

# PROAKTIV



Flott enebolig i  
barnevennlig område

- hage - terrasse - garasje

REVEVEIEN 2







## 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



# BORGENHAUGEN

Flott enebolig i barnevennlig område- hage - terrasse - garasje

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Reveveien 2, 1739  
BORGENHAUGEN

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 1051, bnr. 67, i  
BORGENHAUGEN kommune

**Prisantydning:** 4.200.000,-

**Omkostninger:** 123.990,-

**Totalpris:** 4.323.990,-

**Kommunale avgifter:** 29.197,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1939

**Rom/soverom:** 2/3

**BRA:** 189 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 160 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Garasje og  
biloppstillingsmuligheter på gårdsplass.

**Tomt:** 898.8 m<sup>2</sup>

# INNHold

|                           |                  |                |            |
|---------------------------|------------------|----------------|------------|
| 2                         | 4                | 5              | 6          |
| Nøkkelinformasjon         | Leder/megler     | Kontorets side | Nærområdet |
| 10                        | 14               | 25             | 29         |
| Informasjon om<br>boligen | Boligen i bilder | Plantegninger  | Skilleside |
| 30                        | 35               | 92             |            |
| Kjerneinformasjon         | Vedlegg          | Budskjema      |            |



”

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

Eiendomsmegler MNEF:  
**Kai Roger Hagen**



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

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

## EN NY HVERDAG

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF  
**Kai Roger Hagen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Sarpsborg

### Beliggenhet

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

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

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

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

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

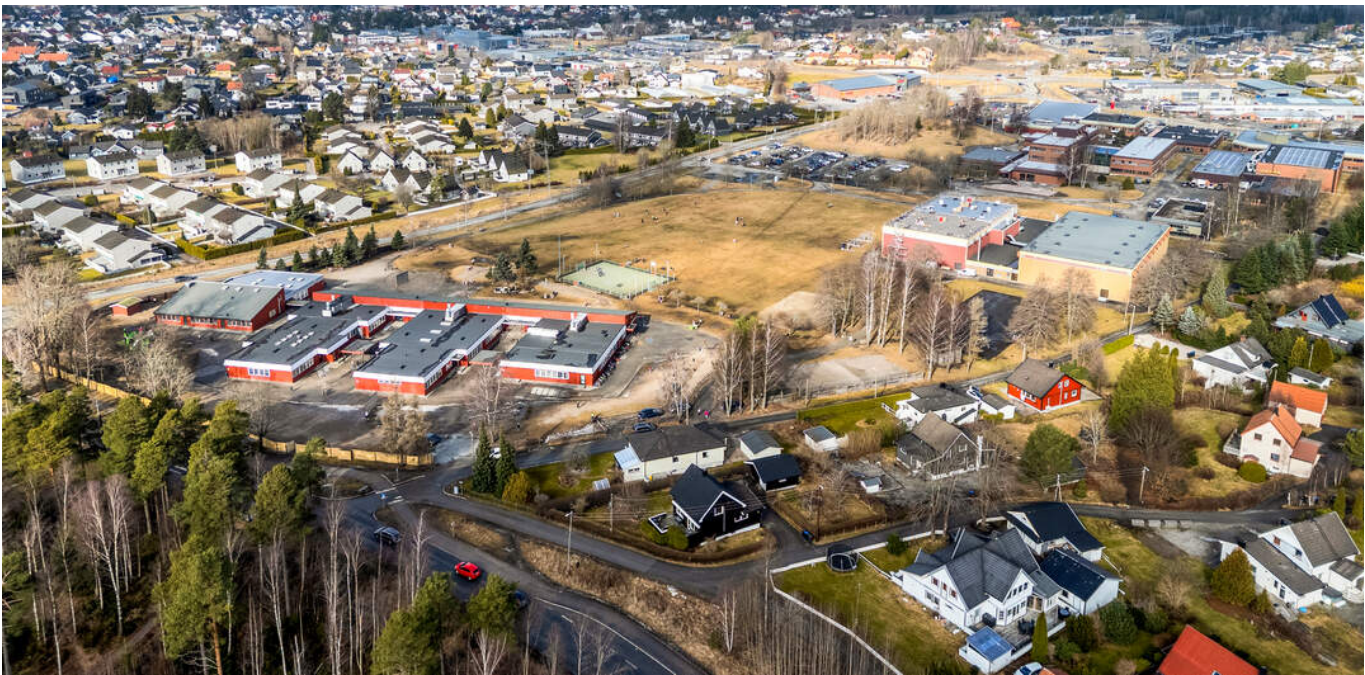
Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

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

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

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





# BORGENHAUGEN

Kommune: BORGENHAUGEN / Område: Borgenhaugen

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

Beliggenhet

Reveveien 2 ligger i et eldre, rolig og etablert boligområde på Borgenhaugen i Sarpsborg kommune. Området er preget av en hyggelig blanding av eneboliger og familievennlige omgivelser.

Området er svært barnevennlig med umiddelbar nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg og fasiliteter som dagligvarebutikker, apotek, treningssenter, bakeri og et mangfold av øvrige tjenester.

Nærområdet byr også på gode muligheter for friluftsliv, golfbane på Hevingen med turstier, skogsområder og grønne lunger innen rekkevidde.

Ikke langt unna finner man fantastiske Høysand med flotte badestrender, båthavn, flere restauranter og mulighet for fiske.



OFFENTLIG TRANSPORT

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Borgen skole<br>Linje 131       | 2 min<br>0.1 km  |
| Sarpsborg stasjon<br>Linje RE20 | 10 min<br>4.6 km |
| Oslo Gardermoen                 | 1 t 39 min       |

DAGLIGVARE

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Kiwi Skjeberg<br>PostNord                      | 6 min<br>0.5 km |
| Coop Extra Iseveien<br>Post i butikk, PostNord | 8 min<br>0.7 km |

VARER/TJENESTER

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Storbyen                     | 12 min |
| Apotek 1 Svanen Borgenhaugen | 6 min  |

SPORT

|                                                               |                 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|
| Borgen skole - ballbinge<br>Ballspill                         | 2 min<br>0.2 km |
| Skjeberghallen<br>Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... | 3 min<br>0.3 km |
| Spenst Skjebergsenteret                                       | 6 min           |
| Family Sportsklubb Iseveien Senter                            | 15 min          |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Kople Coop Extra Iseveien Sarpsborg | 7 min  |
| Iseveien Senter, Sarpsborg          | 14 min |

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Fra Sarpsborg sentrum kjører man ut på fylkesvei 118 i retning Fredrikstad. Følg veien et par kilometer, og ta deretter av mot Borgen når du kommer til aktuelt avkjøringspunkt. Fortsett videre inn i boligområdet og følg veien gjennom et etablert nabolag. Etter hvert tar du inn på Reveveien, som ligger i et





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



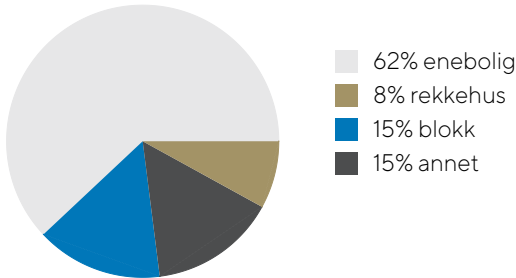
rolig og lite trafikkert område. Eiendommen vil deretter ligge lett tilgjengelig langs veien.

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

**Barnehage/Skole/Fritid**  
Borgen barneskole ligger ca 300 meter fra eiendommen.



BOLIGMASSE



SKOLER

|                                                                        |                  |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Borgen barneskole (1-7 kl.)<br>333 elever, 23 klasser                  | 3 min<br>0.2 km  |
| Sandbakken barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)<br>629 elever, 34 klasser | 5 min<br>2.5 km  |
| Hafslund barneskole (1-7 kl.)<br>339 elever, 21 klasser                | 6 min<br>2.7 km  |
| Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>318 elever, 25 klasser             | 5 min<br>2.3 km  |
| Borg videregående skole<br>680 elever, 44 klasser                      | 7 min<br>0.5 km  |
| St. Olav videregående skole<br>860 elever, 42 klasser                  | 13 min<br>5.3 km |

BARNEHAGER

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Christinelund barnehage (1-5 år)<br>50 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Borgen barnehage Ngh (1-5 år)<br>64 barn    | 8 min<br>0.7 km |
| Fjelldal barnehage (0-5 år)<br>54 barn      | 13 min<br>1 km  |



# VELKOMMEN TIL REVEVEIEN 2

## Vi starter utendørs...

### Parkering

Garasje og biloppstillingsmuligheter på gårdsplass.

### Tomtestørrelse

898 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjøring og gårdsplass, samt plen og diverse beplantning og hekk.

### TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1939 og består av to etasjer med kjeller. Bygningen er generelt oppført med konstruksjoner som var vanlige for byggeperioden. Bygningen er fundamentert på faste masser, basert på antagelser uten geotekniske undersøkelser. Grunnmuren er av betong, med støpt betonggulv i kjelleren. Dreneringen er fra byggeåret, og det er opplyst at den ble spylt i 2023. Veggkonstruksjonen består av isolert bindingsverk fra byggeåret. Utvendig er boligen kledd med liggende og stående trepanel som er overflatebehandlet. Taket er en saltakskonstruksjon med takstoler og undertak av bordtak. Taktekingen består av betongtakstein, lagt etter byggemåte med sløyfer og lekter. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Det er noe krypkjeller under boligen.

Vinduene har isolerglass i trerammer og er overflatebehandlet. De fleste vinduene ble ifølge opplysninger byttet i 2023. Ytterdøren er i teak, og verandadøren er i tre med isolerglass. Fra stuen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjon. Inngangstrappen er i betong.

Garasjen, oppført i 1979, er bygget i trekonstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

### - Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.>>>

### - Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
Nedløp er ført til drenering.

### - Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Varierende utlufting bak panel. Noe tørkesprekker / enderåte i panel.

### - Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er avvik:  
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 trengt litt ekstra kjærlighet. Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befarpingspunktet.  
Tilstand med tanke på alder på eldre vinduer.

### - Utvendig - Dører

Avvik: • Det er avvik:  
Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

### - Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:  
Tilstand med tanke på alder. Noe tørkesprekker.

### - Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:  
Noe bruksslitasje med stedvise merker.

### - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### - Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er avvik:  
Selv om det ikke er avdekket høye fuktverdier i utforede vegger, er det indikasjon på fukt i yttervegg.  
Det er isopor som isolasjon bak panel.  
Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.

### - Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:  
Tilstand settes med tanke på alder. Mangler noe rekkverk.

### - Våtrom - 1.Etasje > Bad - Overflater Gulv

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

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### - Våtrom - 1.Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### - Våtrom - 1.Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### - Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.  
Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

### - Spesialrom - Kjeller > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

### - Tekniske installasjoner - Vannledninger

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 funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### - Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### - Tomteforhold - Fuksikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.  
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### - Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er avvik:  
Eldre gulv mot grunn har ofte begrenset fuksikring mot grunnen.  
Tilstand settes også med tanke på alder.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig – Pipe og ildsted  
Avvik: • Pipevanger er ikke synlige.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.  
Ikke alle 4 sider er synlig for kontroll. Noe rennmerker på pipetopp.

- Våtrom – Kjeller > Vaskerom – Generell  
Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Tekniske installasjoner – Avløpsrør  
Avvik: • Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.  
• 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.

TG IU – Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig – Kryp kjeller  
Avvik: • Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Våtrom – Kjeller > Vaskerom – Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tomteforhold – Terrengforhold  
Avvik: • Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold – Utvendige vann- og avløpsledninger

**Bygningssakskyndig**  
Sigurd Grydeland (befaringsdato: Torsdag, 26. februar 2026)

**Sammendrag selgers egenerklæring**  
Boligen ble kjøpt i 2023.

1. Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.  
Ja  
Firmanavn: Gravehjelpen v/ Runar Walther på Greåker  
Beskrivelse: Sluk i kjeller er spylt opp. Fikk bekreftet av rørlegger at utslag fra vask kjøkken går ned i kjeller til et oppsamlingssted som bare siger ut i bakken. Ble ikke opplyst om dette selv da jeg kjøpte eiendommen sikkert for at ingen var klar over dette da de som hadde bodd der døde. Anbefales på sikt å knytte dette ene røret til eksisterende anlegg. Men nå er det spylt opp og fjernet en del fett som har vært lagret opp der over mange år. Fikk vann i kjeller/kjellerstue med det samme vi kjøpte huset. Bestilte drenering fra Gravehjelpen v/ Runar Walther på Greåker. De kom men fikk beskjed at det var drenering der. De gravde opp et hull og spylte opp dreneringslangen rundt huset og gravde igjen. Fikk beskjed om at dette holdt i mange år så ikke nødvendig å fullføre resten av jobben. Lite svimerke på benken som var lagt noe over da jeg kjøpte det, men jeg nevner det her.



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

Lord Philip Chesterfield





# VELKOMMEN INN!

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

**Innhold**  
Enebolig på 2 plan, samt kjeller, som inneholder.

1. etasje: Entre, trapperom, bad, stue og kjøkken.  
2. etasje: Trapperom og 3 soverom.  
U. etasje: Innredet rom, vaskerom, toalettrom og bod.

**Areal**  
Enebolig

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-i: 42 kvm  
Total BRA: 42 kvm

1. etasje  
BRA-i: 68 kvm  
Total BRA: 68 kvm

2. etasje  
BRA-i: 50 kvm  
Total BRA: 50 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 24 kvm

Garasje

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-e: 29 kvm  
Total BRA: 29 kvm

Enebolig:  
Det foreligger noen enkle eldre byggetegninger fra søknad for tilbygg uten fullstendig informasjon.

**Standard**  
Eiendommen er fint beliggende i et barnevennlig område på Borgenhaugen, rett ved Borgen barneskole, Skjeberghallen, barnehage og butikker. Fine rekreasjonsområder i nærområdet.

Boligen er over 2 etasjer + kjeller, veranda, romslig flat tomt, samt garasje med utebod.  
Eiendommen er modernisert de siste årene og det kan nevnes at de fleste vinduer er byttet, drenering er spylt i 2023, det elektriske anlegget er oppgradert og ny varmepumpe fra 2023.  
Beveger vi oss inn i boligen kommer vi først til romslig vindfang med hall. Praktisk skyvedørsgarderobe i vindfang.

1. etasje:  
Delikat kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, med nedfelt vaskekum og etthåndsgrep blandedatteri. Det er takhøye overskap og belysning over benkeplaten og kjøkkenventilator med avtrekk, samt fliser over kjøkkenbenk. Hvitevarer som platetopp, komfyr og oppvaskmaskin er integrert., Det er et frittstående kjøp/frys. Fin plass til frokostbord ved kjøkkenvinduet. Vedrørende hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Badet har fliser på gulv og vegger, og malt plate i tak. Det er varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med baderomsinnredning, wc og opplegg for



vaskemaskin. Det er mekanisk luftbehandling med vifte i vegg, men rommet mangler tilluftsventilering.

Romslig stue og spisestue som har godt med naturlig lys inn i rommene. Fra stuen er det utgang til veranda og hagen. Det er installert både varmepumpe og vedovn i stuen.

2. etasje:

Her finner vi 3 soverom hvorav ett hovedsoverom med stor skyvedørsgarderobe.

Kjeller:

I denne etasjen er det et stort kjellerrom som er innredet. Takhøyde under 2 meter.

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

Toalettrom:  
Toalettrommet er utstyrt med servant og toalett, og har naturlig avtrekk.

Tekniske installasjoner:  
- Vannledninger: Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt. Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast og jern/soil. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Avløp fra kjøkken går ned i kjeller til et oppsamlingssted hvor det renner ut i grunn.  
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk og naturlig luftbehandling, med ventiler i vindu og vegg. Det er mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.  
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Denne er er fra ca. 2001 og er plassert i kjeller.  
- Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

**Oppvarming**  
Boligen har elektrisk oppvarming kombinert med vedfyring. Oppvarmingen skjer via varmekabler, vedovn, varmepumpe og panelovner. Varmekabler er installert på badet.

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





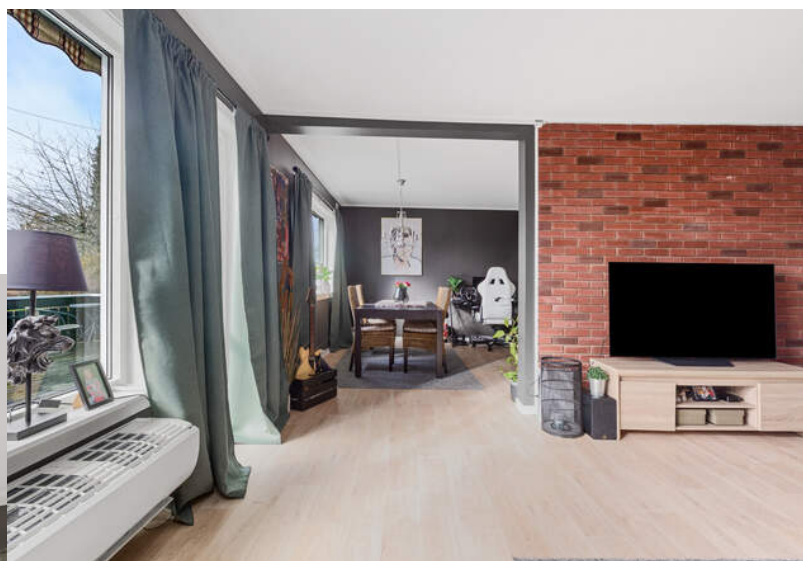
### KJØKKEN

Delikat kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, med nedfelt vaskekum og etthåndsgrep blandebatteri.

Det er et frittstående kjøl/frys. Fin plass til frokostbord ved kjøkkenvinduet

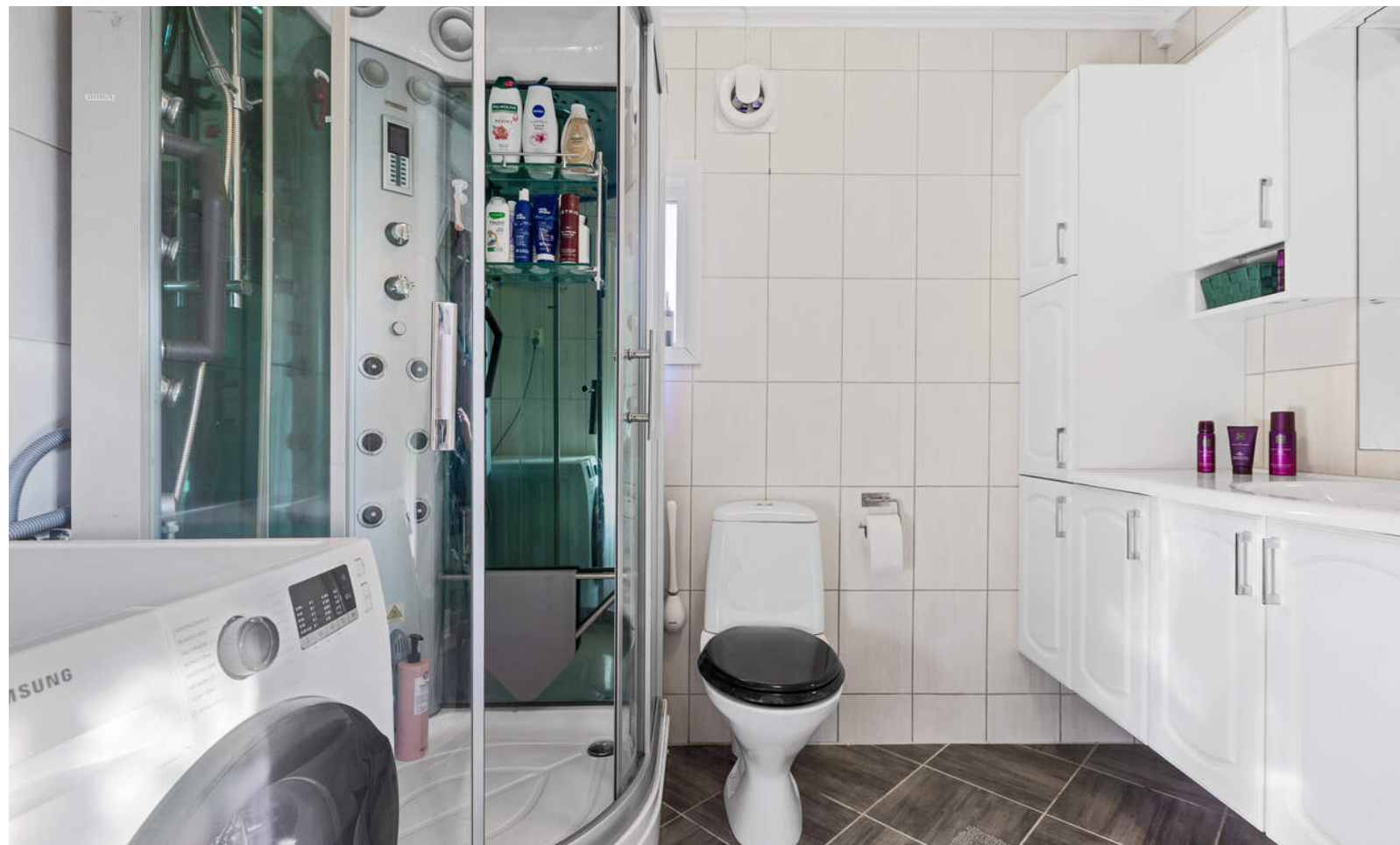






## STUE

Romslig stue og spisestue som har godt med naturlig lys inn i rommene. Fra stuen er det utgang til veranda og hagen. Det er installert både varmepumpe og vedovn i stuen.



