid og sees i sammenheng med boligens fuktsikring og drenering.

TG 2 gis på grunn av terreng med lokalt manglende fall bort fra grunnmur, som gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen over tid.

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BORGENHAUGEN



Tilstandsrapport



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert forhold som tilsier flomfare, rasfare eller skredfare basert på tilgjengelige kartdata. Eiendommen ligger utenfor registrerte aktsomhetsområder for kvikkleire.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad for radon, basert på NGU sine kartdata. Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført radonmålinger eller etablert radonsperre. Radonnivået i boligen er derfor ikke kjent.

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BØRGENHAUGEN



Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Kilde Ambita. Ikke verifisert byggeår.

Standard

Dette er en enkel bodkonstruksjon, med normal standard for det.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Det er en enkel trekonstruksjon frittliggende på tomten. Tregulv. vegger oppført med stablet trebord. Saltak med enkle sperrer, og taket tekket med takshingel.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 6 900 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 2 200 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. **4 700 000**

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 10 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. -

Sum teknisk verdi - Utebod Kr. **10 000**

Sum teknisk verdi bygninger Kr. **4 710 000**

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 29 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BØRGENHAUGEN



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

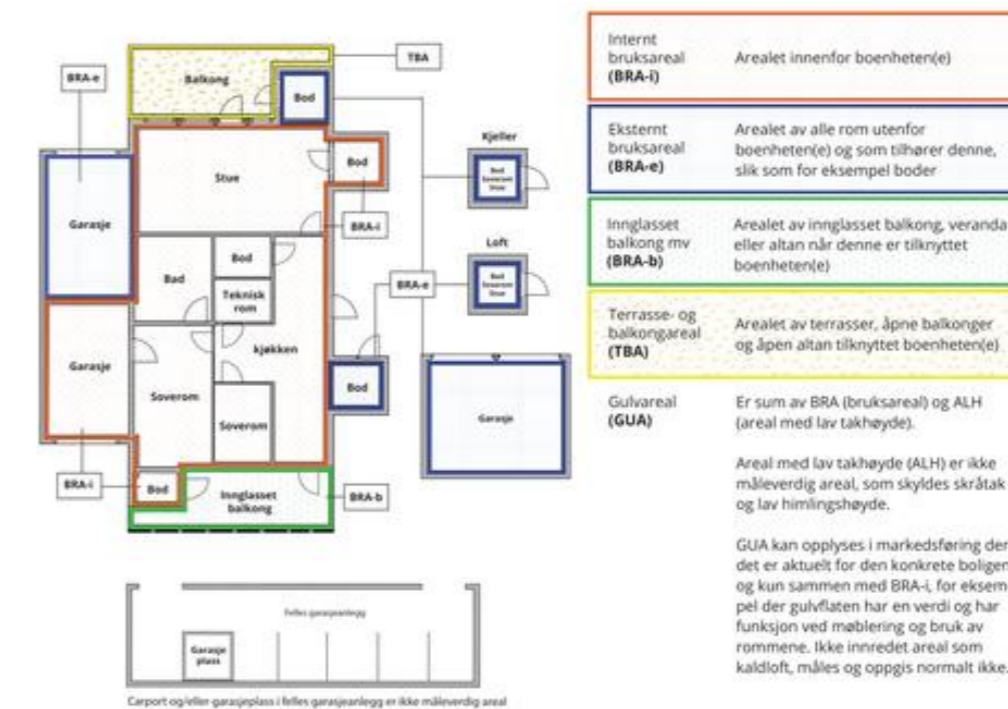
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Spøk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 bruksendring, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 30 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BØRGENHAUGEN



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	227			64
Kjeller		50		
SUM	227	50		64
SUM BRA	277			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, toalettrom, kjøkken, stue, stue 2, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom		
Kjeller		Garasje, bod, trimrom	

Kommentar

TAKHØYDER

- Takhøyder er kontrollert mellom 2,35m og 2,41m i boligens 1. etasje.
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,23m og 2,22m i kjeller.
- Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger i kommunens byggesaksarkiv/innsynsløsning. Det er registrert avvik mellom tegninger og dagens bruk:

