

# PROAKTIV

Pen 3-roms  
selveierleilighet i  
2. etasje

LINDESNES' GATE 25



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

### ROGALAND

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

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

### TELEMARK

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



# SARPSBORG SENTRUM

Pen 3-roms selveierleilighet i 2. etasje - Veranda - Carport - Sentral beliggenhet!

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Lindesnes' gate 25C, 1707 SARPSBORG

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 1, bnr. 719, snr. 8 i Boligsameiet Lindesnesgate 25

**Prisantydning:** 3.600.000,-

**Omkostninger:** 104.250,-

**Totalpris:** 3.704.250,-

**Kommunale avgifter:** 19.430,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1997

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 93 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 88 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Carport

**Tomt:** 1042 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.000,-

**Felleskostnader inkl.:** Felles strøm, tv/bredbånd, forsikring og vedlikehold.

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	21	24
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
29	92		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



**Geir Inge Rangøy Johannessen**  
Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 906 47 394  
**E-post:**  
geir.johannessen@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

Geir Inge Rangøy Johannessen er godkjent megler fra Finanstilsynet og medlem av MNEF og har mange år bak seg i eiendomsbransjen og har over 2 000 boligsalg i Sarpsborg og omegn. Han har opparbeidet seg sterk lokalkunnskap og har bunnsolid kontroll på salgsprosessen. Dette har skapt gode resultater for kundene hans.

Geir jobber for at du skal få den beste oppfølgingen og en optimal pris for din bolig. I en salgsprosess er han god på å se løsninger for både kjøper og selger. Han vet hvordan han skal fremheve kvaliteter ved en bolig som treffer den riktige kjøpergruppen.

Samt å gi riktige råd til riktig tid for å skape verdi på kundens vegne.

Den ultimate godfølelsen er når Geir

oppnår et resultat som selger er fornøyde med - samtidig som kjøper er begeistret over å ha kjøpt drømmeboligen. Å megle frem avtaler som beriker livet til alle involverte parter, er det som driver Geir i jobben som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Sarpsborg

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

### Beliggenhet

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

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

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

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

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

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

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

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



# SARPSBORG SENTRUM

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

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

## Beliggenhet

Boligen ligger på Fritznerbakken som er et etablert og attraktivt boligområde i Sarpsborg sentrum. Området er preget av rolige omgivelser og gjennomtenkt bebyggelse. Området byr på en god kombinasjon av nærhet til servicetilbud og skjermede boforhold. I nærområdet finnes dagligvareforretninger, kollektivtransport og øvrige nødvendige fasiliteter som gjør hverdagen enkel og effektiv.

Det er kort gangavstand til sentrum med diverse butikker og serveringssteder, gågaten, torget og jernbanestasjonen, samt byens øvrige fasiliteter.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i området med Glengshølen og Kulåsparken. Her finner man grøntarealer, turstier og uteområder som inviterer til både aktivitet og avslapning. Området oppleves som trygt og trivelig, og passer godt for både



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Vikens gate Linje 130, 135, 142	2 min 0.1 km
🚶 Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 0.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 30 min

## DAGLIGVARE

Kiwi Kurland PostNord	4 min 0.4 km
Meny Sarpsborg	7 min

## VARER/TJENESTER

📦 Storbyen	8 min
📺 Vitusapotek Sarpsborg	7 min

## SPORT

⚽ Eilertsevja grusbane Fotball	4 min 0.3 km
⚽ Kruseløkka ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.7 km
🏊 SATS Sarpsborg	8 min
🏊 SKY Fitness Sarpsborg	12 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Storbyen Senter, Sarpsborg	10 min
------------------------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



enslige, par og barnefamilier. Det er kort avstand til Sarpsborgmarka og Tunevannet som er et populært badested om sommeren. Det er golfbane på Opsund bare få minutters kjøretur unna. Enkel adkomst til E6 og videre til sentralsykehuset på Kalnes. Med kort avstand til både bymessige tilbud og naturnære omgivelser får man her en balansert og attraktiv bosituasjon.

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

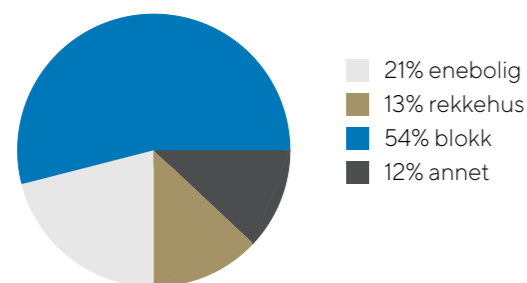


#### Adkomst

Fra sentrum: Kjør mot Kurland. Ta så første vei til venstre inn i Færdersgate. Kjør ca 140 meter og ta andre vei til høyre (første kjørbare vei) inn i Islandsgate.

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

#### BOLIGMASSE



#### SKOLER

Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) 267 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	8 min 0.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	7 min 2.9 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	12 min 1 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	13 min 5.6 km

#### BARNEHAGER

Askeladden barnehage (0-5 år) 39 barn	2 min 0.1 km
Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 68 barn	3 min 0.2 km
Storeper barnehage (0-5 år) 129 barn	12 min 1.1 km



# VELKOMMEN TIL LINDESNES' GATE 25

Vi starter utendørs...

## Parkering

Carport

## Tomtestørrelse

1 042 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Fellestomt med steinsatt gårdsrom, samt felles hyggelig sitteplass for sameiets eiere. Beplantning rundt eiendommen og i gårdsrom.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Saltak takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler. Undertak av plater / gips.  
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.  
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.  
Fra stue er det utgang til en balkong på 8 kvm.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik.

Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Bad generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 2:

- Takkonstruksjon/loft: Noe skader / merker enkelte steder i undertak.
- Vinduer: Registrert punktert vindu i stue. TG gis også med bakgrunn av alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Dører: Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Tilstand settes med tanke på alder.
- Innvendige overflater: Noe bruksslitasje med stedvise merker. Mer enn halvparten av forventet brukstid på gulvene er oppbrukt. Noe sprekker i parkett enkelte steder.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Innvendige dører: Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

- Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmepumpe: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Det er avvik i rømningsveier.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person

kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke

utført med radonsperre.

## Bygningssakskyndig

Sigurd Grydeland (befaringsdato: Mandag, 16. februar 2026)



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Entre, stue, kjøkken, bad, vaskerom, bod og 2 soverom.

Det medfølger også en utvendig bod.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 88 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 93 kvm

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

## Standard

En fin og hyggelig leilighet med god normal standard og en god planløsning. Leiligheten er beliggende i 2. etasje. Leiligheten ligger i et svært attraktivt boligsameie på populære Fritznerbakken.

Vi kommer inn i en entre og videre inn i gang. Fra gangen er det inngang til en praktisk bod, bad og leilighetens 2 soverom.

Romslig flislagt bad i lyse farger. Bade innehar servant med skuffer under, speil med innfelt lys, toalett og dusjhjørne. Varmekabler i gulvet.

Videre kommer vi inn i en meget romslig og lys stue, som har god plass til salong og spisestue. Fra stuen er det utgang til veranda, og her er det montert markise. Stuen varmes opp med varmepumpe og det er installert peis. Noe som gir en god og lun varme.

Stort kjøkken som har en pen lys innredning med slette fronter. Det er takhøye overskap. Det er svært godt med skap- og benkeplass. Laminat benkeplate og kjøkkenventilator med avtrekk. Integrerte og frittstående hvitevarer. God plass til frokostbord på kjøkkenet. Det opplyses at kjøkken er fra 2020.

Fra kjøkken er det inngang til vaskerom/teknisk rom. Vaskerom innehar skyllekum og opplegg til vaskemaskin. Varmtvannsbereider på ca. 180 liter står i dette rommet.

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken. 40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Leiligheten har laminat, parkett og fliser på gulv. På vegger er det fliser og malte plater. Himling er med malte plater.

Det er loft i leiligheten og her er det muligheter for lagringsplass. Det er ikke lagt gulv på loftet.

Det kommer i tillegg en utvendig bod.

## Oppvarming

Boligen varmes opp med varmepumpe, panelovn, varmekabel og peisovn.

# VELKOMMEN TIL LINDESNES'GATE 25

Vi kommer inn i en entre og videre inn i gang. Fra gangen er det inngang til en praktisk bod, bad og leilighetens 2 soverom.





## STUE

Meget romslig og lys stue, som har god plass til salong og spisestue.

Fra stuen er det utgang til veranda, og her er det montert markise.

Stuen varmes opp med varmepumpe og det er installert peis. Noe som gir en god og lun varme



## KJØKKEN

Stort kjøkken som har en pen lys innredning med slette fronter. Det er takhøye overskap. Det er svært godt med skap- og benkeplass. God plass til frokostbord på kjøkkenet.





## BAD

Romslig flislagt bad i lyse farger. Bade innehar servant med skuffer under, speil med innfelt lys, toalett og dusjhjørne. Varmekabler i gulvet.



# EGET PRATKISK VASKEROM

Vaskerom innehar skyllekum og opplegg til vaskemaskin. Varmtvannsbereder på ca. 180 liter står i dette rommet.