## BAD

Badet har fliser på gulv og vegger, og malt plate i tak. Det er varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med baderomsinnredning, wc og opplegg for vaskemaskin







## SOVEROM

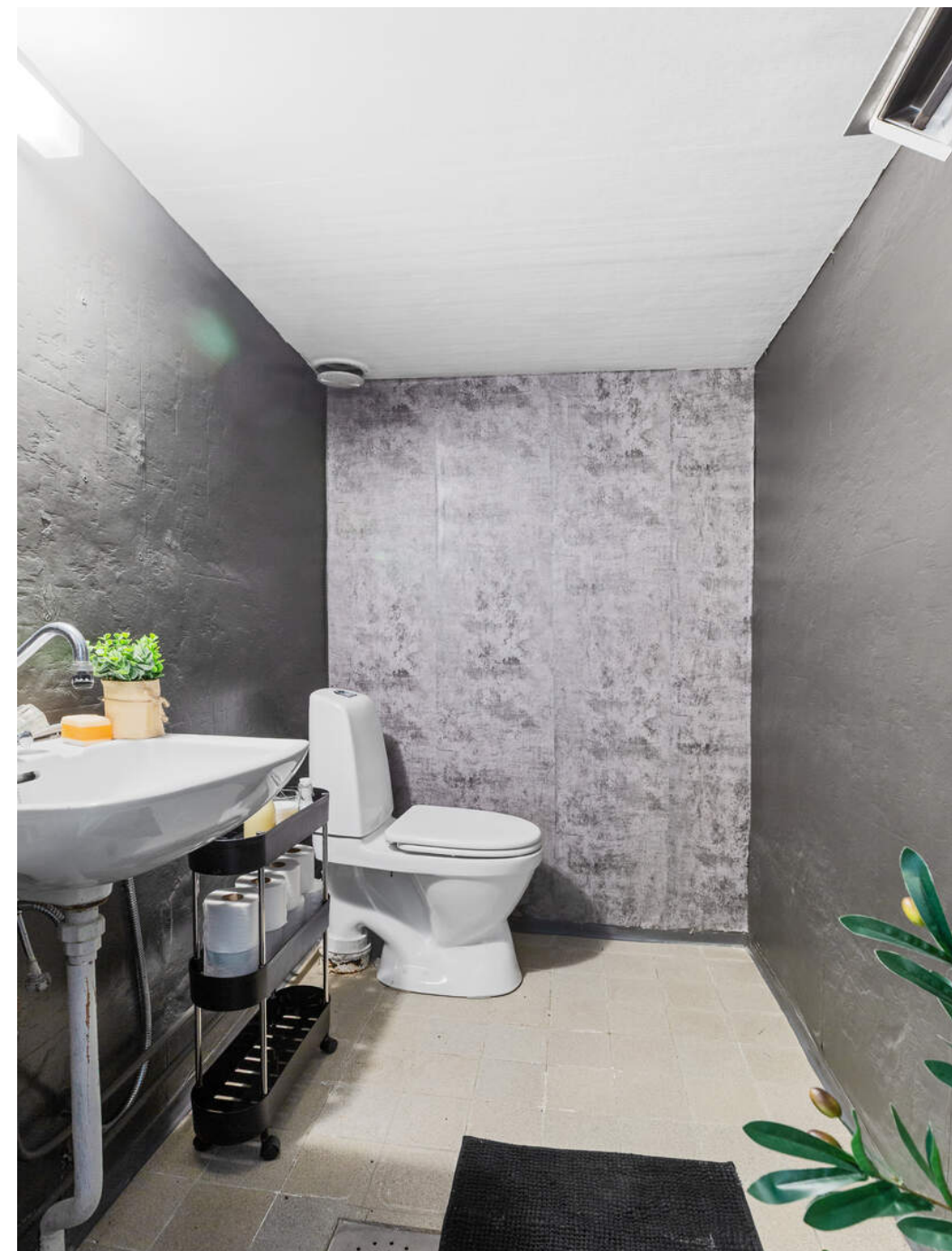
3 soverom hvorav ett hovedsoverom med stor skyvedørsgarderobe.







**KJELLERSTUE**



# TOALETTROM

Toalettrommet er utstyrt med servant og toalett

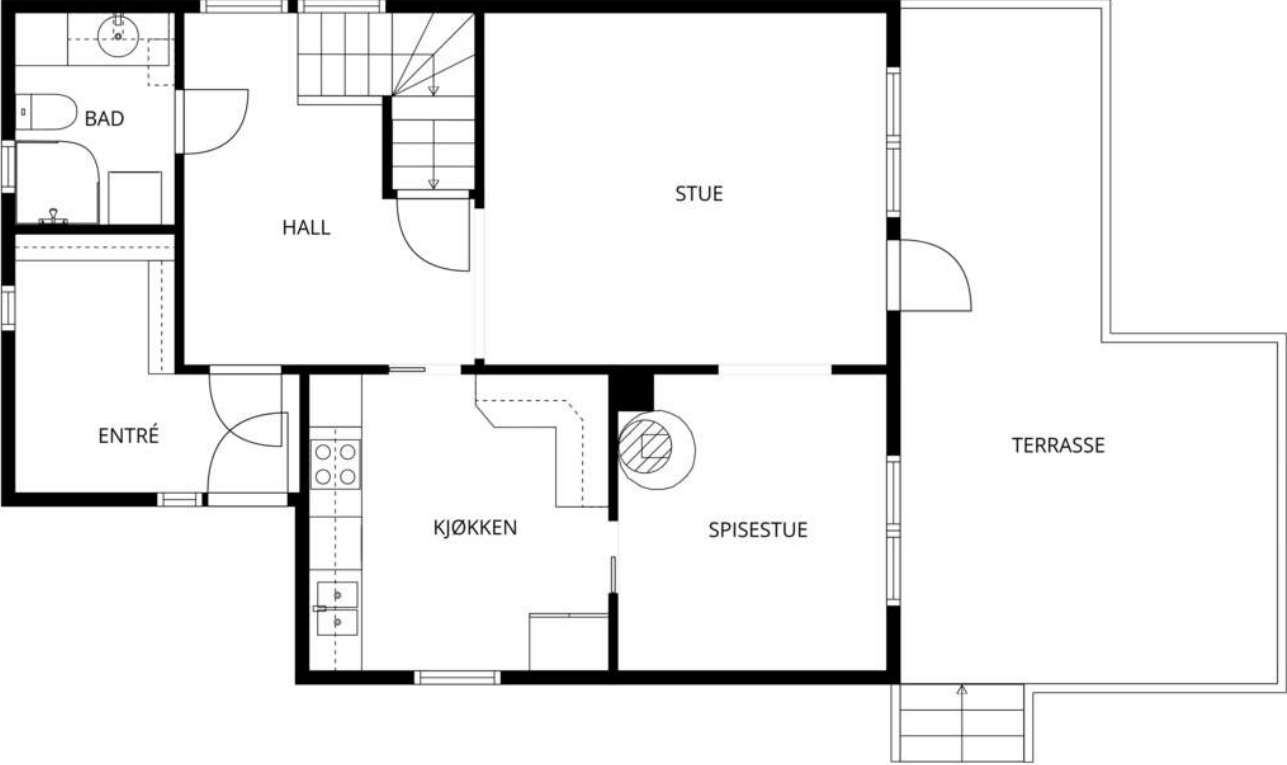




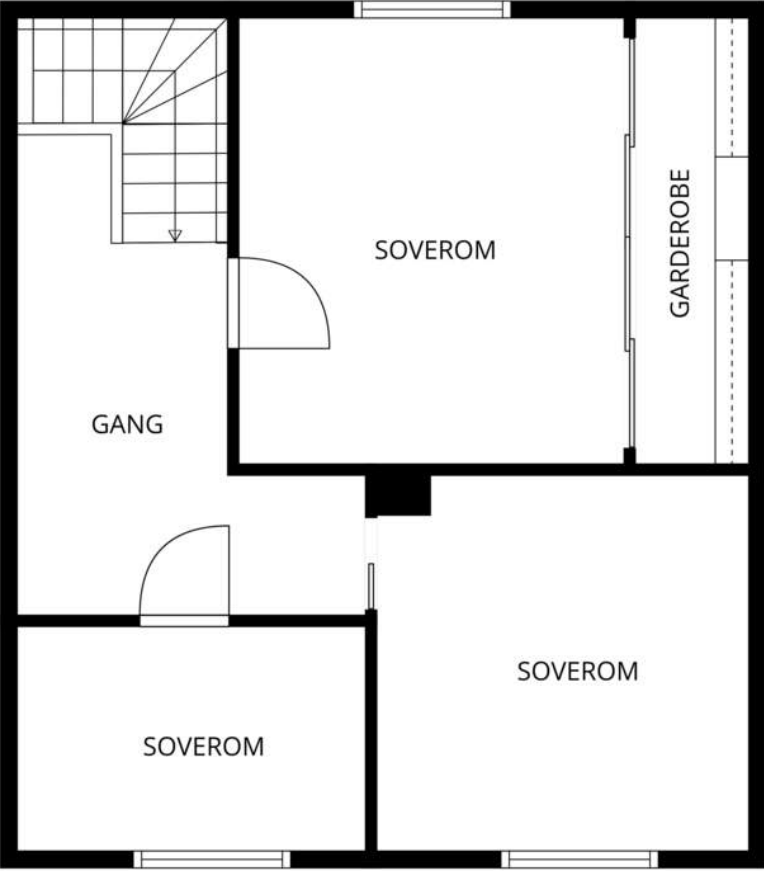
# PLANTEGNINGER







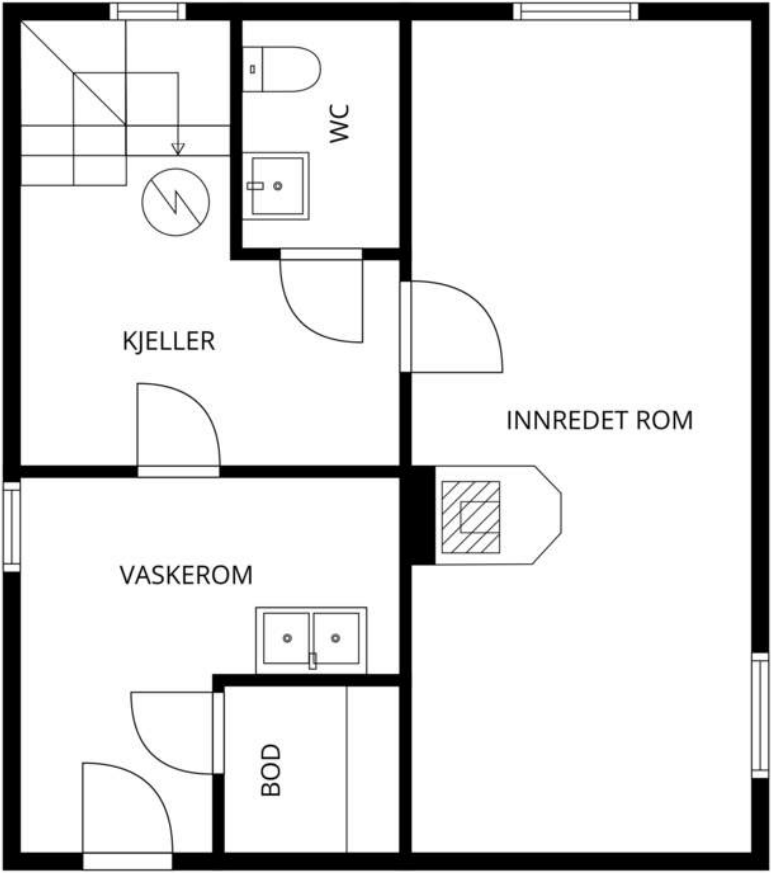
MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