- Ved entré er det etablert vaskerom i et rom som er tegnet som bod. Dette vurderes som søknadspliktig endring fra tilleggsdel til hoveddel. Inngangssituasjonen er også endret i forhold til tegningene.
- Rom som er tegnet som vask er i dag benyttet som bod. Dette kan innebære søknadspliktig endring mellom hoveddel og tilleggsdel.
- Det er gjort endringer i rominndeling, herunder størrelse på soverom og omdisponering av bod til soverom. Dette vurderes som søknadspliktig endring fra tilleggsdel til hoveddel.
- Det er etablert et rom i kjeller som ikke fremgår av tegninger. Forholdet vurderes ikke som søknadspliktig, da rommene er tilleggsareal.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser at det er utført flere håndverkstjenester på boligen i perioden 2023–2026, herunder oppgradering av elektrisk anlegg. Det henvises til boligens boligmappe for dokumentasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja Nei

Kommentar: Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved befaring.

Utebod

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 31 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BØRGENHAUGEN



Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 32 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BØRGENHAUGEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Torstein Haakenstad Pedersen	Takstingeniør
	Tor Arne Bråthen	Kunde
	Tor Arne Bråthen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	3042	98		0	1052.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørhellinga 6

Hjemmelshaver

Johnsen Sandra, Bråthen Tor Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Sarpsborg kommune. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse. Det er kort avstand til skole, barnehage og dagligvarehandel. Området fremstår som rolig og barnevennlig, med tilgang til nærliggende tur- og rekreasjonsområder.

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 omfattes av kommuneplanens arealdel 2024–2036 for Sarpsborg kommune, vedtatt 10.10.2024. I tillegg gjelder eldre reguleringsplan for området, Bråtenfeltet, vedtatt 19.03.1987.

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er dels skrå, med planert rundt store deler av boligen. Det er adkomst mot grasjedel som ligger med skrått terreng opp til boligens 1. etasje. Det er etablert betongtrapper, støttemurer. Opparbeidelse med plenområder, og terrasseområdet. Diverse beplantning.

FERDIGATTEST

- Det foreligger en byggetillatelse på bolig datert 07.11.1988, i kommunens byggesak.
- Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bolig i kommunens arkiver.
- Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene.

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BØRGENHAUGEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke gjennomgått selgers egenerklæring. Vil bli gjennomgått dersom denne tilsendes i forbindelse av salg av boligen.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	07.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BØRGENHAUGEN



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PREISISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 35 av 36

Sørhellinga 6, 1730 ISE
Gnr 3042 - Bnr 98
3105 SARPSBORG

TAKSTMANN OG BYGGMESTER PEDERSEN AS
Navestadveien 18
1738 BØRGENHAUGEN



Forutsetninger

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkestyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940

(2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Eier var til stede ved befaring. Boligen var møblert og ble besøkt i dagslys. Det er utført inspeksjon av tak via takstige og loft via loftsstige.

Eier har gitt tilgang til boligens boligmappe, og fremlagt opplysninger er lagt til grunn for vurderingen der dette er relevant.

Undertegnede har tidligere utført tilstandsrapport på boligen i 2022.

Oppdragsnr.: 22731-1017

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 36 av 36

Meglerhuset Borg AS



Egenerklæring

Sørhellinga 6, 1730 ISE

22 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sørhellinga 6	Sørhellinga 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøp/Overtakelse: 1. April 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Jeg og min samboer, Sandra Johnsen har bodd i boligen siden 1. Mai 2023.
3 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 29302506

Informasjon om selger

Selger

Bråthen, Tor Arne

Forbehold

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

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

Side 1

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

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Legging av gulvbelegg/Bad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tore Lunder Gulv og Interiør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Plater på vegg, tapet og våtromsmaling. Nytt tak MDF. Utført av forrige eier 2022

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

Side 2



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

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 Årstill
 2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 2023-2026: *Nytt sikr skap/Rehab av sikr skap med overspenningsvern, kombiautomater Hovedfordeling. *Nytt EI anlegg, kabler, stikk, lys og underfordeling med kombiautomater i kjellerfordeling. *Nytt EI anlegg, varmekabler, lys og stikk i Hobbyrom kjeller. *Zaptec Ladestasjon, 40 A kurs, 32 A lading. *Downlights i Stue. *Downlights utv./ Utelys rundt bolig. *SmartHus Styring av Lys, Termostater/Varmekabler, VVB, Utelys osv. *Omtrekking roranlegg/ledninger, nye jordet stikk, termostater, LED Dimmere og taklamper i 3 stk. Soverom. *Kabling, kobling og montering av automatiske avtrekksvifter m bevegelses-sensorer og fuktsensor på Bad og Vaskerom. *2 stk. Dobble Utestikkontakter på terrasse.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 LYN Elektro

