

PROAKTIV

Moderne
halvpart av
tomannsbolig

TYRIHANSVEIEN 5B





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



KURLAND

Moderne og påkostet halvpart av tomannsbolig.
Utleiedel i kjeller - Garasje - Attraktivt boligområde!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tyrihansveien 5B, 1709 Sarpsborg

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 4047, i Sarpsborg kommune

Prisantydning: 4.150.000,-

Omkostninger: 104.840,-

Totalpris: 4.254.840,-

Kommunale avgifter: 17.124,-

Boligtype: Tomannsbolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1961

Rom/soverom: 5/4

BRA: 142 m²

BRA-i: 142 m²

BRA-e: 28 m²

TBA: 27 m²

Garasje/Parkering: Garasje, samt parkeringsmulighet på gårdsplass.

Tomt: 330 m²

INNHold

2	4	8	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
23	24	26	30
Leder/megler	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
90	94		
Kontorets side	Budskjema		



KURLAND

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Sarpsborg - Kurland

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på.
Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært, barnevennlig og godt etablert boligområde på Kurland.

Det er gangavstand til barnehager og barneskole. Like i nærheten finner man også idrettsplass, butikker og bussholdeplass.

Sarpsborgmarka med lysløype passerer like ved boligen og er et flott rekreasjonsområde. Her er det oppkjørte skispor med belysning på vinterstid. Her finner du også et stort nettverk av merkede stier, rasteplasser og bålplasser. Appelsintoppen har utsiktstårn og bålplasser.

En kort spasertur unna finner du også Tunevannet og Glengshølen med flotte turstier og store plenarealer.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Kurland skole Linje 13	1 min 0.1 km
🚶 Sarpsborg stasjon Linje RE20	14 min 1.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 30 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	4 min
Kiwi Kurland PostNord	7 min 0.6 km

VARER/TJENESTER

🛒 Lande Senter	16 min
🏪 Boots apotek Lande	16 min

SPORT

⚽ Sarpsborg fotballk Ballspill, fotball	3 min 0.3 km
⚽ Kurland skole Aktivitetshall, ballspill, basket, bordt...	3 min 0.3 km
🏊 SATS Sarpsborg	18 min
🏊 SKY Fitness Sarpsborg	20 min

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er kun en kort kjøretur til sentrum. Her finner du en gågate med koselige butikker, mange hyggelige kafeer og et mangfold av spisesteder. I sentrum finner du også det du trenger av offentlige tjenester. Og her ligger også Kulåsparken med fine friluftsområder.

Gode buss- og togforbindelser i nærheten og det er ikke langt til E6 som raskt tar deg videre til Oslo og utlandet.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

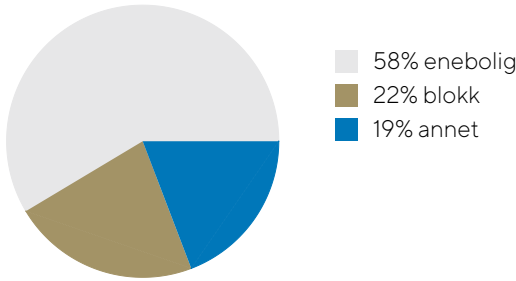
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst
Fra Sarpsborg sentrum ved sykehuskrysset: Følg Roald Amundsens gate og Bryggeriveien i retning Kurland og videre Per Gyntveien oppover. Sving til venstre inn Tyrihansveien og du får straks eiendommen beliggende på høyre hånd.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



BOLIGMASSE



SKOLER

Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	4 min 0.4 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) 268 elever, 15 klasser	14 min 1.3 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	15 min 1.3 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	18 min 1.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	22 min 1.9 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	11 min 8.3 km

BARNEHAGER

Storeper barnehage (0-5 år) 123 barn	5 min 0.4 km
Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	10 min 0.8 km
Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 74 barn	12 min 1 km



VELKOMMEN TIL TYRIHANSVEIEN 5B

Vi starter utendørs.

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1961, men er senere oppgradert både innvendig og utvendig.

Besiktiget fra balkong og bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Yttertaket er tekkt med en eldre teglstein. Det er montert nedløp og takrenner i stål. Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene. Ytterveggene har liggende kledning. Eier opplyser at ytterveggene er etterisolert. Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert. TG gjelder for kledningen. Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Hele takkonstruksjonen er lukket, og derfor ikke inspisert. Vinduene har malte trerammer og to-lags glass. Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Det er montert heveskyvedør med tolags glass til balkongen. Dør til kjeller og 1. etg er malte, og har et smale glassfelt. Terrassen er utført i trekonstruksjon. Det er montert rekkverk i tre og noe glass. Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler. Trappen til kjeller er i tre, og det er mur på sidene. Trappen ved inngangspartiet er støpt og det er skifer i trinn.