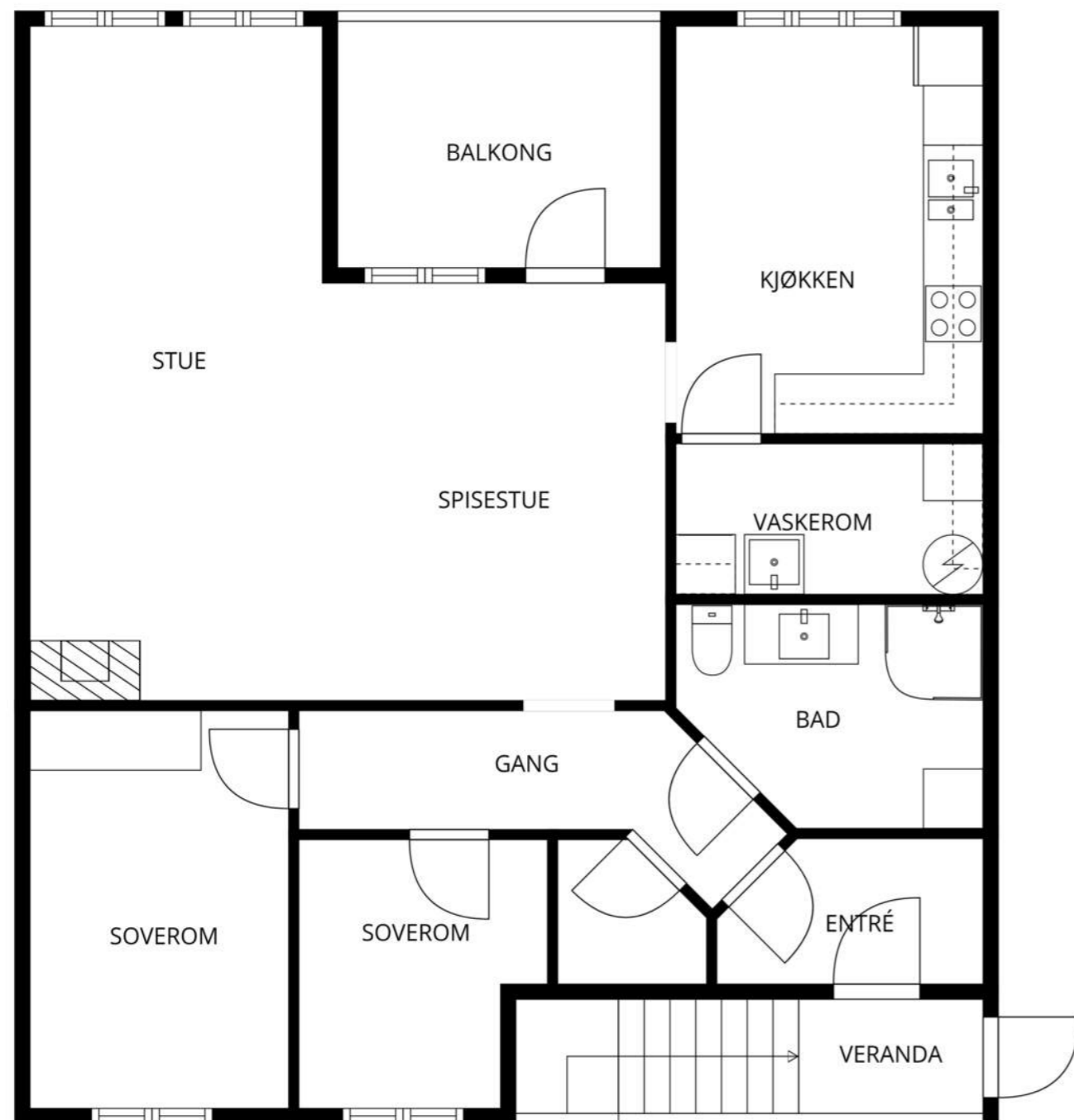


## SOVEROM

Leiligheten har 2 soverom



# PLANTEGNINGER



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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

Lord Philip Chesterfield

# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Forretningsfører**

Ivar Fredriksen

### **Om sameiet**

Sameiet består av 9 seksjoner.

Sameiet har pt. ingen gjeld.

### **Felleskostnader pr. mnd**

3.000,-

### **Felleskostnader inkluderer**

Felles strøm, tv/bredbånd, forsikring og vedlikehold.

### **Andel fellesformue**

14.722,- per tirsdag, 31. desember 2024

### **Forkjøpsrett**

Ingen forkjøpsrett

### **Styregodkjennelse**

Ingen styregodkjenning.

### **Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt.

### **Forsikring**

Forsikringsselskap Eika  
Polisenummer6741135

### **Formuesverdi primær**

803.613,- for 2024

### **Formuesverdi sekundær**

3.214.451,- for 2024

### **Info kommunale avgifter**

Eiendomsskatt utgjør kr. 7 488,- av dette beløpet. 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**

19.430,- for 2025

### **Info formuesverdi**

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

### **Andre utgifter**

I tillegg til felleskostnader og kommunale avgifter må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 18.03.1997.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende er tinglyst på eiendommen:  
- Dok. 469, datert 20.01.1997 - Seksjonering.

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger innenfor regulert område og omhandles av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan: Fritznerbakken. Formål: Konsentrert småhusbebyggelse (Denne planen er foreslått opphevet).

Eiendommen ligger i område som omhandles av Kommunedelplan Sentrum 2019-2031 med tilhørende bestemmelser.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktsomhetsområde) for større kvikkleireskred.

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

### **Vei/Vann/Avløp**

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

### **Adgang til utleie**

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

### **Offentligrettslig pålegg**

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

### **Grunnboksdato**

Fredag, 6. februar 2026

### **Verneklasse/SEFRAK**

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

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringszone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

## **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

### **Omk. kjøper beskrivelse**

3 600 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
90 000,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

91 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
104 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

3 691 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
3 704 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssikring 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 bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

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

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

**Budgivning**

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

**Boligkjøperforsikring**

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

**Innbo og løsøre**

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

**Eier**

Marianne Thon Olaussen

**Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

**Meglernes vederlag**

Det er avtalt en fastpris pålydende kr 120.000,- for gjennomføring av oppdraget.

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 samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## Kjerneinformasjon

### 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.

### Vedlegg til salgsoppgave

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

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

**Dato salgsoppgave**  
11.3.2026





# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Tilstandsrapport

-  Leilighet
-  Lindesnes' gate 25, 1707 SARPSBORG
-  SARPSBORG kommune
-  # gnr. 1, bnr. 719, snr. 8



## Markedsverdi

**3 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m<sup>2</sup> BRA-i: 88 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.01.2026    Rapportdato: 16.02.2026    Oppdragsnr.: 11411-2893    Referansennummer: ZG5770

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS    Sertifisert Takstingenør: Sigurd Grydeland



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

*Sigurd Grydeland*

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no  
922 21 119



Oppdragsnr.: 11411-2893

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 2 av 19

Lindenes' gate 25, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 719  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 11411-2893

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 3 av 19

Lindenes' gate 25, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 719  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 11411-2893

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 4 av 19

Lindenes' gate 25, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 719  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheti 2.etg beliggende i Lindenes gate 25 . Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og brukslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med varmepumpe, panelovn, varmekabel og peisovn.

Felleskostnader er 3000,- pr mnd.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

### Leilighet - Byggeår: 1997

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Saltak takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Undertak av plater / gips.  
Isoleringsglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.  
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.  
Fra stue er det utgang til en balkong på 8m2.

#### INNENDIG [Gå til side](#)

Boligens p-rom har laminat, parkett og fliser på gulv. Vegger er med fliser og malte plater.  
Himling er med malte plater.

Det er opplyst at gulv på et soverom er fra 2020.  
Elemetpipe med peisovn i stue.  
Innvendige fyllingsdører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.  
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Vaskerom  
Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeskum med et håndgrep blandebatteri. Integriert- og frittstående hvitevarer.  
Det opplyses at kjøkken er fra 2020.  
Kjøkkenventilator med avtrekk.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.  
Synlige avløpsrør i pvc plast.  
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.  
Boligen har en varmepumpe.  
Vvb på ca 180l plassert på vaskerom.  
40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomt er felles arealer.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	93 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	93 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 600 000

#### Arealer [Gå til side](#)

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 11411-2893

Befaringsdato: 14.01.2026

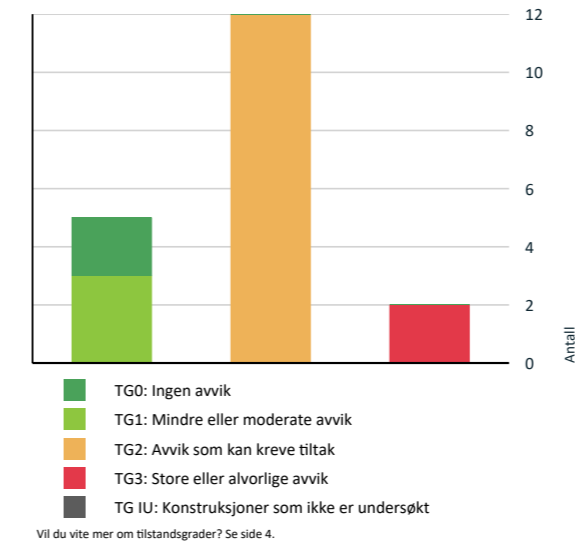
Side: 5 av 19

Lindenes' gate 25, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 719  
3105 SARPSBORG

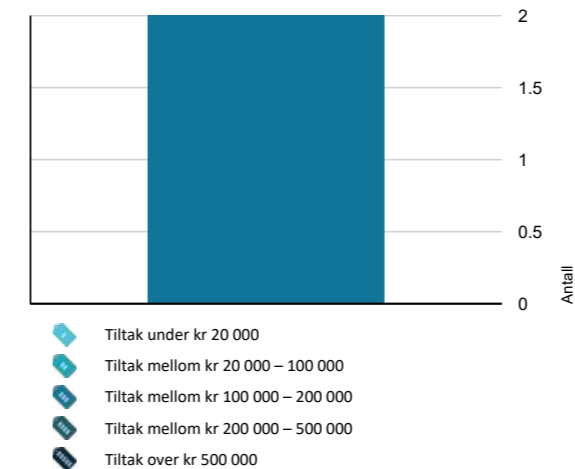
Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 11411-2893

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 6 av 19

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen. Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomasjon.