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

13.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

13.1.2 Årstill

Side 3



2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Innstallert elektronisk vammåler. (Trådløs måling)

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Engelsviken Rør AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
 Kun registrert sprekker i utv. Murpuss/fasade ved trapp.
 Og sprekk i hjørne ved bed/busker ved vei. (Gårdsplass)
 Ingen forandring siden forrige eier, eller fra vi overtok/kjøpte boligen.

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.

Side 4



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.

Side 5




Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68223727

Side 6

Egenerklæringskjema

Name: **Tor Arne Bråthen** Date: **2026-04-22**

Identification
 **Tor Arne Bråthen**

Egenerklæringskjema

Signed by:
Tor Arne Bråthen **22/04-2026** **BankID OIDC**
16:29:09 **High**

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



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

Utskriftsdato: 22.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	3042	Bruksnr.	98	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sørhellinga 6, 1730 ISE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	11 287,97 kr
Eiendomsskatt	7 500,00 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	3 670,08 kr
Vann	7 517,04 kr
Sum	30 541,37 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	893,35 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	463,35 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	81 m3	26.94	1/1	0 %	2 181,94 kr	2 181,94 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	81 m3	44.92	1/1	0 %	3 638,92 kr	3 638,92 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2083500 o/oo	3.60	1/1	0 %	7 501,00 kr	2 500,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	196,68 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	590,00 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 020,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	166,66 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-76.73 m3	26.94	1/1	0 %	-2 066,91 kr	-2 067,10 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-76.73 m3	41.70	1/1	0 %	-3 447,10 kr	-3 447,39 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	158 m3	24.32	1/1	0 %	3 842,95 kr	1 267,83 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	158 m3	46.66	1/1	0 %	7 371,57 kr	2 431,94 kr
Forbruk vann i fjor	15%	81 m3	24.78	1/1	0 %	2 007,38 kr	2 007,38 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	81 m3	41.33	1/1	0 %	3 347,81 kr	3 347,81 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-76.73 m3	24.78	1/1	0 %	-1 901,56 kr	-1 901,73 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-76.73 m3	41.33	1/1	0 %	-3 171,33 kr	-3 171,60 kr
					Sum	29 294,67 kr	10 118,04 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 22.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	3042	Bruksnr.	98	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sørhellinga 6, 1730 ISE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
60336970	1213	11.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	162	11.11.2025
54408162	14	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	162	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 22.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