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



# KJERNEINFORMASJON



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



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.013.301,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.053.202,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:  
Fastgebyr renovasjon: kr 2680,00  
Restavfallsbeholder 130-140 liter: kr 1390,00  
Eiendomsskatt bolig: kr 5512,00  
Tilsyn/fyringsgebyr: kr 590,00  
Fastgebyr vann: kr 1770,00  
Fastgebyr avløp: kr 3060,00  
Vann beregnet etter areal: kr 4864,50  
Avløp beregnet etter areal: kr 9331,10

Totalt: kr 29197,60

### Kommunale avgifter

29.197,- for 2026

### Info eiendomsssskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

### Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

### Andre utgifter

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein, datert 18.03.2020.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 18. mars 2020

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:  
26.09.1953 - Dokumentnr: 1953/302869-1/3 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Med flere bestemmelser

26.09.1953 - Dokumentnr: 1953/302871-1/3 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1051 Bnr:96  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

### Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Skjebergsenteret (plan-ID 27010). Eiendommen er regulert til boliger på et areal av 832 kvm og til kjørevei på et areal av 67 kvm.. 27.04.1978

Følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, ikrafttredelse 10.10.2024. Et delareal på 899 kvm er i kommuneplanen avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg. Eiendommen er i tillegg omfattet av bestemmelsesområde for vesentlig fortetting.

Eiendommen berøres av hensynssone for støy (H220\_Veg, Gul sone iht. T-1442) for et areal på 532 kvm, og hensynssone for flomfare (H320\_aktsomhet flom) for et areal på 899 kvm, i henhold til kommuneplanen.

Berørte datasett:  
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036,  
REGULERINGSPLAN, MULIGHET FOR MARIN LEIRE

### Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.  
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Radonmåling

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

## Kjerneinformasjon

### Adgang til utleie

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

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Fredag, 14. februar 2025

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

4 200 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
105 000,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
106 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
123 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
4 306 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
4 323 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

-----

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

### Betalingsbetingelser

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



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

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. Enkelsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

#### Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart.

Rekvisisjon 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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

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

##### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

##### Boligkjøperforsikring

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

##### Innbo og løsøre

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

##### 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.

##### Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,49% av salgssum.

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

##### Personopplysningsloven

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



Kjerneinformasjon

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av 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.

Dato salgsoppgave  
20.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»  
-Edmund Burke





# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1051, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 15.03.2026

Oppdragsnr.: 11411-2962

Eiendomsverdi ref nr: HN7285

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: 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@grydelandeiendom.no  
922 21 119





Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
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 fuktsøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11411-2962

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 3 av 22

Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
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.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 11411-2962

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 4 av 22

Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på2 etasjer med kjeller beliggende i Reveveien 2. Boligen har en garasje. 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 bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

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

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

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

### Enebolig - Byggeår: 1939

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Overflatebehandlet. Saltak takkonstruksjon av takstoler. Undertak av bordtak. Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Det opplyses at de fleste vinduer ble byttet i 2023. Ytterdør i teak. Verandadør i tre med isolerglass. Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 24 m2 oppsatt i trekonstruksjoner. Trapp til inngangen i betong.

#### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligens rom er preget av teppe, fliser og belegg på gulv. Vegger er med malte plater og fliser. Himling er med malte plater og mdf plater.

Det opplyses at det er malt innvendig i 2023. Mursteinspipe med vedovn i stue og kjeller. Det er tatt hull i vegg. Det er målt etter fukt i treverk med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 11,4%

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 det risiko for at muggsoppen dannes. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent Noe krypkjeller under boligen. Tretrapp med overflatebehandling. Innvendige fyllingsdører / formpressede.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg. Det er tatt hull i vegg fra gang.

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  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende mur konstruksjoner.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskikum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys.

Kjøkkenventilator med avtrekk.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vask.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt. Avløpsrør i plast og jern / soil. Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vindu og vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken. Boligen har en varmepumpe. Vvb på ca 200l plasert i kjeller. Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Drenering fra byggeår. Det opplyses at drenering ble spylt i 2023. Grunnmur av betong. Støpt betong gulv i kjeller. Tomt er opparbeidet. Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. 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. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget,

Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Beskrivelse av eiendommen

eventuelt inspeksjon av rør kamera.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger noen enkle eldre byggetegninger fra søknad for tilbygg uten fullstendig informasjon.

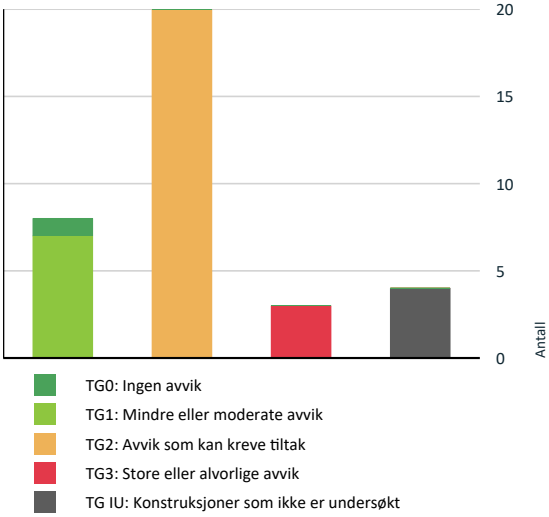


Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
3105 SARPSBORG

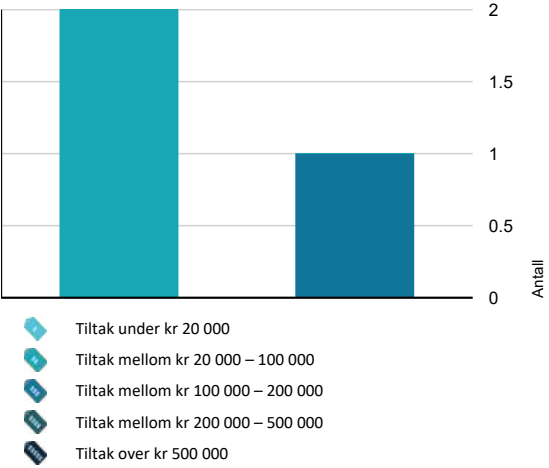
Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 11411-2962

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 7 av 22

### 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 syne 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 infomarsjon.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 11411-2962

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 8 av 22

Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Tilstandsrapport

### ENEBOILIG



**Byggeår**  
1939

**Kommentar**  
Iflg eiendomsdata.

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Boligen har en normal standard.

**Vedlikehold**  
Boligen er normalt vedlikeholdt.

| Tilbygg / modernisering |         |
|-------------------------|---------|
| 1976                    | Tilbygg |

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

##### Vurdering av avvik:

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

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

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

En konsekvens av et gammelt tak med takstein er at gamle takstein kan være sprukne, porøse eller ha mistet overflatebehandlingen. Regnvann eller smaltevann kan trenge gjennom takstein eller mellom steinen og føre til redusert levetid på undertak. Eldre tak har ofte dårlige lufting, noe som kan føre til kondens / fuktskader. Et gammelt tak krever jevnlig reprasjon og inspeksjon. Normal levetid for betong takstein er vanligvis 40-60 år.

#### Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp er ført til drenering.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp anbefales montert. En konsekvens av og ikke ha nedløp er at vann kan sprute på fasade.

#### Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Overflatebehandlet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Varierende utlufting bak panel. Noe tørkesprekker / enderåte i panel.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader. En konsekvens av mangelfull utlufting bak panel / fasade er at konstruksjonen kan ha en kortere levetid og at det kan forekomme følgeskader i vegg.

#### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

##### Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av takstoler. Undertak av bordtak.

#### Vinduer

##### Beskrivelse

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Det opplyses at de fleste vinduer ble byttet i 2023.

Oppdragsnr.: 11411-2962

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 9 av 22

Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Tilstandsrapport

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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. Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befarpingspunktet.

Tilstand med tanke på alder på eldre vinduer.

##### 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.

#### Dører

##### Beskrivelse

Ytterdør i teak. Verandadør i tre med isolerglass.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder. Noe brukslitasje.

##### 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.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 24 m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand med tanke på alder. Noe tørkesprekker.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En konsekvens av alder og tørkesprekker er at det kan føre til følgeskader.

#### Utvendige trapper

##### Beskrivelse

Trapp til inngangn i betong.

### INNSENDIG

#### Overflater

##### Beskrivelse

Boligens rom er preget av teppe, fliser og belegg på gulv. Vegger er med malte plater og fliser. Himling er med malte plater og mdf plater.

Det opplyses at det er malt innvendig i 2023.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe brukslitasje med stedvise merker.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet. Slitte overflater kan gi et utdatert eller uleiet inntrykk.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

##### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### Pipe og ildsted

##### Beskrivelse

Mursteinspipe med vedovn i stue og kjeller.

##### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ikke alle 4 sider er synlig for kontroll. Noe rennmerker på pipetopp.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

#### Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 11411-2962

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 10 av 22



Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt i treverk med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 11,4%

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 det risiko for at muggsoppen dannes. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selv om det ikke er avdekket høye fuktverider i utforede vegger, er det indikasjon på fukt i yttervegg.

Det er isopor som isolasjon bak panel.

Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tildstand og hold underetasjen godt ventilert. Det anbefales ikke isopor som isolasjon.



### TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Noe kryp kjeller under boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder. Mangler noe rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tildstand.

### TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører / formpressede.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer. Overvåk tildstand.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg fra gang.

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



### KJELLER > VASKEROM

#### 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.

Det anbefales at våtrommet oppgraderes til TEK 17 standard. Da er det viktig at alle forhold som tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### KJELLER > VASKEROM

#### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende mur konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskesum med et håndgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin. Frittstående kjøp/frys.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et gammelt og brukt kjøkken kan ha flere konsekvenser, avhengig av tilstanden og hvordan det påvirker funksjonaliteten, utseendet og standard.