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Lindesnes' gate 25, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 719  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppdragsnr.: 11411-2893

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 7 av 19

Lindesnes' gate 25, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 719  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET



**Byggeår**  
1997

**Kommentar**  
Iflg eiendomsdata.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Leiligheten har en normal standard.

**Vedlikehold**  
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Undertak av plater / gips.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Noe skader / merker enkelte steder i undertak.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Overvåk tilstand.

#### TO 2 Vinduer

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Registrert punktert vindu i stue. TG gis også med bakgrunn av alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trenge litt ekstra kjærlighet. Normal teknisk levetid: For trevinduer under gode forhold med jevnlig vedlikehold: ca. 30-50 år kan være et realistisk intervall for utskifting. Under mer krevende forhold eller med mindre vedlikehold kan levetiden være lavere, kanskje i området 20-30 år.

#### TO 2 Dører

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap, noe som øker oppvarmingskostnadene. Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

#### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en balkong på 8m<sup>2</sup>.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Tilstand settes med tanke på alder.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Overvåk tilstand.

### INNENDIG

#### TO 2 Overflater

Boligens p-rom har laminat, parkett og fliser på gulv. Vegger er med fliser og malte plater. Himling er med malte plater.

Det er opplyst at gulv på et soverom er fra 2020.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Noe bruksslitasje med stedvise merker. Mere en halvparten av forventet brukstid på gulvene er oppbrukt. Noe sprekker i parkett enkelte steder.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet. Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

Oppdragsnr.: 11411-2893

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 8 av 19

Lindesnes' gate 25, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 719  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk taket

## Tilstandsrapport

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerlektrode. Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



### 2. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 3 Generell

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav settes tilstand i hht NS 3600 automatisk til TG 3. Selv om rommet skulle fungere tilfredstillende til dagen bruk.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### 2. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerlektrode. Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

### 1 TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med peisovn i stue.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

### 1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gamle innderdører kan ha flere konsekvenser, både estetisk, praktisk og funksjonelt:

Gamle dører kan ha dårlig lydisolasjon, noe som gir mer støy mellom rommene.

Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap.

Over tid kan dører vri seg eller sige, slik at de ikke lukkes skikkelig.

Gamle hengsler og låsemekanismer kan være slitte og mindre sikre.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 3 Generell

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav settes tilstand i hht NS 3600 automatisk til TG 3. Selv om rommet skulle fungere tilfredstillende til dagen bruk.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Lindesnes' gate 25, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 719  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk taket

## Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum med et håndgrep blandebatteri. Integrert- og frittstående hvitevarer.

Det opplyses at kjøkken er fra 2020.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

##### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett ( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

##### Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer iht. avvik som avdekkes. Gamle rørdninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting.

### 1 TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

##### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

### 1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales forbedret.

### 1 TG 2 Varmesentral

Boligen har en varmepumpe.

##### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

##### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

### 1 TG 2 Varmtvannstank

Vvb på ca 180l plassert på vaskerom.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

##### Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

Lindesnes' gate 25, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 719  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk taket

## Tilstandsrapport

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

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

40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

7. 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**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

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

**Ja** 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder og tildstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.



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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.

Oppdragsnr.: 11411-2893

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 11 av 19

Lindesnes' gate 25, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 719  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk taket

## Tilstandsrapport

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Fri åpning på vindu er 0,47m og er et par cm unna krav.

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Oppdragsnr.: 11411-2893

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 12 av 19



Lindesnes' gate 25, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 719  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong/stue (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

### Den 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. Søk 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 bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 11411-2893

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 15 av 19

Lindesnes' gate 25, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 719  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Arealer

### Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	88			88	8
1. Etasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>88</b>	<b>5</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>93</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bod, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, vaskerom		
1. Etasje		Bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	719		8	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b>							
Lindesnes' gate 25							
<b>Hjemmelshaver</b>							

Oppdragsnr.: 11411-2893

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 16 av 19

Lindenes' gate 25, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 719  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produktblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjeggkre under befarings. Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11411-2893

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 17 av 19

Lindenes' gate 25, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 719  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 11411-2893

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 18 av 19

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lindenes' gate 25, 1707 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 719  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZG5770>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 11411-2893

Befaringsdato: 14.01.2026

Side: 19 av 19

PROAKTIV  
EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

## Egenerklæring

Lindenes' gate 25, 1707 SARPSBORG

17 Feb 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lindenes' gate 25	Lindenes' gate 25	

### 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?

1997

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

### Informasjon om selger

Selger

Olaussen, Marianne Thon

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på 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
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



### 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?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 58729190

## Egenerklærings skjema

Name: Olausen, Marianne Thon Date: 2026-02-17

Identification

 bankID Olausen, Marianne Thon



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

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Olaussen, Marianne Thon      17/02-2026      BANKID  
 18:34:35

## PROAKTIV

Eventuell annen informasjon:

---



---

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

NEI

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?

NEI

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

JA

**Gebyr(er):**

Eierskiftegebyr      Kr      \_\_\_\_\_

Innhenting av opplysninger      Kr      \_\_\_\_\_

Evt. andre gebyrer      Kr      \_\_\_\_\_

Kontonummer for gebyrer:      \_\_\_\_\_

**Styreleder i sameiet**

Navn:      OLE PETER HALVORSEN

Adresse:      LINDESNEGATE 25

Telefon:      413 00 770

Fax:      \_\_\_\_\_

E-post:      OLEPHALVORSEN@GMAIL.COM

Send svar til:      geir.johannessen@proaktiv.no / Fax

Dato og sted:      28-1 / 2026

Forretningsførers stempel/underskrift

Jon Fredriksen

WWW.PROAKTIV.NO

# PROAKTIV

## OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 1 Bnr. 719 Snr. 8 i Sarpsborg kommune  
 Adresse: Lindesnes' gate 25, 1707 Sarpsborg  
 Onr. 109-26-0007

### Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3000  
 Felleskostnader inkluderer FELLES STRØM / TV + BREDBÅND / FORSIKRING / VEDLIKEHOLD

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	_____
	avdrag	Kr	_____
	og driftsutgifter	Kr	_____

Utestående krav: 7.560 pr 31-12-2024

Forsikret i Eika Polisnr 6741135 Forfall 1-1-24 Betalt 40938

Andel felles gjeld kr. \_\_\_\_\_ pr. \_\_\_\_\_  
 Långiver / lånenr. \_\_\_\_\_  
 Lånets totale saldo \_\_\_\_\_ pr. \_\_\_\_\_  
 Lånetype \_\_\_\_\_ Antall terminer årlig: \_\_\_\_\_  
 Årlig rentesats \_\_\_\_\_ pr. \_\_\_\_\_  
 Dato siste termin \_\_\_\_\_

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel felles formue kr. 14.722 pr. 31.12.2024

### Andre opplysninger

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

WWW.PROAKTIV.NO

## BOLIGSAMEIET LINDESNEGATE 25 – SARPSBORG

### VEDTEKTER.

#### § 1.

Sameiets navn er Boligsameiet Lindesnesgate 25.  
 Sameiet består av 9 seksjoner av eiendommen Gnr 1, Bnr 719 i Sarpsborg.

#### § 2.

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesarealer.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

#### § 3.

Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken. Sameierbrøken er fastsatt etter kvadratmeter.

#### § 4.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meldes styret til registrering. Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr 20 000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panteretten er uten fortrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten tinglyses som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre den nødvendige prioriteringsviking uten unødige opphold etter anmodning fra seksjonens eier. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter og eventuelt andre utgifter som sameiet har blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser. Overskytende garasje plasser, utover en til hver seksjon, disponeres av styret.

#### § 5.

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøte ( årsmøte ) med minst 8 -åtte- og høyst 20 -tjue- dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. **Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.**

**Forslag som sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21-tjuen- dager før møtet.**

For at forslag som nevnt i § 9, tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

## Side 2 – Vedtekter for Boligsameiet Lindesnesgate 25

## § 6.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 1/10-del av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 -tre-dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

## § 7.

I sameiermøtet har sameierene stemmerett med 1 -en- stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierene har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Ingen kan ha mer enn en fullmakt. Fullmakten skal legges skriftlig og være datert. Fullmakten anses å gjelde på førstkommande sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

## § 8.

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av regnskap.
3. Valg av styre- og vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

## § 9.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3-del flertatt av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortleie av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte.

## Side 3 – Vedtekter for Boligsameiet Lindesnesgate 25.

Vedtak og salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

## § 10.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshendel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandling overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende eller økonomisk særinteresse i saken.

## § 11.

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg velger sameierne et styre på 4 medlemmer med 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

## § 12.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanlegg representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskapet.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 ganger i året.