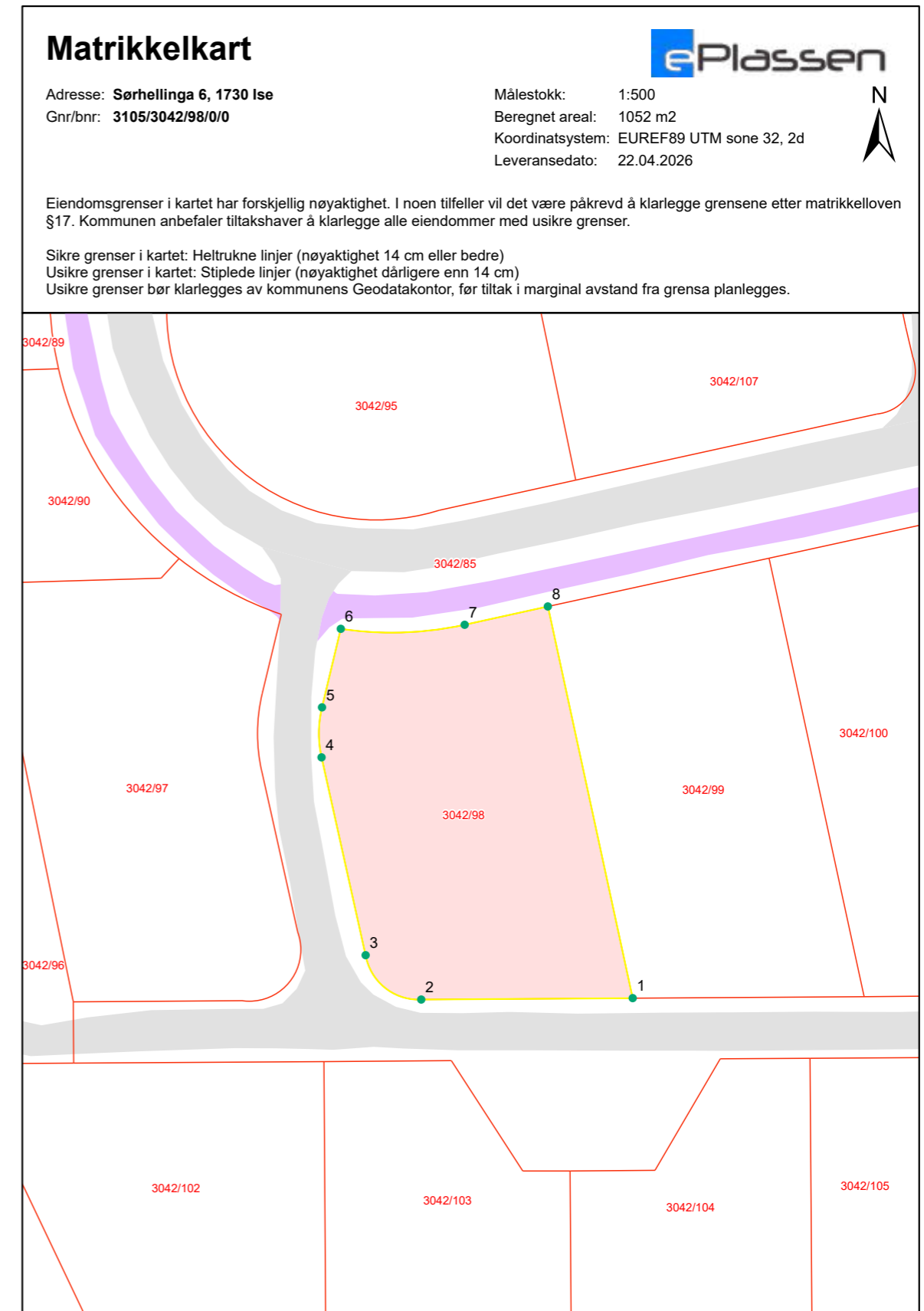
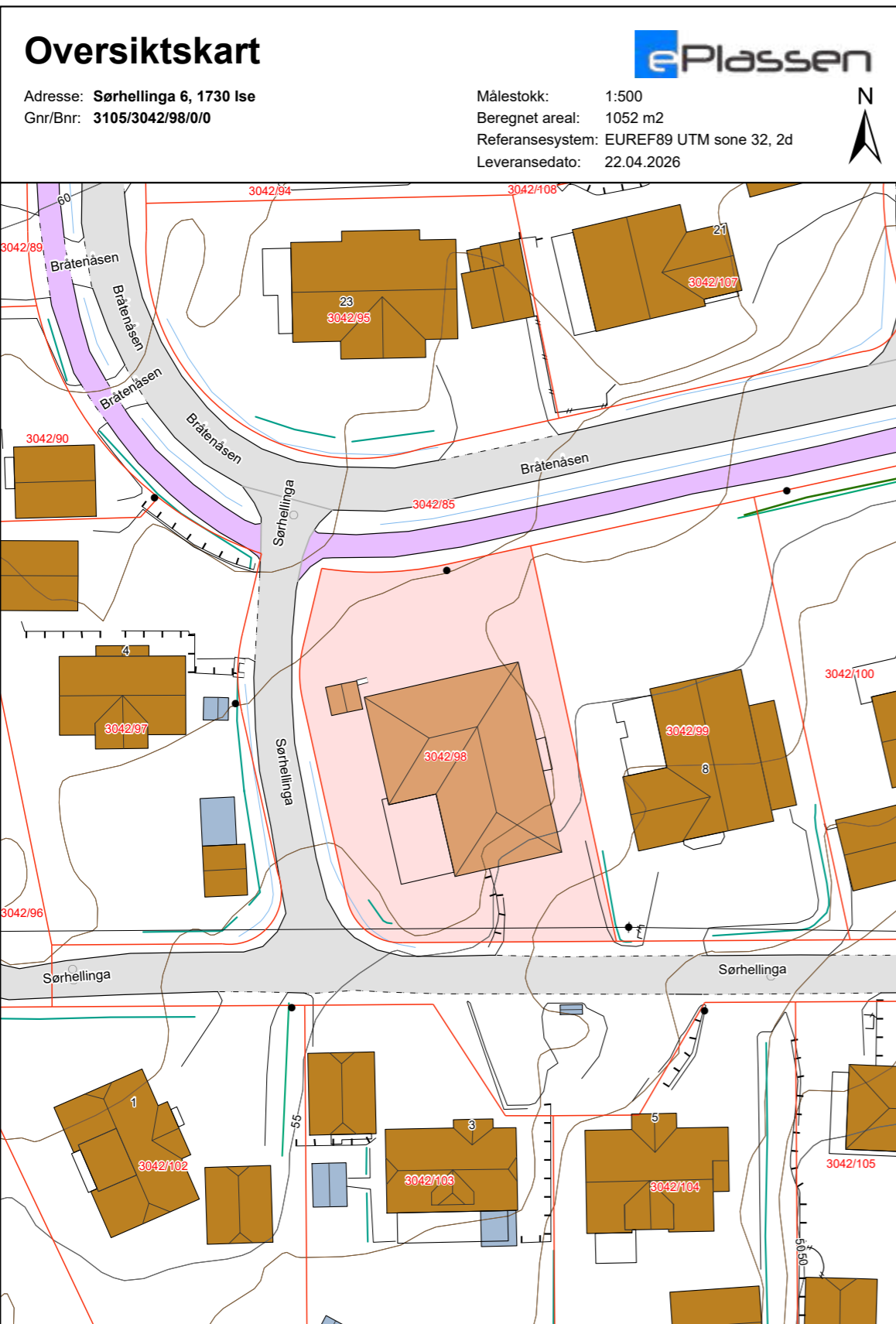
Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	3042	Bruksnr.	98	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetid	26697761	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	6342906	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Sørhellinga 6, 1730 ISE
Situasjon			
Røykvarslere		Slukkerutstyr	
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver
0	3	0	1
		Skum	Annet
		0	0
Ildsteder			
Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul
Siste utførte tiltak			
Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
08.03.2023	Tilsyn	08.03.2023	Feiing
Avvik og anmerkninger			
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.			
<i>Informasjon for bruksenhetid 26697761</i>			