Skuffer, skap, hengsler og mekanismer kan være slitt, noe som kan føre til dårlig funksjon eller at de ikke lukker/åpner seg som de skal. Kjøkkenbenker, skap og overflater kan ha skader som sprekker, fliser eller misfarging. Gamle overflater kan være vanskeligere å rengjøre, og sprekkdannelser kan samle smuss, matrester og bakterier.

Hvor alvorlige konsekvensene er avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet og hvor godt det er vedlikeholdt.

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

## SPESIALROM

Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Tilstandsrapport

### KJELLER > TOALETTRROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med vask.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

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 funksjonssvekkelse, 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

- 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.

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes. Gamle rørledninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting.

#### TG 3 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør i plast og jern / soil.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- 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.

Det opplyses at avløp fra kjøkken går ned i kjeller til et oppsamlingssted hvor det renner ut i grunn. Det er ikke opplyst om flere 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, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

##### 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.

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes. Gamle avløpsrør kan medføre større risiko for lekkasjer, tette rør og uønsket lukt, og det kan på sikt føre til behov for utskifting eller reparasjon.

Avløp fra kjøkken må tilkobles avløpsnett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vindu og vegg. 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:

Luftbehandlingen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom i henhold til bruksbelastning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning.

#### TG 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

#### TG 2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Vvb på ca 200l plasert i kjeller.

##### 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

Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Tilstandsrapport

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

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

##### Beskrivelse

Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

- 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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent** Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektriker firma. ABC Elektro Team  
Hva som er utført før dette er ukjent.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektriker firma. ABC Elektro Team  
Hva som er utført før dette er ukjent.
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

##### Generelt om anlegget

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

##### Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder og tildstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

#### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

##### Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Det opplyses at drenering ble spylt i 2023.

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Tilstandsrapport

Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv. Dette skyldes kapillært opptrekk fra grunnmur. Det er registrert fukt i kjelleryttervegg. Saltutslag på vegg, synlig fukt. Saltutslag kommer som et resultat av en transport av fuktighet i murvegg. Under fuktvandring skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordampes vannet bort, mens saltene utkrystalliseres i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder det på rikelig med fukttransport.

Ikke synlig knotteplast alle steder.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eldre drenering rundt et hus kan med tiden gi problemer, den kan miste noe av effekten sin. Det betyr at vann kanskje ikke ledes like godt bort fra grunnmuren som det burde, spesielt ved mye nedbør eller snøsmelting.

I noen tilfeller kan det føre til at fukt trekker inn i kjellervegger eller gulv, noe som over tid kan gi lukt, litt fuktmerker eller mugg. Dette kan igjen påvirke inneklimaet, særlig i kjelleren. For de fleste hus med eldre drenering er det ikke akutte problemer, men det kan være lurt å være litt oppmerksom – særlig hvis man oppdager fukt, misfarging på vegger eller at kjelleren føles unormalt rå.

Forventet levetid drenering:  
Plast/rør med fiberduk (moderne systemer):  
ca. 30–60 år  
Eldre drenering (uten fiberduk eller med tegl/rør i pukk):  
ofte 20–40 år

Leirholdig jord gir raskere slitasje enn sand eller grus.  
Flatt terreng eller dårlig fall kan føre til vannansamling.  
Dårlig utført drenering har kortere levetid.  
Åvervåk drenering og iversett tiltak etter funn.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av betong. Støpt betong gulv i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre gulv mot grunn har ofte begrenset fuktsikring mot grunnen. Tilstand settes også med tanke på alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

### TG 3 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomt er opparbeidet.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

### TG 4 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. 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. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1979

#### Kommentar

Iflg eiendomsdata.

#### Standard

Garasje har en normal standard.

#### Vedlikehold

Garasje er normalt vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje oppsatt i trekonstruksjoner.

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

Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
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

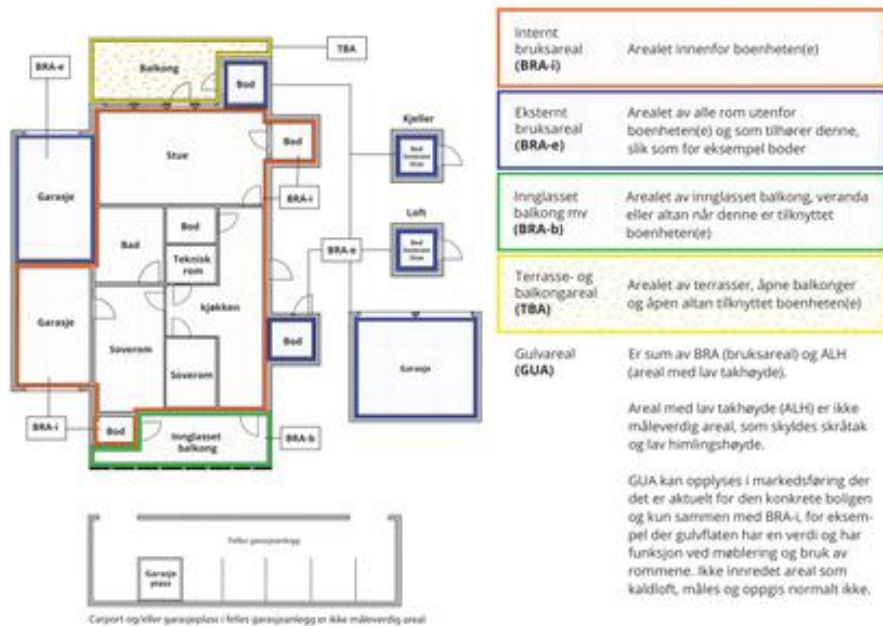
### Hva er måleverdig areal?

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.



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

## Arealer

Oppdragsnr.: 11411-2962

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 17 av 22

Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



### Enebolig

| Etasje   | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|          | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje | 68                         |                             |                            | 68  | 24                              |
| 2.Etasje | 50                         |                             |                            | 50  |                                 |
| Kjeller  | 42                         |                             |                            | 42  |                                 |
| SUM      | 160                        |                             |                            |     | 24                              |
| SUM BRA  | 160                        |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Entré, bad, trapperom, stue, kjøkken     |                             |                            |
| 2.Etasje | Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3 |                             |                            |
| Kjeller  | Bod, toalettrom, vaskerom, kjellerstue   |                             |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger noen enkle eldre byggetegninger fra søknad for tilbygg uten fullstendig informasjon.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Arbeid som er utført er en blanding av egeninnsats og fagfolk. Egeninnsats på bolig – altså å utføre arbeid selv istedenfor å bruke håndverkere – kan ha flere konsekvenser, både positive og negative. Disse avhenger av arbeidet som gjøres, kvaliteten på utførelsen og om arbeidet er lovlig og forskriftsmessig. Hvis arbeidet ikke utføres korrekt, kan det føre til problemer som skader, dårlig funksjonalitet eller redusert levetid for det som er gjort. Det foreligger ingen garanti på utført arbeid.

Det opplyses fra selger : Utført av Byggmester Berg alle vinduer og nye overflater. All maling er utført av Malerfirma. Kjeller er det egeninnsats.

### Garasje

| Etasje  | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje  |                            | 29                          |                            | 29  |                                 |
| SUM     |                            | 29                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA | 29                         |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 11411-2962

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 18 av 22



Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 26.2.2026 | Sigurd Grydeland | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------|-------------------------|------------|
| 3105 SARPSBORG | 1051 | 67   |      | 0    | 898.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Reveveien 2

#### Hjemmelshaver

Vihi Invest AS

### 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 produkblad.

Utbredelse av skjeeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvst skjeeggkre under befaring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

Oppdragsnr.: 11411-2962

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 19 av 22

Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 15.03.2026 |           |
| 2       | 16.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11411-2962

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 20 av 22

Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 11411-2962

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 21 av 22

Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN  
Gnr 1051 - Bnr 67  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 11411-2962

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 22 av 22

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HN7285>

### 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





# Egenerklæring

Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN

13 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Reveveien 2

Reveveien 2

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja

☐ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2023

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Johannessen, Arne Vidar

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Sluk i kjeller er spylt opp. Fikk bekreftet av rørlegger at utslag fra vask kjøkken går ned i kjeller til et oppsamlingssted som bare siger ut i bakken. Ble ikke opplyst om dette selv da jeg kjøpte eiendommen sikkert for at ingen var klar over dette da de som hadde bodd dere døde. Anbefales på sikt å knytte dette ene røret til eksisterende anlegg. Men nå er det spylt opp og fjernet en del fett som har vært lagret opp der over mange år. Fikk vann i kjeller/kjellerstue med det samme vi kjøpte huset. Bestilte drenering fra Gravehjelpen v/ Runar Walther på greåker. De kom men fikk beskjed at det var drenering der. De gravde opp et hull og spylte opp dreneringslangen rundt huset og gravde igjen. Fikk beskjed om at dette holdt i mange år så ikke nødvendig å fullføre resten av jobben. Lite svimerke på benken som var lagt noe over da jeg kjøpte det men jeg nevner det her.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Name                   | Date       |
| Arne Vidar Johannessen | 2026-03-13 |