## § 13.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 14.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

## § 15.

Beboerne plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt i sameiet, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

## Side 4- Vedtekter for Boligsameiet Lindesnesgate 25.

## § 16.

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter antatt seksjoner. Styret fastsetter et a-kontobeløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier.

Utelatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold, som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende, med 3 måneders skriftlig varsel, å flytte og selge seksjonen.

## § 17.

For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse. (Erstatter lov av 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner.)

## § 18.

Dersom en beboer anskaffer el-bil eller hybridbil må vedkommende selv sørge for egnet opplegg og strømuttak for lading av bilen. Beboeren skal selv bære alle utgifter forbundet med dette. Styret skal på forhånd godkjenne opplegget og installering av nødvendig utstyr.

## § 19.

**Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

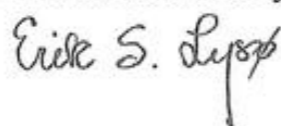
Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av person med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret ref § 26 i eierskapsloven.

Revidert i henhold til årsmøtevedtak 23. mars 2017, 22. mars 2018 og 10. juli 2018 (ekstraordinært møte)

Styreleder Jan Age Nilsen



Sekretær Erik Scott Lysø



## Lindesnesgt. 25 – Sarpsborg

## VEDTEKTER - TILLEGG

## Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Årsmøtet 22. mars 2018 fattet følgende vedtak enstemmig:

## § 19

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret, ref §26 i eierseksjonsloven.

## TIL ÅRSMØTET I BOLIGSAMEIET LINDESNES' GATE 25

Undertegnede har gjennomgått bilag og kontoutdrag for regnskapsåret 2024 for Boligsameiet Lindesnes' gate 25

Bankinnskudd i Eidsberg Sparebank pr. 31.12.2024, konto nr. 1020.32.63525,

Kr.132 502,19, stemmer med bokført saldo.

Forskuddsinnbetaling, kr. 7.500,- for 1. kvartal 2025 fra 1 beboer er balanseført.

Regnskapet er korrekt ført, og jeg har ingen bemerkninger å tilføye.

Sarpsborg, den 29. april 2025.

  
GUNHILD NILSEN



Budsjett 2025 mot regnskap for 2024		
Driftsinntekter og - kostnader	Regnskap 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter:		
Ordinær innbetaling av beboere	270 000,00	297 000,00
Strøm til billader I.F.	4 707,34	5 000,00
<b>Sum Driftsinntekter</b>	<b>274 707,34</b>	<b>302 000,00</b>
Driftskostnader:		
Felles TV-leverandør og bredbånd	63 491,04	65 142,36
Forsikring av bygningsmasse	40 938,00	47 688,00
Vedlikehold	170 592,54	140 000,00
Strøm til fellesarealet	10 304,98	12 000,00
Diverse	42 081,49	30 000,00
<b>Sum Driftskostnader</b>	<b>327 408,05</b>	<b>294 830,36</b>
<b>Driftsresultat (overskudd/underskudd)</b>	<b>-52 700,71</b>	<b>7 169,64</b>
Finansinntekter og -Kostnader:		
Bankrenteinntekter	74,00	100,00
<b>Totale bankrenteinntekter</b>	<b>74,00</b>	<b>100,00</b>
Bankrentekostnader		
<b>Totale bankrentekostnader</b>	<b>922,00</b>	<b>1 000,00</b>
<b>Totale finanskostnader</b>	<b>848,00</b>	<b>900,00</b>
<b>Årsresultat (overskudd)</b>	<b>-53 548,71</b>	<b>6 269,64</b>

BOLIGSAMEIET LINDESNES GATE 25  
SARPSBORG, Den 06.05.2025.

STYRET

*Forslag fra styret til årsmøte i sameiet Lindesnesgaten 25.*

*Styret foreslår å øke fellesutgiftene fra kr 2.500,- til kr 3.000,- pr. måned.*

*Økningen gjøres gjeldene fra 2.halvår 2025.*

*Første innbetaling blir den 15.august med kr 9.000,-*

*Styret*

## Boligsameiet Lindesnesgate 25

### Årsberetning 2024

Styrets sammensetning:

Styreleder	Ole Petter Halvorsen
Styremedlem	Trygve Hansen
Styremedlem	Ivar Fredriksen
Styremedlem	Erik Scott Lysø
Varamedlem	Jan Åge Nilsen
Revisor	Gunhild Nilsen
Valgkomite	Torill Fredriksen
Valgkomite	Anita Melby

Det er avholdt fem styremøter. Vi har hatt dugnader for vedlikehold av bed og utearealer. Beboerne har vært flinke til å delta i disse.

De viktigste vedlikeholdsarbeidene har vært:

1. Blikkenslagerarbeider gavler og takrenner
2. Diverse malingsarbeider
3. Reparasjon av endel råteskader

Det har vært en markant prisstigning på poster som forsikring, tv, internett og alle vedlikeholdskostnader. Dette medfører at det fremmes forslag om økning av felleskostnadene.

Det ble arrangert en sommeravslutning med gode reker og en juleavslutning med gløgg og pepperkaker.

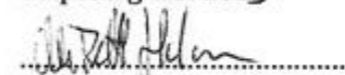
Regnskapet er avsluttet med et underskudd på kr 53 548,19 mot et budsjettert underskudd på kr 12 620,04

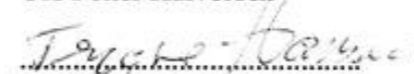
ankinnskudd er kr 132 502,19.

Regnskapet er revidert og godkjent.

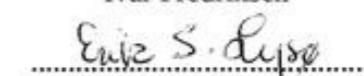
Styret takker alle som har bidratt til hygge og trivsel i sameiet.

Sarpsborg mai 2025

  
Ole Petter Halvorsen

  
Trygve Hansen

  
Ivar Fredriksen

  
Erik Scott Lysø



## Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 20.01.2026

## Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	719	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Lindenes' gate 25, 1707 SARPSBORG								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 637,66 kr
Eiendomsskatt	7 488,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	3 286,68 kr
Vann	3 451,99 kr
<b>Sum</b>	<b>19 430,58 kr</b>

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

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	25%	1 stk	6640.00	1/9	0 %	737,78 kr
Papirbeholder 660-770 liter	25%	1 stk	0.00	1/9	0 %	0,00 kr
Hageavfall 360-370 liter i samarbeid	25%	1 stk	1200.00	1/9	0 %	133,34 kr
Hentetillegg 10 m 660-770 liter	25%	1 avt	1055.00	1/9	0 %	117,22 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/9	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/9	0 %	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt Bolig	0%	2080000 o/oo	3.60	1/1	0 %	7 488,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>17 076,34 kr</b>

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

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

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

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

#### FORBEHOLD VED 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.

Trykt på selvkliperende papir

Kommune		<b>Midlertidig brukstillatelse</b> etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3	
SARPSBORG		Jnr. : 95001562	
Anmelder (navn, adresse)		Byggherre (navn, adresse)	
Regent Sveiserbygg A/S Helgebakken 3 1710 Sarpsborg		Regent Sveiserbygg A/S	
Midlertidig brukstillatelse er gitt for			
Landombyggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.   Seksjonant.
Lindenesgate 25	1	718,719	
Spesifikasjon			
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
21.03.95.	Nybygg	Leilighetsgård	
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr.
Teknisk sjef		07.07.95	
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:			
<input type="checkbox"/> hele bygget <input checked="" type="checkbox"/> følgende del av bygget:			
Ferdigstøst må begjæres når nedenstående arbeid er utført			
Besiktiget av: Marith Ødegaard og Rolf Bekkstrand 17.03.97			
Gjenstående arbeider er oppført på eget ark, se vedlegg.			
Merknader			
Dette arbeidet må være fullført innen (dato)			
innen 3 mnd.			
Underskrift			
Sied	Stempe/underskrift	Etter fullmakt	
Sarpsborg		Sarpsborg kommune byggesaksavdeling	
Dato		18.03.97	
Kopi sendt til			
ansvars-avende	Navn	Adresse	
<input checked="" type="checkbox"/>	Leif Olsen	Helgebakken 3, 1710 S.borg	
<input type="checkbox"/>	Jan E. Engebretsen A/S, Gab-ansv., komavg.	Vikerveien 86, 1621 Gressvik	
<input type="checkbox"/>	andre	her	
<input checked="" type="checkbox"/>	Feiervesen v/Løvaasen	her	

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

Trykt på selvkliperende papir

Kommune		<b>Midlertidig brukstillatelse</b> etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3	
SARPSBORG		Jnr. : 95001562	
Anmelder (navn, adresse)		Byggherre (navn, adresse)	
Regent Sveiserbygg A/S Helgebakken 3 1710 Sarpsborg		Regent Sveiserbygg A/S	
Midlertidig brukstillatelse er gitt for			
Landombyggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.   Seksjonant.
Lindenesgate 25	1	718,719	
Spesifikasjon			
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
21.03.95.	Nybygg	Leilighetsgård	
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr.
Teknisk sjef		07.07.95	
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:			
<input type="checkbox"/> hele bygget <input checked="" type="checkbox"/> følgende del av bygget:			
Ferdigstøst må begjæres når nedenstående arbeid er utført			
Besiktiget av: Marith Ødegaard og Rolf Bekkstrand 17.03.97			
Gjenstående arbeider er oppført på eget ark, se vedlegg.			
Merknader			
Dette arbeidet må være fullført innen (dato)			
innen 3 mnd.			
Underskrift			
Sied	Stempe/underskrift	Etter fullmakt	
Sarpsborg		Sarpsborg kommune byggesaksavdeling	
Dato		18.03.97	
Kopi sendt til			
ansvars-avende	Navn	Adresse	
<input checked="" type="checkbox"/>	Leif Olsen	Helgebakken 3, 1710 S.borg	
<input type="checkbox"/>	Jan E. Engebretsen A/S, Gab-ansv., komavg.	Vikerveien 86, 1621 Gressvik	
<input type="checkbox"/>	andre	her	
<input checked="" type="checkbox"/>	Feiervesen v/Løvaasen	her	