Bruksenhetid	26930667	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	25518063	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse
Ingen informasjon funnet for bruksenhetid 26930667.		

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1052 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6576138.59	626253.98	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	22.41	0
2	6576138.44	626231.58	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	Terrengmålt	14	8.24	5.702
3	6576143.14	626225.69	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	Terrengmålt	14	21.48	0
4	6576164.1	626221.02	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	Terrengmålt	14	5.35	11.655
5	6576169.4	626221.07	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	Terrengmålt	14	8.56	0
6	6576177.72	626223.06	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	Terrengmålt	14	13.2	36.249
7	6576178.15	626236.18	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	Terrengmålt	14	9.02	0
8	6576180.09	626244.99	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	42.48	0

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 3042/98		
Utskriftsdato	22.04.2026	Antall datasett	17

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

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

3 Berørte datasett

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

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

**Om datasettet**

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder	Turveg
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Anlegg lek
RbFormålOmråde - Byggeområder	Kjøreveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Annen veggrunn
RbFormålOmråde - Byggeområder	Gang sykkelveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Høyspenningsanlegg
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpJuridiskLinje	Regulert tomtegrense
RpJuridiskLinje	Byggelinje
RpJuridiskLinje	Målelinje avstandslinje
RpJuridiskLinje	Målelinje avstandslinje symbol
RpPåskrift	Feltnavn
RpPåskrift	Bredde
RpPåskrift	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
25002	Bråtenfeltet	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=25002)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
-	(320) Gang-/sykkelvei	-
A	(110) Boliger	-

**Sarpsborg kommune**

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	3042	Bruksnr.	98	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse		Sørhellinga 6, 1730 ISE							