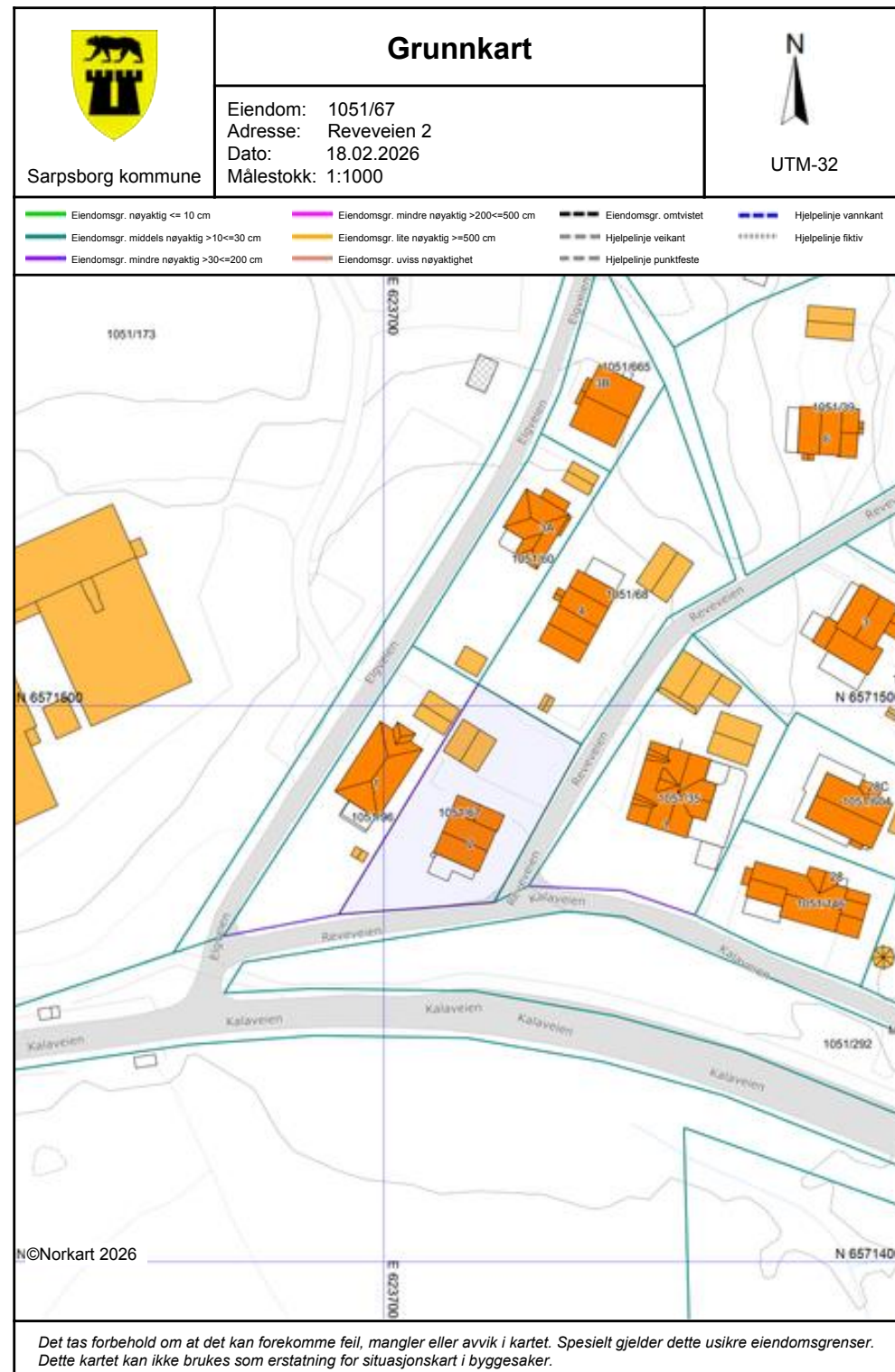
Identification

 Arne Vidar Johannessen

Egenerklæringsskjema

|                        |                        |                     |
|------------------------|------------------------|---------------------|
| Signed by:             |                        |                     |
| Arne Vidar Johannessen | 13/03-2026<br>13:31:15 | BankID OIDC<br>High |





Sarpsborg kommune

**Adresse:** Postboks 505, 1703 SARPSBORG

**Telefon: 69 10 80 00**

Utskriftsdato: 18.02.2026

## Kommunale gebyrer 2026

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

|                   |                                |                 |      |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|------|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3105                           | <b>Gårdsnr.</b> | 1051 | <b>Bruksnr.</b> | 67 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN |                 |      |                 |    |                 |  |                    |  |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2025 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 11 457,60 kr           |
| Eiendomsskatt | 5 512,00 kr            |
| Føiing        | 566,25 kr              |
| Renovasjon    | 3 670,00 kr            |
| Vann          | 7 053,62 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>28 259,47 kr</b>    |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                               | Mva | Grunnlag     | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|------------------------------------|-----|--------------|------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Fastgebyr renovasjon               | 25% | 1 stk        | 2680.00    | 1/1   | 0 %        | 2 680,00 kr | 0,00 kr           |
| Restavfallsbeholder 130- 140 liter | 25% | 1 stk        | 1390.00    | 1/1   | 0 %        | 1 390,00 kr | 0,00 kr           |
| Papirbeholder130-140 liter         | 25% | 1 stk        | 0.00       | 1/1   | 0 %        | 0,00 kr     | 0,00 kr           |
| Glass-/metall 140 liter            | 25% | 1 stk        | 0.00       | 1/1   | 0 %        | 0,00 kr     | 0,00 kr           |
| Eiendomsskatt Bolig                | 0%  | 1531200 o/oo | 3.60       | 1/1   | 0 %        | 5 512,00 kr | 0,00 kr           |
| Tilsyn/fyringsgebyr                | 0%  | 1 løp        | 590.00     | 1/1   | 0 %        | 590,00 kr   | 0,00 kr           |
| Fastgebyr vann                     | 15% | 1 stk        | 1770.00    | 1/1   | 0 %        | 1 770,00 kr | 0,00 kr           |

| Vare                       | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose  | Fakt. hittil i år |
|----------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|--------------|-------------------|
| Fastgebyr avløp            | 15% | 1 stk    | 3060.00    | 1/1   | 0 %        | 3 060,00 kr  | 0,00 kr           |
| Vann beregnet etter areal  | 15% | 200 m3   | 24.32      | 1/1   | 0 %        | 4 864,50 kr  | 0,00 kr           |
| Avløp beregnet etter areal | 15% | 200 m3   | 46.66      | 1/1   | 0 %        | 9 331,10 kr  | 0,00 kr           |
|                            |     |          |            |       | Sum        | 29 197,60 kr | 0,00 kr           |

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

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

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 UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 18.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

|            |                                |          |      |          |    |          |  |             |  |
|------------|--------------------------------|----------|------|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3105                           | Gårdsnr. | 1051 | Bruksnr. | 67 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN |          |      |          |    |          |  |             |  |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| Privat septikanlegg | Nei |

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Sarpsborg kommune

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

Utskriftsdato: 18.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

|            |      |          |      |          |    |          |  |             |  |
|------------|------|----------|------|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3105 | Gårdsnr. | 1051 | Bruksnr. | 67 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|------|----------|----|----------|--|-------------|--|

|                |             |                    |                                   |
|----------------|-------------|--------------------|-----------------------------------|
| BruksenhetId   | 26984122    | Bygningstype       | Bolig                             |
| Bygningsnummer | 145915732   | Bruksenhetsnummer  | H0101                             |
| Bygningstatus  | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | Reveveien 2, 1739<br>BORGENHAUGEN |

Situasjon

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

Ildsteder

|            |        |              |                    |
|------------|--------|--------------|--------------------|
| Plassering | Type   | Produsent    | Modell             |
| Kjeller    | Vedovn | Jøtul Vedovn | Jøtul Peisovn Nr.3 |

Siste utførte tiltak

|                                 |        |                              |        |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Siste utførte tiltak bruksenhet |        | Siste utførte tiltak røykløp |        |
| Dato                            | Type   | Dato                         | Type   |
| 07.10.2019                      | Tilsyn | 13.09.2021                   | Feiing |

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26984122

|              |          |              |            |
|--------------|----------|--------------|------------|
| BruksenhetId | 26984255 | Bygningstype | Unummerert |
|--------------|----------|--------------|------------|

|                |             |                    |                                   |
|----------------|-------------|--------------------|-----------------------------------|
| Bygningsnummer | 145915740   | Bruksenhetsnummer  | 0000                              |
| Bygningstatus  | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | Reveveien 2, 1739<br>BORGENHAUGEN |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26984255.

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.



FYR OG FLAMME AS  
Postboks 187  
1751 HALDEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:Vår ref.:Dato:19/10144-418.03.2020

Ferdigattest er gitt - Rehabilitering av skorstein - gnr 1051 bnr 67 - Reveveien 2 - Jørgen Aaserud

Vi viser til søknad vedrørende ferdigattest.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest mottatt 11.03.2020. Gjennomføringsplan datert 11.03.2020, versjonsnummer 2, legges til grunn.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Petter Bjertnæs Nilsson  
virksomhet byggesak, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på [www.sarpsborg.com/klagevedtak](http://www.sarpsborg.com/klagevedtak), eller per e-post til [postmottak@sarpsborg.com](mailto:postmottak@sarpsborg.com). Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Oslo og Viken er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Kopi til: Jørgen Aaserud, Wielsgaards Vei 10, 1654 Sellebakk



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-1051/67



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |              |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      | ENG SØNDRE | Beregnet areal          | 898.8        |
| Etablert dato  | 04.07.1947 | Historisk oppgitt areal | 887          |
| Oppdatert dato | 18.10.2025 | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0.03       | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |            |                         |              |
| Arealmerknader |            |                         |              |

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

| Brukstilfelle   | Forr.dato  | Kom. saksref. | Tingl.status | Involverte                         |
|-----------------|------------|---------------|--------------|------------------------------------|
| Forretningstype | M.før.dato | Annen ref.    | Endr.dato    | Berørte                            |
| Omnummerering   | 01.01.2024 |               | Tinglyst     | 1051/67                            |
| Omnummerering   | 01.01.2024 |               | 01.01.2024   |                                    |
| Omnummerering   | 01.01.2020 |               | Tinglyst     | 1051/67                            |
| Omnummerering   | 01.01.2020 |               | 01.01.2020   |                                    |
| Skylddeling     | 04.07.1947 |               |              | 0105-1051/16 (-887), 1051/67 (887) |
| Skylddeling     |            |               |              |                                    |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6571483.18 | 623717.25 | 0 | Ja     | 898.8      |              |

Tinglyste eierforhold

| Navn           | Rolle             | Adresse           | Status   |
|----------------|-------------------|-------------------|----------|
| ID             | Andel             | Poststed          | Kategori |
| VIHI INVEST AS | Hjemmelshaver (H) | St. Marie gate 51 |          |
| S985833885     | 1/1               | 1706 SARPSBORG    |          |

Adresse

Vegadresse: Reveveien 2

Adressetilleggsnavn:

|            |                   |           |                          |
|------------|-------------------|-----------|--------------------------|
| Poststed   | 1739 BORGENHAUGEN | Kirkesogn | 02020204 Hafslund        |
| Grunnkrets | 1313 Kala         | Tettsted  | 22 Fredrikstad/Sarpsborg |
| Valgkrets  | 8 Borgen          |           |                          |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------|------------|
| 1  | 145915732  |     | Enebolig (111)                      | Tatt i bruk (TB) | 15.06.1939 |
| 2  | 145915740  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 15.12.1979 |

1: Bygning 145915732: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1939



**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-1051/67

Bygningsdata

|                  |                             |                    |     |
|------------------|-----------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)                   | BRA Bolig          | 174 |
| Sefrakminne      | Nei                         | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                         | BRA Totalt         | 174 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering          | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                         | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk        | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Offentlig kloakk            | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     | Biobrensel, Elektrisitet    | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter   | 1   |

Bygningsstatushistorikk

|                |            |            |           |
|----------------|------------|------------|-----------|
| Bygningsstatus | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
| Tatt i bruk    | 15.06.1939 | 26.05.1994 |           |

Bruksenheter

|       |             |          |         |     |     |     |    |                |
|-------|-------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type  | Adresse     | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Bolig | Reveveien 2 | H0101    | 1051/67 | 174 | 4   | 2   | 2  | Kjøkken        |