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

## Områdeanalyse

## Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1/719		
Utskriftsdato	20.01.2026	Antall datasett	17

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

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

## 7 Berørte datasett

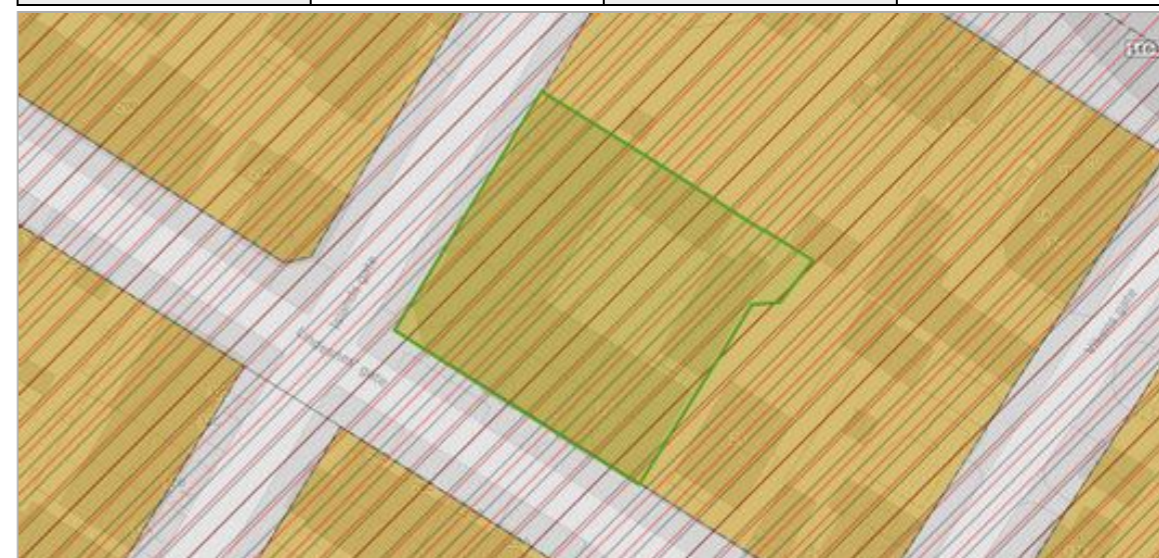
- 1 Kommunedelplan
- 1 Kulturminner - SEFRAK
- 1 MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- 1 REGULERINGSPLAN
- 1 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 1 KVIKKLEIRE
- 1 Oppheving av reguleringsplaner

## 10 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 1 100-METERSONE SJØ
- 1 Gul liste
- 1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- 1 Kulturminner - Fredete bygninger
- 1 REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- 1 FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- 1 Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- 1 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 1 KVIKKLEIRE
- 1 VERNEVERDIVURDERING

## Kommunedelplan

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



## Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hoveddrømmene for en lengre planperiode.

## Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Sentrumsformål - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFaresone	Rasfare
KpAngittHensynsone	Bevaring kulturmiljø
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpAngittHensynGrense	KpAngittHensynGrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

## Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	<a href="https://www.areasplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=201501">Planregister (https://www.areasplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=201501)</a>

## Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(2010) Veg
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål

## Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	H570_7
(5) byggegrensar, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Suburban tett bebyggelse

## Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_07

## Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

**Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner**

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	17.01.2026
-------	----------------	---------	------------



**Om datasettet**

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

**Tegnforklaring**

- Lokaliteter
- Lokaltet
- Enkeltminner
- Enkeltminne

**Enkeltminner**

Navn	Kommune	Kulturminneid	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Fritznerbakken	3105	315524-1	E-UTE	KOM	<a href="https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315524">Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315524)</a>

**Lokaliteter**

Navn	Kommune	Kulturminneid	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Fritznerbakken	3105	315524	PBL	<a href="https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315524">Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/315524)</a>

**Kulturminner - SEFRAK**

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	19.01.2026
-------	----------------	---------	------------



**Om datasettet**

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

**Tegnforklaring**

■	Sefrakbygninger
▲	Bygning er fjernet

**Objekter**

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0105-0206-004	UTHUS, ISLANDS GATE 8	Ruin eller fjernet objekt
0105-0206-003	VÅNINGSHUS, ISLANDS GATE 8	Ruin eller fjernet objekt
0105-0206-002	UTHUS, LINDESNES GATE 25	Ruin eller fjernet objekt
0105-0206-001	VÅNINGSHUS, LINDESNES GATE 25	Ruin eller fjernet objekt

**KVIKKLEIRE**

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	19.01.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



**Om datasettet**

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

**Tegnforklaring**

■	Kvikkleiredekning
■	Kertlagt
■	Kvikkleiresone
■	Ingen kvikkleirefare

**Objekter**

Navn	Faregrad	Faktaark
-	Ingen	<a href="https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune">Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)</a>

**MULIGHET FOR MARIN LEIRE**

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



**Om datasettet**

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

**Tegnforklaring**



**Objekter**

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

**Oppheving av reguleringsplaner**

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025
-------	-------------------	---------	------------



**Om datasettet**

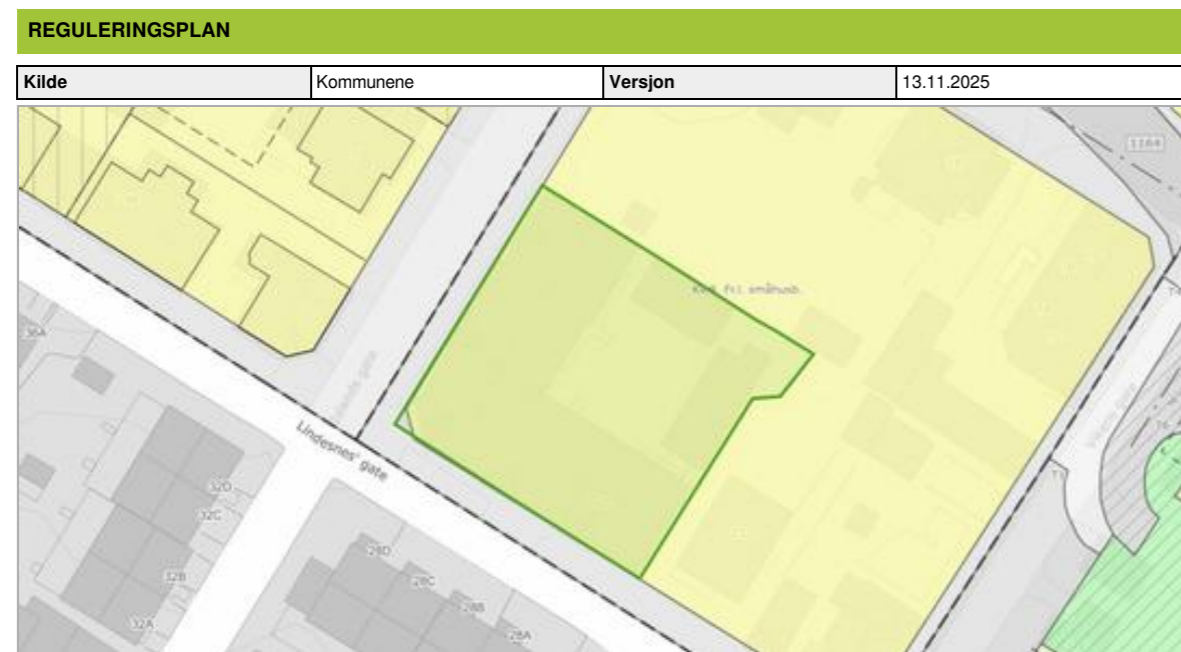
Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

**Tegnforklaring**



**Objekter**

Planid	Plannavn
11037	Fritznerbakken



**Om datasettet**

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

**Tegnforklaring**

RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel
RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles lekeareal
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjørveg
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Annens veggrunn
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Gang sykkelveg
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Gangveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Frittliggende småhusbebyggelse
RbFormålOmråde - Byggeområder	Konsentrert småhusbebyggelse
RbBevaringOmråde	Bygninger
RbBevaringGrense	RbBevaringgrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
RpGrense	Planens begrensning
RpGrense	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Regulert tomtegrense
RpJuridiskLinje	Byggegrense
RpJuridiskLinje	Existerende bebyggelse
RpJuridiskLinje	Bebyggelse forutsettes fjernet
RpJuridiskLinje	Regulert senterlinje
RpJuridiskLinje	Frisiktslinje
RpPåskrift	Feltnavn
RpPåskrift	Udefinert

**Planområde**

PlanID	Plannavn	Link
11037	Fritznerbakken	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gj?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=11037">Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gj?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=11037)</a>

**Formålsområde - Pbl 1985**

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Kv.8 Fr.l. småhusb.	(112) Konsentrert småhusbebyggelse	-
Gangvei	(322) Gangvei	-