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se linker 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 under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701						
Navn	Kommuneplanens areal del 2024-2036, Sarpsborg						
Plantype	Kommuneplanens areal del						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	10.10.2024						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 053 m²</td> </tr> <tr> <td>BestemmelseOmrådenavn</td> <td>BS_Lav-moderat fortetting</td> </tr> <tr> <td>KPBestemmelseHjemmel</td> <td>byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</td> </tr> </table>	Delareal	1 053 m ²	BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	1 053 m ²						
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting						
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 053 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>H220_Skytebane</td> </tr> <tr> <td>KPStøy</td> <td>Gul sone iht. T-1442</td> </tr> </table>	Delareal	1 053 m ²	KPHensynsonenavn	H220_Skytebane	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	1 053 m ²						
KPHensynsonenavn	H220_Skytebane						
KPStøy	Gul sone iht. T-1442						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 053 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Bebyggelse og anlegg,Nåværende</td> </tr> </table>	Delareal	1 053 m ²	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende		
Delareal	1 053 m ²						
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende						

Delareal 20 m²
 KPHensynsonenavn H320_Lavpunkt
 KPFAre Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	25002
Navn	Bråtenfeltet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1615/25002%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 5 m² Formål Gang-/sykkelvei</p> <p>Delareal 203 m² Formål Høyspenningsanlegg</p> <p>Delareal 1 048 m² Formål Boliger Felt navn A</p>

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 1988/311367/3
 Attestingstidspunkt 2026-04-23 07:51

Side 1 av 2

Dok avg. kr 570,-

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 for blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
 11.NOV88 11367
 SORENSKRIVEREN I TUNE

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer ²	Kommune
Gnr. 42 Bnr. 98	Varteig kommune

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³
Varteig kommune	Dag - mnd. - år - personnr

TIL

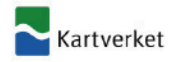
Navn	Fødselsnummer ³
Sven Åge Andersen	Dag - mnd. - år - personnr
	21 07 55 [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR. 23 460,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

- Eieren må finne seg i at det gjennom eller over tomten føres ledninger for vann, kloakk, elektrisk strøm, TV og telefon for andre tomter eller eiendommer, og at slike ledninger som er eller blir lagt, også kan bli felles for flere.
- Varteig kommune forholder seg, uten vedelag, rett til graving og reparasjon av de overnevnte ledninger som går over eiendommen. Over grøfter tilbakefylles med masser slik at området stort sett er i samme stand som før gravearbeidet ble påbegynt. Eventuelle skader erstattes etter avtale/skjønn.
- Eieren må påbegynne grunnarbeidene med boligen senest 8 mnd. fra inngåelsen av kontrakten. Dersom byggingen ikke er påbegynt innen nevnte frist, går tomten automatisk tilbake til Varteig kommune uten kompensasjon for rentetap og eventuelle andre påløpne omkostninger.
- Ubebygde tomter eller tomter under utbygging kan ikke overdras til andre uten nærmere avtale med Varteig kommune.
- Eventuelle skader som påføres det kommunale anlegg (vann, vei, kloakk) i byggeperioden, bekostes/utbedres av eieren.
- Der forholdene tilsier det, må eier selv bekoste og legge min. 10" betongrør under innkjørsel.
- Rengjøring av kommunal vei, fram til senter, er eiers ansvar.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 2-80



Attestert kopi av dok.nr. 1988/311367/3
Attestingstidspunkt 2026-04-23 07:51

Side 2 av 2

Fortsatt

DAOBOKBORT
TILNØYER EFFEKT
SØRHELLINGA 6
TUNE

Skjøte

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

Jeg er ugift.

Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Væsteig, 08.11.1988... Dato

Sted
Væsteig Kommune

Ektefellers underskrift

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift⁵

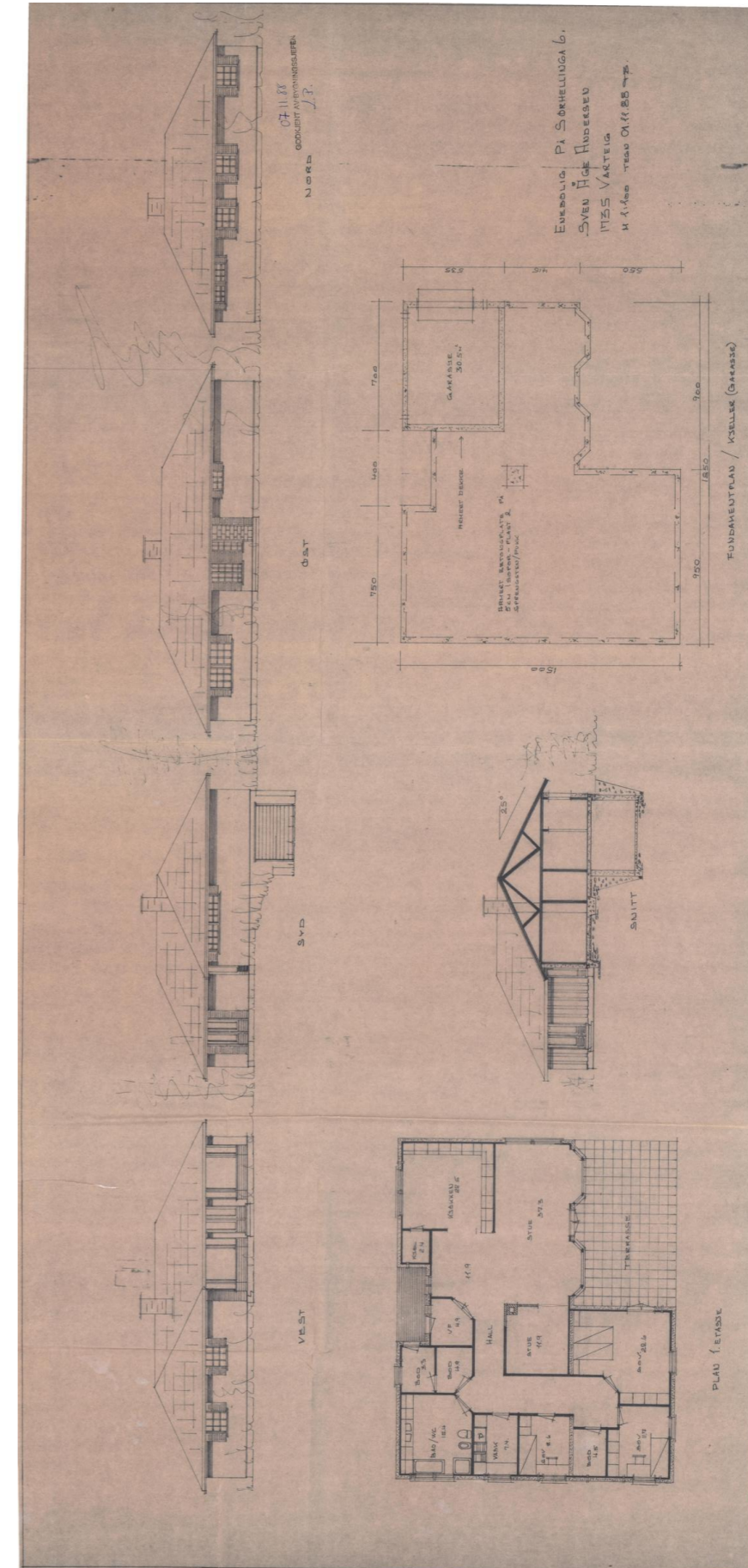
Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

[Signature] *[Signature]*
Vitneunderskrift Vitneunderskrift

TOR HEIER **TORILD LINDEMARK**
Gjentas med blokkbokstaver Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.





Energiattest

Adresse Sørhellinga 6, 1730 ISE		
Dato for energimerking 09.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-257591	
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 6342906	
Gårdsnummer 3042	Bruksnummer 98	
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101	

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1990	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 240,0 m²	Oppvarmet bruksareal 200,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
192,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
197,29 kWh/m²

Totalt levert pr. år
39 457 kWh



Sørhellinga 6, 1730 ISE

Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Sørhellinga 6, 1730 ISE



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.


Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

 **Om grunnlaget for energimerket**

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

 **Spørsmål om energiattesten**

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

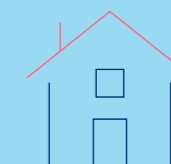
Den gir deg en ekstra trygghet

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

**Hva koster forsikringen?**

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sørhellingsgata 6, 1730 ISE. Gnr. 3042, bnr. 98, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1700260161
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
906 47 394
kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

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