Etasjer

|        |             |           |           |         |           |           |         |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
| H02    | 0           | 54        | 0         | 54      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 71        | 0         | 71      | 0         | 0         | 0       |
| K01    | 0           | 49        | 0         | 49      | 0         | 0         | 0       |

2: Bygning 145915740: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.12.1979

Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 29  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 29  |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

|                |            |            |           |
|----------------|------------|------------|-----------|
| Bygningsstatus | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
| Tatt i bruk    | 15.12.1979 | 26.05.1994 |           |

Bruksenheter

|            |             |          |         |     |     |     |    |                |
|------------|-------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type       | Adresse     | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Unummerert | Reveveien 2 | -        | 1051/67 | -   | -   | -   | -  | -              |

Etasjer

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-1051/67

|        |             |           |           |         |           |           |         |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
| H01    | 0           | 0         | 29        | 29      | 0         | 0         | 0       |

Områdeanalyse  
Sarpsborg kommune områdeanalyse



|               |              |                 |    |
|---------------|--------------|-----------------|----|
| Eiendom       | 3105 1051/67 |                 |    |
| Utskriftsdato | 18.02.2026   | Antall datasett | 17 |

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

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

3 Berørte datasett

- 1

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- 1

REGULERINGSPLAN
- 1

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 1

100-METERSSONE SJØ
- 1

Gul liste
- 1

Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- 1

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 1

Kulturminner – Fredete bygninger
- 1

KVIKKLEIRE
- 1

REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

1

FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD

1

Kommunedelplan

1

Kulturminner - Kulturmiljøer

1

Kulturminner - SEFRAK

1

KVIKKLEIRE

1

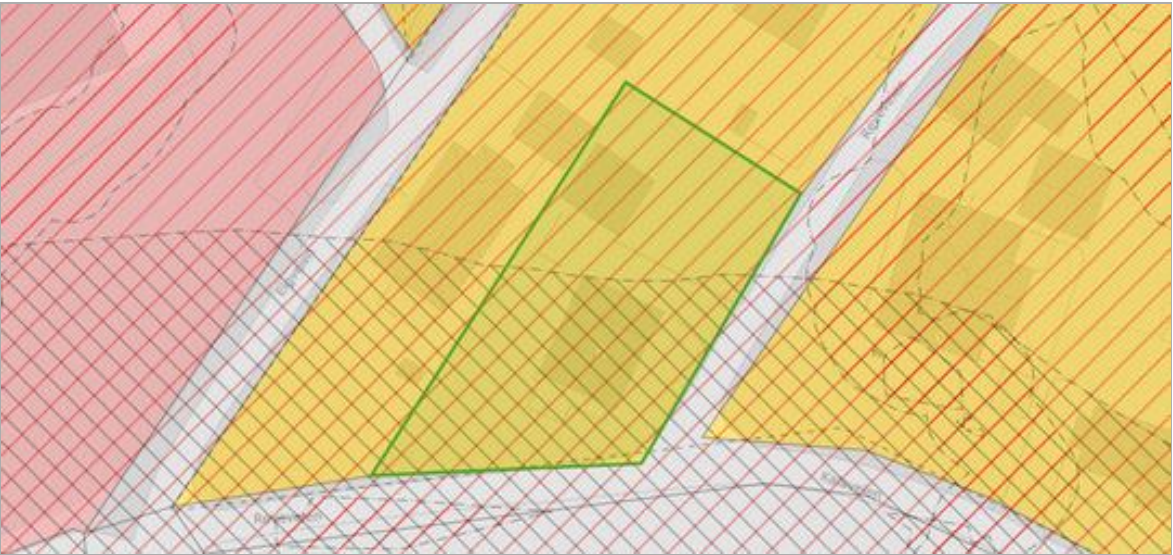
Oppheving av reguleringsplaner

1

VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

|                                                           |                                                 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg                | Bebyggelse og anlegg - Nåværende                |
| KpArealformålOmråde - Tjenesteyting                       | Tjenesteyting - Nåværende                       |
| KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur | Samferdsel og teknisk infrastruktur - Nåværende |
| KpFaresone                                                | Faresone                                        |
| KpStøysone                                                | Støysone                                        |
| KpBestemmelseOmråde                                       | Gul sone iht. T-1442                            |
| KpFareGrense                                              | Bestemmelseområde                               |
| KpStøyGrense                                              | Faresone grense                                 |
| KpBestemmelseGrense                                       | Støysonegrense                                  |
| KpOmråde                                                  | Bestemmelsegrense                               |
| KpArealGrense                                             | Kommuneplanområde                               |
|                                                           | Grense for arealformål                          |

Kommuneplanområde

| PlanID | Plannavn                                     | Link                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 201701 | Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg | <a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=201701">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201701) |

Formålsområde

| Arealbruksstatus | Kommuneplanformål           |
|------------------|-----------------------------|
| (1) Nåværende    | (1001) Bebyggelse og anlegg |

Bestemmelseområde

| Bestemmelseshjemmel                                | Navn                    |
|----------------------------------------------------|-------------------------|
| (5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | BS_Vesentlig fortetting |

Faresone

| Fare           | Hensynsonenavn      |
|----------------|---------------------|
| (320) Flomfare | H320_aktsomhet flom |

Støysone

| Støy | Hensynsonenavn |
|------|----------------|
|------|----------------|



|                            |          |
|----------------------------|----------|
| (220) Gul sone iht. T-1442 | H220_Veg |
|----------------------------|----------|

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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

**Om datasettet**

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

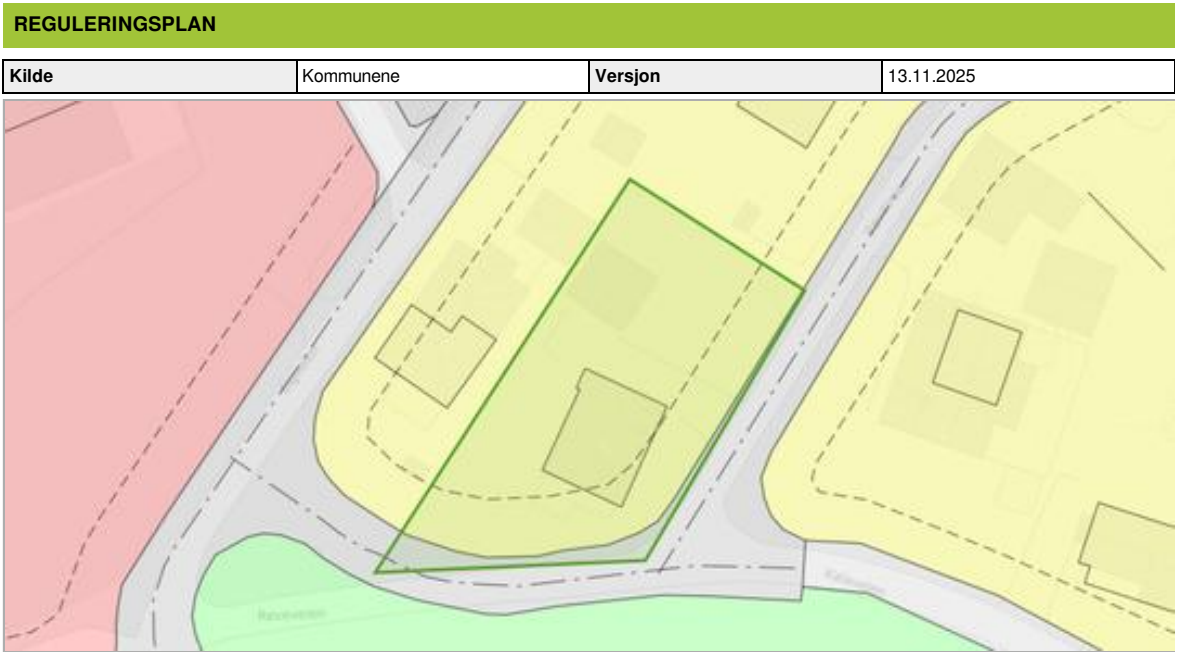
**Tegnforklaring**

Svært stor

Stor

**Objekter**

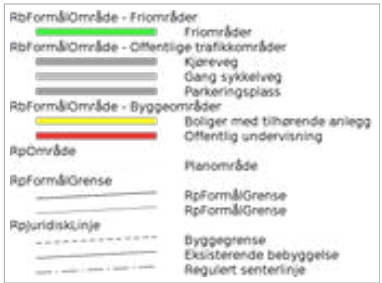
| Mulighet for marin leire | Løsmasstype                                                           |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Stor                     | Fyllmasse (antropogent materiale)                                     |
| Svært stor               | Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet |



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

| PlanID | Plannavn         | Link                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27010  | Skjebergsenteret | <a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=27010">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=27010) |

Formålsområde - Pbl 1985

| Feltbetegnelse | Reguleringsformål | Utnyttelse |
|----------------|-------------------|------------|
| Kjørevei       | (310) Kjørevei    | -          |
| B7 Boliger     | (110) Boliger     | -          |



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 18.02.2026

Planopplysninger

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

|            |                                |          |      |          |    |          |  |             |  |
|------------|--------------------------------|----------|------|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3105                           | Gårdsnr. | 1051 | Bruksnr. | 67 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN |          |      |          |    |          |  |             |  |

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- 🔍 Kommuneplaner under arbeid
- 🔍 Kommunedelplaner under arbeid
- 🔍 Reguleringsplaner over bakken
- 🔍 Reguleringsplaner bunn
- 🔍 Bebyggelsesplaner
- 🔍 Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 201701                                                                                                                                                                                                                |
| Navn           | Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg                                                                                                                                                                          |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                               |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                             |
| Ikrafttredelse | 10.10.2024                                                                                                                                                                                                            |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20dater%2009.10.2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20dater%2009.10.2025.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 891 m <sup>2</sup><br><b>BestemmelseOmrådenavn</b> BS_Vesentlig fortetting<br><b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav                                              |
|                | <b>Delareal</b> 899 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende                                                                                                                                 |
|                | <b>Delareal</b> 532 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonenavn</b> H220_Veg<br><b>KPStøy</b> Gul sone iht. T-1442                                                                                                          |