**Sarpsborg kommune**

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

Utskriftsdato: 20.01.2026

**Planopplysninger**

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	719	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Lindesnes' gate 25, 1707 SARPSBORG								

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

**Kommunedelplaner**

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201501																
<b>Navn</b>	Kommunedelplan sentrum 2019-2031																
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan																
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan																
<b>Ikrafttredelse</b>	20.06.2019																
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf</a>																
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>6 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>Veg,Nåværende</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 043 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>H310_01</td> </tr> <tr> <td><b>KPFare</b></td> <td>Ras- og skredfare</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 043 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPAngittHensyn</b></td> <td>Bevaring kulturmiljø</td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>H570_07</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	6 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Veg,Nåværende	<b>Delareal</b>	1 043 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_01	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare	<b>Delareal</b>	1 043 m <sup>2</sup>	<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø	<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_07
<b>Delareal</b>	6 m <sup>2</sup>																
<b>Arealbruk</b>	Veg,Nåværende																
<b>Delareal</b>	1 043 m <sup>2</sup>																
<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_01																
<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare																
<b>Delareal</b>	1 043 m <sup>2</sup>																
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø																
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_07																

<b>Delareal</b>	1 037 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Sentrumsformål, Nåværende
<b>Delareal</b>	1 043 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	H570_7
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
<b>Delareal</b>	1 037 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Suburban tett bebyggelse
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	11037						
<b>Navn</b>	Fritznerbakken						
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	01.03.1975						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/440/1137.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/440/1137.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table border="1"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 037 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Konsentrert småhusbebyggelse</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>Kv.8 Fr.l. småhusb.</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	1 037 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse	<b>Feltnavn</b>	Kv.8 Fr.l. småhusb.
<b>Delareal</b>	1 037 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Konsentrert småhusbebyggelse						
<b>Feltnavn</b>	Kv.8 Fr.l. småhusb.						
<b>Delareal</b>	6 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Gangvei						
<b>Feltnavn</b>	Gangvei						



Attestert kopi av dok.nr. 1997/469/3  
Attesteringsstidspunkt 2026-01-20 14:17

Side 1 av 8

Det kreftes at denne kopi er en korrekt avskrift av originaldokumentet  
 Henning Syver

**Begjæring<sup>1)</sup> om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner**

**20 JAN. 1997**  
SARPSBORG BYRETT  
DAGBOKNR. 469

Doknr 469 Tinglyst 20.01.1997 Erb. 003  
STATENS KARTVERK FAST EENDOM

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommunen	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
0105	Sarpsborg	1	719

2. Hjemmelshaver(e)	
Opplysningssaksnummer (11/7 sifrer) <sup>4)</sup>	Navn
968973762	Regent AS

3. Begjæring														
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (fr. lov av 4. mars 1963 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste														
S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>4)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>4)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>4)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>4)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>4)</sup>
1			1			1			1			1		
1	B	95												
2	B	99												
3	B	98												
4	B	88												
5	B	96												
6	B	100												
7	B	101												
8	B	90												
9	B	94												
10														
Sum tellere:						861	= nevner:			861				

4. Supplerende tekst <sup>5)</sup>
<p>Oppst Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses</p> <p><b>Sameiet skal ha pantrett i hver seksjon med kr. 20.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne pantretten er uten opptrinsrett og skal ha prioritet etter 90 % av seksjonens verdi.</b></p>

Noter:
<p>1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingkontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.</p> <p>2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.</p> <p>3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.</p> <p>4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = sameieseksjon bolig, SH = sameieseksjon næring</p> <p>5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.</p> <p>6) Det er bare nettskiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantrett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantrett innstatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvanggrunnlag.</p>

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenelsen Prokom AS, Oslo 4-90



Attestert kopi av dok.nr. 1997/469/3  
Attesteringstidspunkt 2026-01-20 14:17

Side 2 av 8

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt, eller
- seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse, eller
- seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

- b)  eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er brukenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige brukenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

- c)  hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor brukenheten (§ 5 nr. 3), eller
- ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor brukenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1963. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
- brukenhetenes areal, eller
- brukenhetenes inbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e)  kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke tatt vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd), eller
- kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller
- kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

- f)  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye brukenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g)  seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenlåsning av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).
- h)  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

**6. Tegninger m.v.**

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for brukenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
- d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
- e) Tillatelsen til sammenlåsning av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
- f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

**7. Underskrifter**

Sted, dato: **Sarpsborg**  
09.01.97

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er):

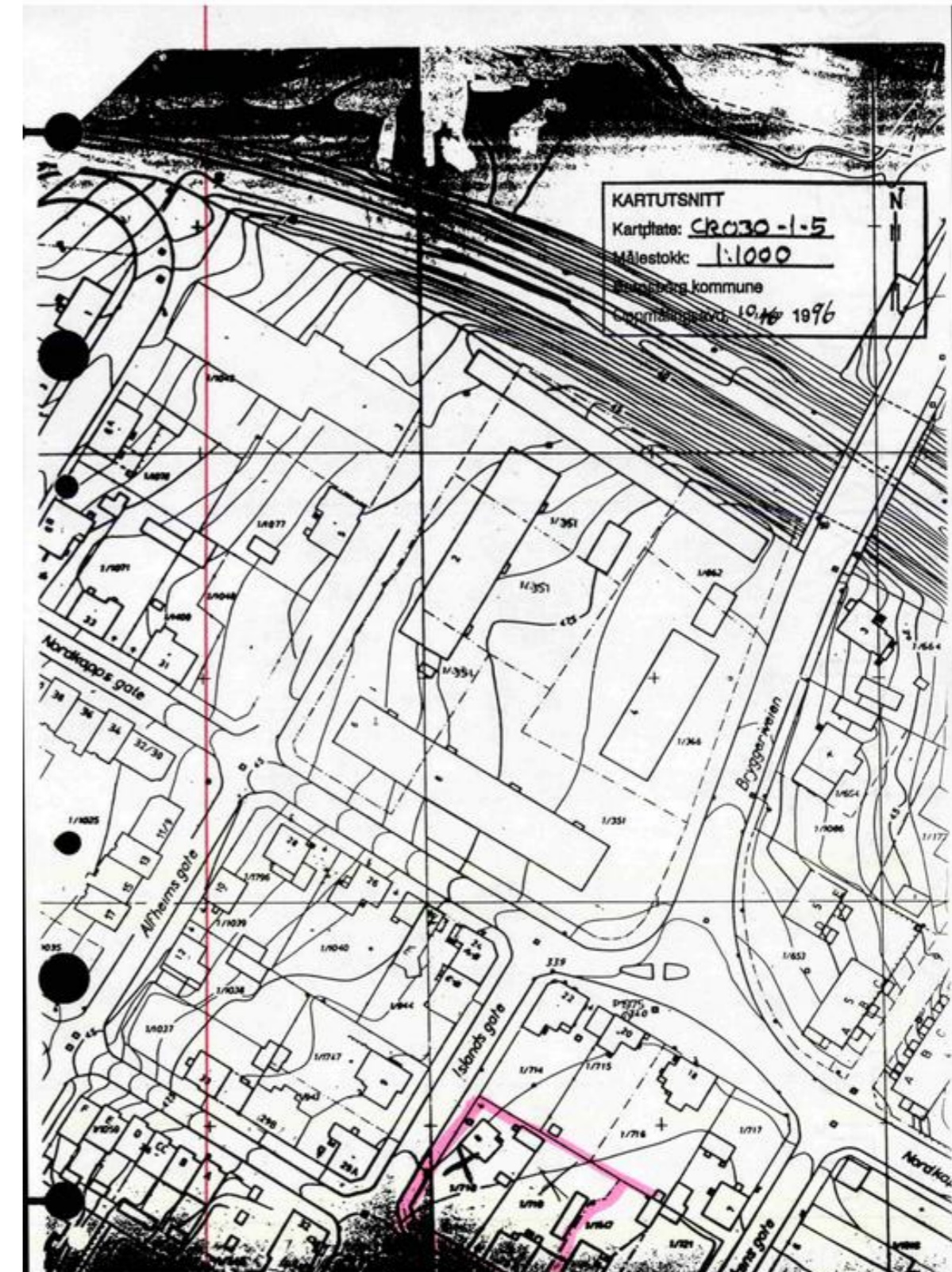
Noter:

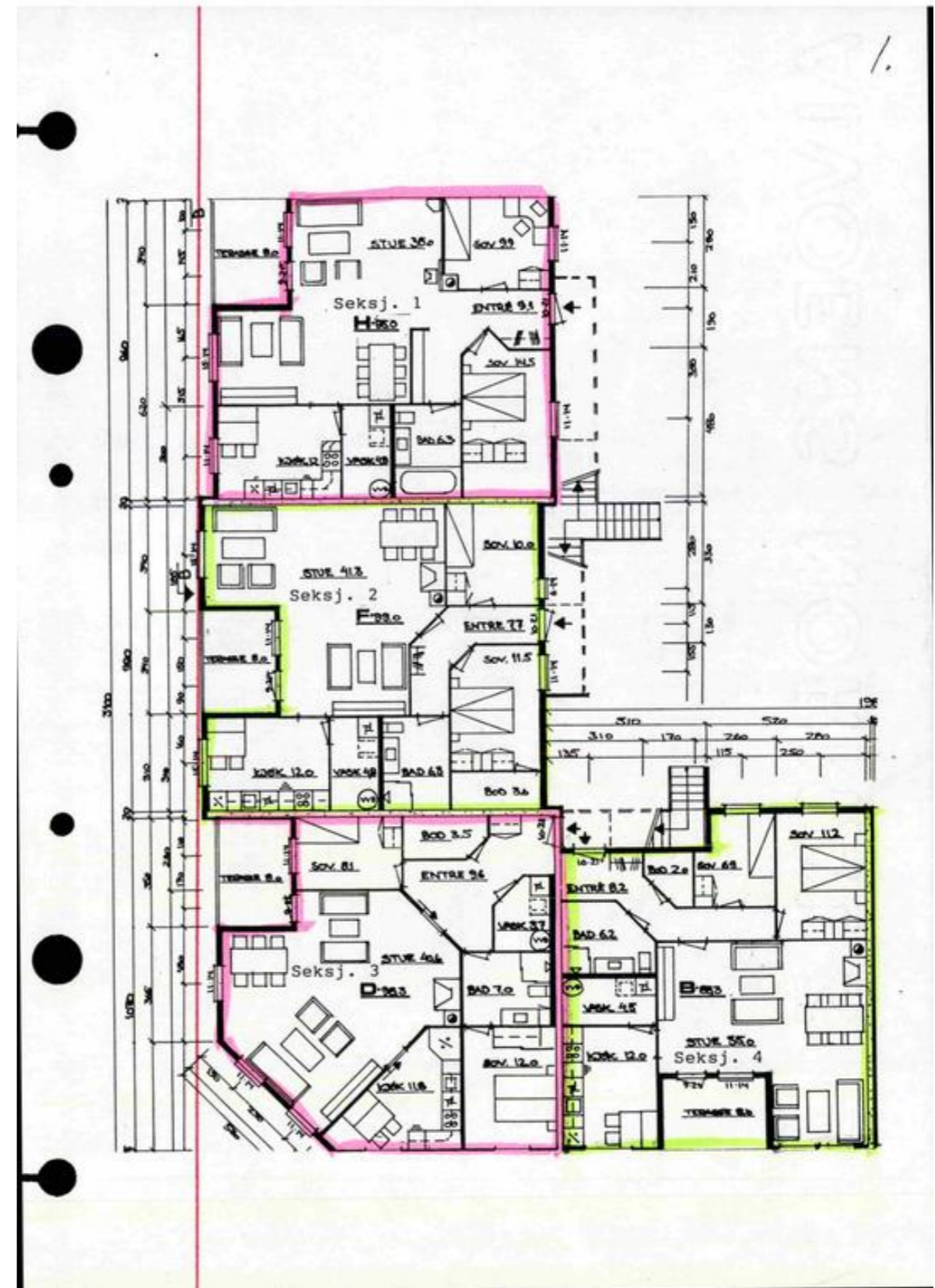
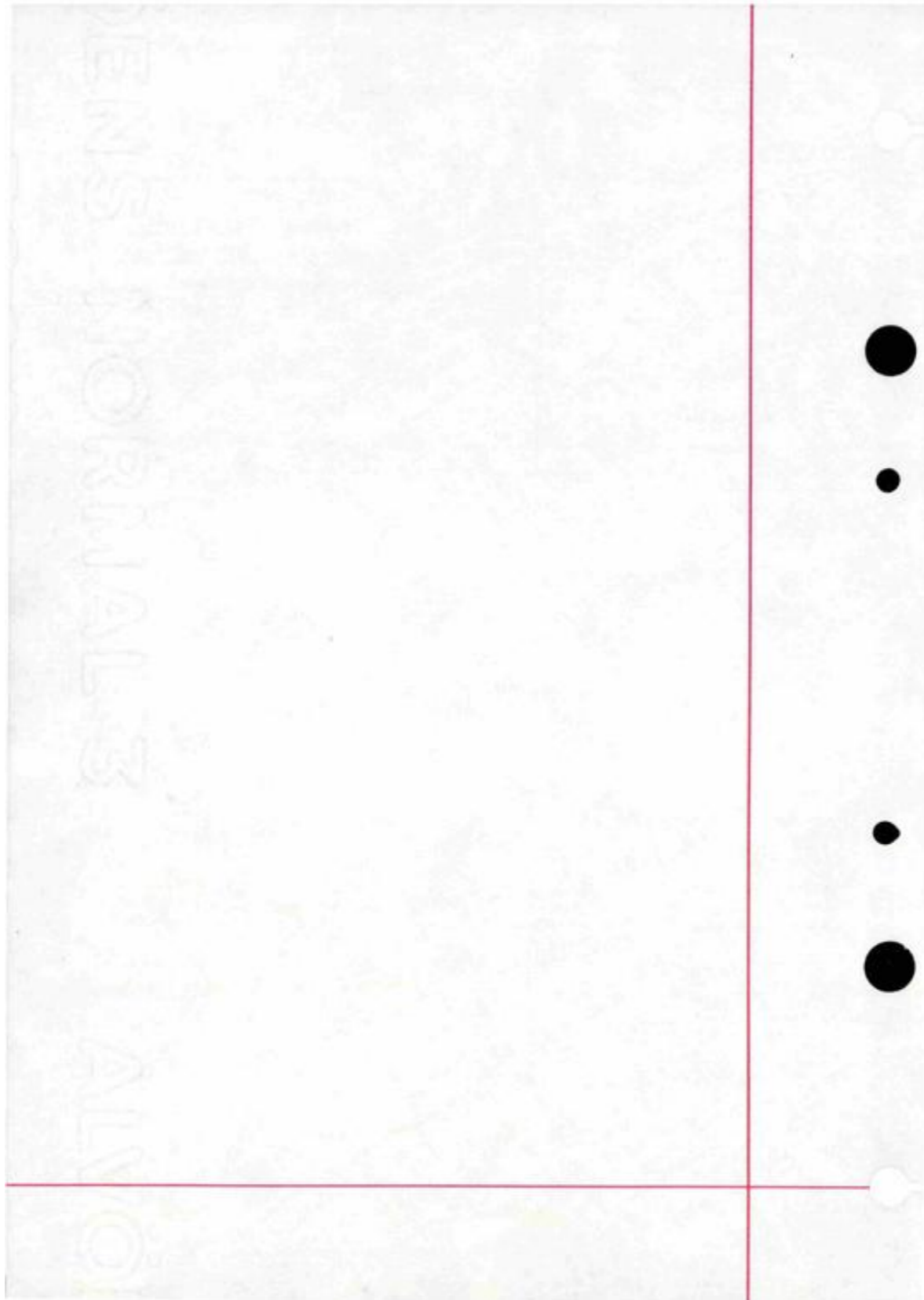
- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
- 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