Delareal

KPHensynsonenavn

KPFare

899 m<sup>2</sup>

H320\_aktsomhet flom

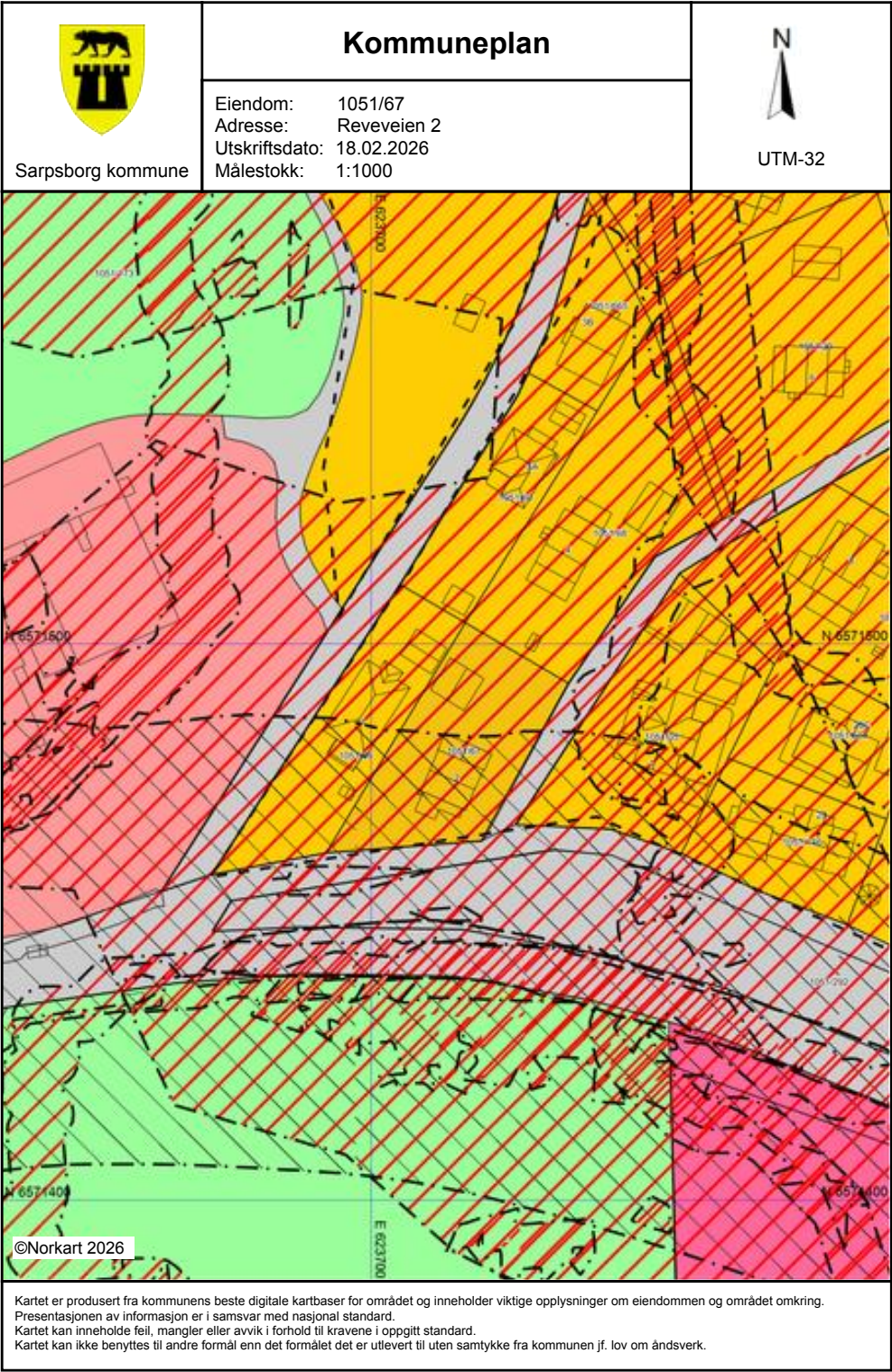
Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                   |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 27010                                                                                                                             |
| Navn           | Skjebergssenteret                                                                                                                 |
| Plantype       | Eldre reguleringsplan                                                                                                             |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                         |
| Ikrafttredelse | 27.04.1978                                                                                                                        |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1748/2710.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1748/2710.pdf</a> |

|            |          |                    |
|------------|----------|--------------------|
| Delarealer | Delareal | 67 m <sup>2</sup>  |
|            | Formål   | Kjørevei           |
|            | Feltnavn | Kjørevei           |
|            | Delareal | 832 m <sup>2</sup> |
|            | Formål   | Boliger            |
|            | Feltnavn | B7 Boliger         |







| Tegnforklaring                                                                      |                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|    | Område for planforslag                           |
| <b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)</b>                                  |                                                  |
|    | Område for boliger med tilhørende anlegg         |
|    | Offentlig undervisning (skole, universitet m.v.) |
|    | Offentlig kikk                                   |
|    | Offentlig forsamlingslokale (kino, teater m.v.)  |
| <b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)</b>                     |                                                  |
|    | Kjøreveg                                         |
|    | Gang-/sykkelveg                                  |
|    | Parkeringsplass                                  |
| <b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</b>                                    |                                                  |
|    | Friområder                                       |
| <b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)</b>                                |                                                  |
|    | Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig |
| <b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)</b>                                 |                                                  |
|    | Felles avkjørsel                                 |
| <b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)</b>                             |                                                  |
|    | Forretning/Kontor/Industri                       |
| <b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)</b>                          |                                                  |
|    | Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse   |
| <b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 25)</b>          |                                                  |
|    | Gang/sykkelveg                                   |
|    | Annen veggrunn - tekniske anlegg                 |
| <b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 14)</b>                                   |                                                  |
|    | Støysone - Gul zone iht. T-1442                  |
| <b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</b>                                  |                                                  |
|    | Regulerings- og bebyggelsesplanområde            |
|    | Planens begrensning                              |
|   | Planens begrensning                              |
|  | Formålsgrense                                    |
|  | Byggegrense                                      |
|  | Bebyggelse som inngår i planen                   |
|  | Regulert senterlinje                             |



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

SKJEBERGSENTERET

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Byggeområder
- ☞ Trafikkområder
- ☞ Friområder
- ☞ Fareområder
- ☞ Fellesområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold 27.04.1978

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: 31.10.1985, 21.06.1990, 10.02.1994

1.   **Område for offentlig bebyggelse.**

- a).   I området O<sub>1</sub> kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer. I områdene O<sub>2</sub> - O<sub>4</sub> og O<sub>6</sub> kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer.

I området O<sub>3</sub> kan gesimshøyden være inntil 9m og mønehøyden inntil 10 m.

- b).   Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates at sokkeletasje innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

- c).   Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det for områdene O<sub>1</sub> - O<sub>4</sub> foreligge detaljert illustrasjonsplan godkjent av bygningsrådet.

- d).   I område O<sub>3</sub> skal det være et vegetasjonsbelte som vist på plankartet.

- e).   Område O<sub>2</sub> skal dekke sitt parkeringsbehov på område T<sub>3</sub>.

- f).   Område O<sub>4</sub> skal dekke sitt parkeringsbehov på område T<sub>2</sub>.

- g).   For område O<sub>5</sub> gjelder bestemmelsene i 2, b) og c).

- h)   Området O<sub>6</sub> skal dekke sitt parkeringsbehov på området T<sub>1</sub>.

*Gjelder reguleringsendring for del av Rådhusveien*

I området kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer.

Der terrenget etter bygningsrådet skjønn ligger til rette for det, kan det tillates at sokkeletasje innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

2.   **Blandingsområdet friområde og område for offentlig bebyggelse.**

- a).   Kulturhuset kan ha saltak.

- b).   Bebyggelsen kan være høyere enn 9m. Endelig høyde fastsettes av bygningsrådet ved behandlingen av den enkelte byggesøknad.

- c).   Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det for området foreligge detaljert illustrasjonsplan godkjent av bygningsrådet.

- d).   Området skal planlegges på slik måte at det bevarer sitt grønne preg.

3.   **Område for kontor- og forretningsbebyggelse.**

- a).   Område K<sub>2</sub> skal benyttes til lege- og fysioterapeutsenter.

Dersom denne virksomheten opphører, skal reguleringsformålet gå over til område for offentlig bebyggelse; lege- og fysioterapeutsenter.

- b).   Område K<sub>2</sub> skal ha adkomst over områdene T<sub>2</sub> og O<sub>1</sub>, men skal dekke sitt parkeringsbehov på område T<sub>2</sub>.

- c).   Område K<sub>1</sub> skal ha adkomst over område T<sub>1</sub>.

- d).   Forretningsbygg kan oppføres innenfor viste byggelinjer og i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2 etasje innredes til boligformål i område K<sub>1</sub>. For øvrig kan ikke boliger oppføres i hverken K<sub>1</sub> eller K<sub>2</sub>.

- e).   Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

- f).   Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for området eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

4.   **Område for industri, forretningsbebyggelse og serviceanlegg.**

- a).   Bebyggelsens eller anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

- b).   Maksimal utnyttingsgrad er fastsatt til u = 0,5.

- c).   Bebyggelsen skal ha saltak.

- d).   Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med mønehøyde inntil 10,5m.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet situasjonsplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før byggesøknad for et enkelt bygg behandles.

- e).   I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.

- f).   Bygningsrådet kan tillate at deler av en forretningsbygning med unntak av grunnplanet kan innredes til boligformål.

- g).   Forretningsbebyggelse bør ha oppstillingsplass på egen tomt for 1 bil pr. 50 m<sup>2</sup> gulvflate i bebyggelsen. Hertil kommer lasteareal for vare- og lastebiler.

Forøvrig skal hver bedrift på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.



5. Område for boligbebyggelse.

- a). Bygningenes grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal.
- b). Garasjer og uthus kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.

I tillegg til garasje skal det være oppstilling på egen grunn for 1 bil.

Gjelder reguleringsendring for del av Rådhusveien

- a) Bebyggelse skal fortrinnsvis plasseres med møneretning parallelt med eller vinkelrett på boliggate. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
- b) I området kan oppføres bolighus i inntil 1 ½ etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- c) Bygningens grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 35% av tomtens nettoareal.
- d) Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning, skal ha ensartet takvinkel.
- e) Garasje kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.  
Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

6. Friområder.

- a). I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

Gjelder reguleringsendring for del av Rådhusveien

Friområde skal nyttes til park.

7. Område for veiformål.

- a). I området mellom frisiktlinjen og veiformål (frisiktsonen) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers planum.

8. Fellesbestemmelser.

- a). Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.
- b). Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.
- c). Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d). Ingen tomt på beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- e). Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen, der hvor særlige grunner taler for det.

Gjelder reguleringsendring for del av Rådhusveien

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.
- b) Gjerders utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- d) Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

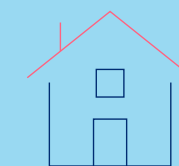
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

# 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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.</li><li>• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li><li>• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li></ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**

Reveveien 2, 1739 BORGENHAUGEN. Gnr. 1051, bnr. 67, i BORGENHAUGEN kommune, oppdragsnr.: 1700260120  
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

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

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

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

**BUDGIVERE:**

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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](https://proaktiv.no)



**Kai Roger Hagen**

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

[kai.roger.hagen@proaktiv.no](mailto:kai.roger.hagen@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Meglerhuset Borg AS**

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, [borg@proaktiv.no](mailto:borg@proaktiv.no)