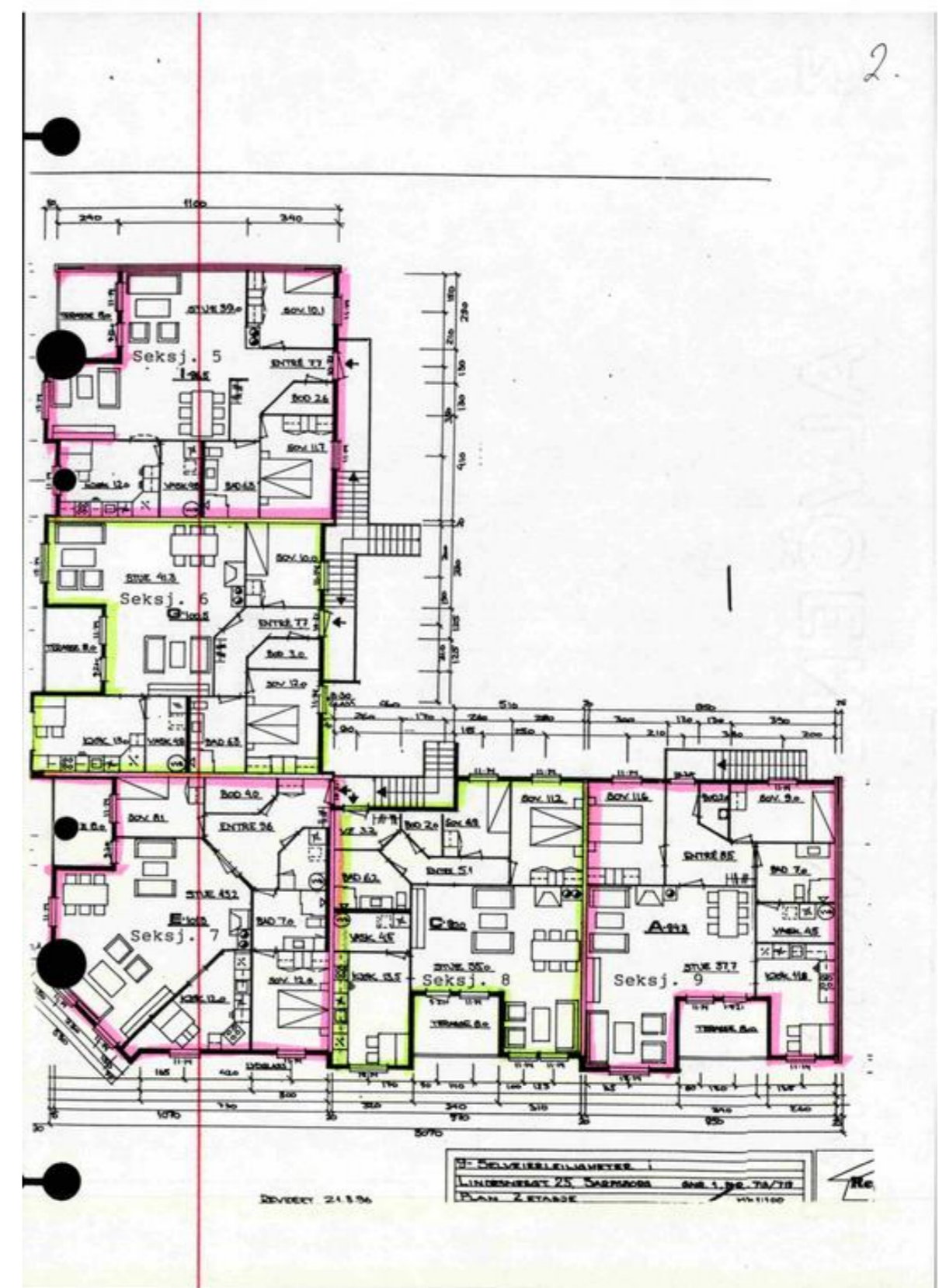
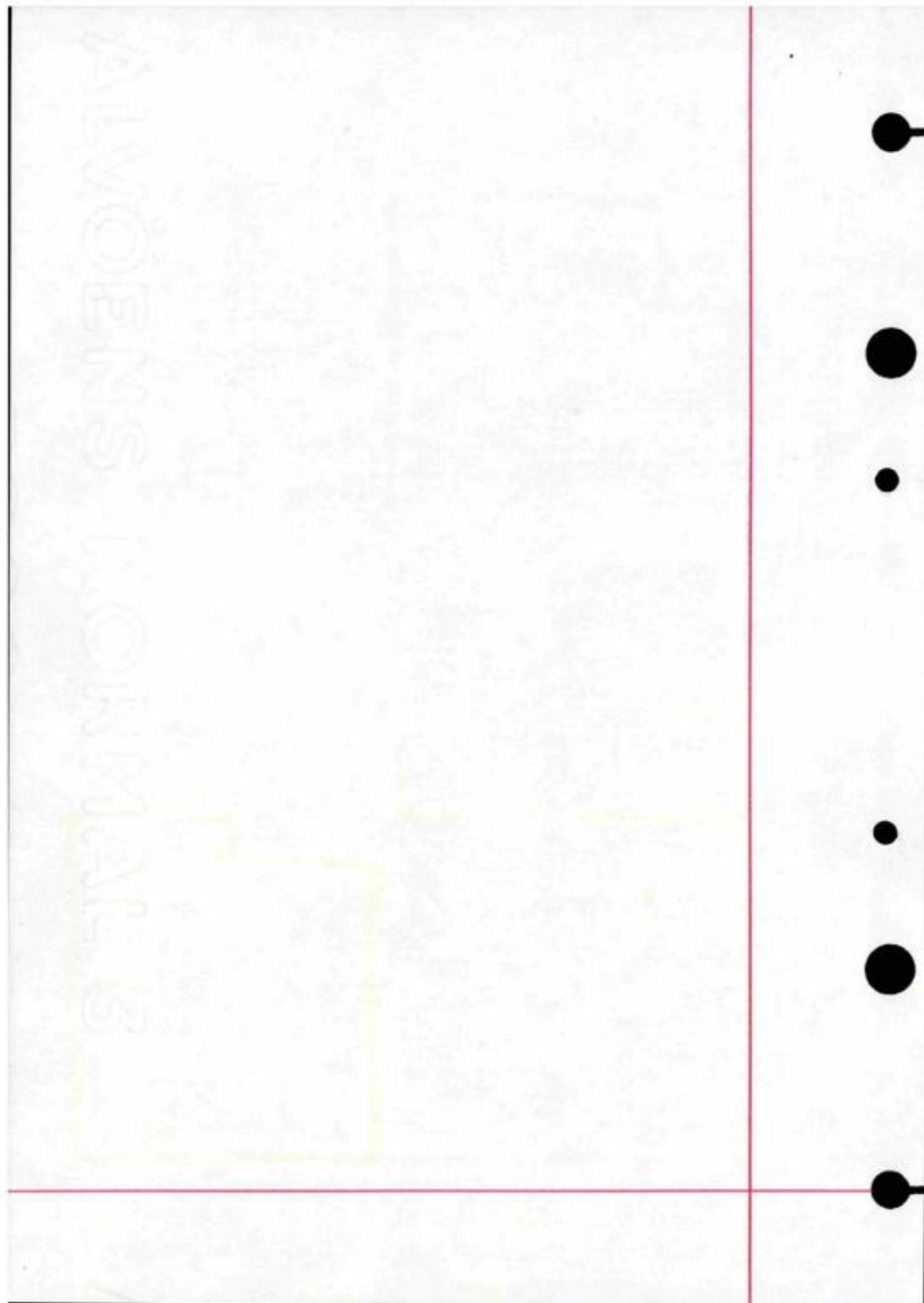


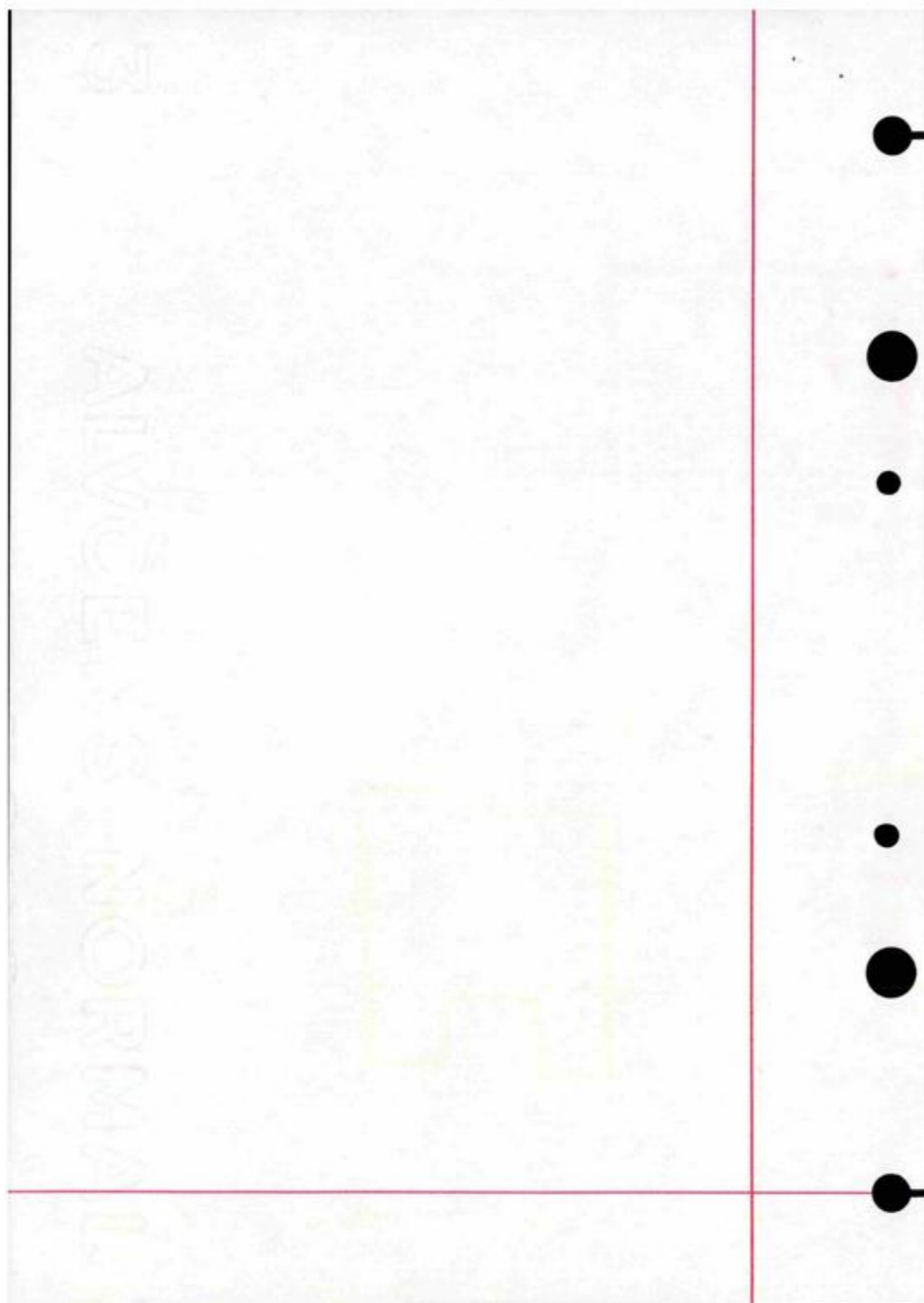
Attestert kopi av dok.nr. 1997/469/3  
Attesteringstidspunkt 2026-01-20 14:17

Side 3 av 8









# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2. Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring

### (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

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



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Lindesnes' gate 25, 1707 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 719, snr. 8 i Boligsameiet Lindesnesgate 25, oppdragsnr.: 1700260108  
Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen, mobil: 90299797, e-post: geir.johannessen@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

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



**Geir Inge Rangøy  
Johannessen**

Eiendomsmegler  
902 99 797  
geir.johannessen@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Meglerhuset Borg AS**

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