Garasjen har ikke montert port og dør. Det er saltak med papp. Yttervegger med liggende kledning. Det er støpt dekke i deler av garasjen. Garasjen har en enkel standard, og har behov for oppgraderinger.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 21.07.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

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

Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:
- Utvendige trapper - 2: Det er ikke montert rekkverk og det er sprekk i skifer, samt defekter.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt ca. 40 mm helning på gulvet gjennom stue/kjøkken.
- Ventilasjon vaskerom: Rommet har ingen ventilasjon. Rommet har ikke montert avtrekk.
- Overflater og innredning kjøkken kjeller: Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Det er en del fuktskader på innredningen, og spesielt på skapdører.
- Bad kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 2:
- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taksteinen har slitte overflater.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Takkonstruksjon/loft: Da takkonstruksjonen er lukket, er det ikke mulig å sjekke om det er feil på konstruksjonen. Det foreligger ei heller dokumentasjon på konstruksjonen.
- Dører -2: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørene har slitt overflate.
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Innvendige overflater: Flere av overflatene har behov for overflatebehandling, og noen må eventuelt byttes ut.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Rom under terreng: Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er ikke tilfredsstillende utlufting i kjelleren. Det er observert fukt og mugg på noe av murveggene.
- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Noen dører har behov for justeringer da de tar i karmen. Det er fuktskade på dør til bad i 1. etg.
- Andre innvendige forhold: Varmepumpen er i hht eier overgått halvparten av normal levetid.
- Vannledninger -2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke el-tilsynsrapport siste 5 år.
- Fuktsikring og drenering: Topplisten på drengsplaten er ikke tilfredsstillende festet.
- Grunnmur og fundamenter: Innsiden av grunnmuren har misfarging. Det er observert fukt og mugg på noe av grunnmuren i kjelleren.
- Forstøtningsmur: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Overflater gulv bad 1. etasje: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Kun et lite lokalt fall i dusjnisen.
- Overflater vegger og himling vaskerom: Det er ikke omramming rundt fordeler skapet.
- Overflater gulv vaskerom: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ikke tilfredsstillende avstand mellom topp sluk og terskel.
- Avtrekk stue/kjøkken 2. etasje: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Overflater og konstruksjon toalettrom 2. etasje: Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.
- Avtrekk kjøkken kjeller: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Avtrekket er ikke ført ut.

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

Parkering

Garasje, samt parkeringsmulighet på gårdsplass.



VELKOMMEN INN!

Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Halvpart av tomannsbolig på 2 etasjer og kjeller som inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, bad, vaskerom og 2 soverom.
2. etasje: Stue/kjøkken og toalettrom.
Kjeller: Kjøkken, bad og 2 soverom. Egen inngang.

Det medfølger også en garasje med bod.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 142 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 28 kvm
- Totalt BRA: 170 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 27 kvm

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

Standard

Velkommen til en stilfull og innholdsrik bolig, som kombinerer moderne komfort med en fantastisk beliggenhet!

Denne lekkert moderniserte halvparten av en tomannsbolig ligger i et rolig, veletablert og svært populært boligområde på Kurland - perfekt for deg som ønsker høy bokvalitet og nærhet til naturskjønne omgivelser, men likevel kort vei til både sentrum og gode servicetilbud.

Boligen har ny ytterkledning med etterisolering, nye vinduer og ny terrassedør fra 2019. Samme år ble det også bygget ny terrasse.

Ny vannledning til huset- rør til/fra kjøkken i 2.etasje og bad i 1.etasje, samt deler av kjeller ble skiftet i 2021/22.

Vi beveger oss inn i boligen og kommer først til entre og gang. Det er flis på gulv i vindfanget med varmekabler i gulvet. Praktisk garderobe i entre. I denne etasjen har vi 2 soverom, hvorav ett med stor skyvedørgarderobe, samt bad og eget vaskerom.

Badet og vaskerommet er fra 2022 og utført av firma med dokumentasjon.
Romslig delikat flislagt bad med varmekabler i gulvet. Badet er installert med vegghengt toalett, badekar, baderomsinnredning med servant, speilskap og dusjhjørne.

I boligens 2. etasje åpner det seg et imponerende oppholdsrom med åpen stue- og kjøkkenløsning. Her får du lyse og luftige omgivelser med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys.

Kjøkkenet fra 2021 er både funksjonelt og lekkert. Kjøkkeninnredningen er lys og har slette fronter og laminat benkeplate. Godt med skap- og benkeplass og med takhøye overskap. Det er integrerte hvitevarer som Bosch platetopp, Miele stekeovn med integrert avtrekk, kjøl- og fryseskap og Miele oppvaskmaskin. Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene på en vegg. Det er montert avtrekksvifte over komfyr. Store vindusflater gir godt med dagslys på kjøkken.



Nye gulv i stue og kjøkken. Trivelig stue som har direkte utgang til en solrik veranda - oppført i 2019 - som gir perfekt ramme for hyggelige stunder utendørs. God plass i stuen til innredning av spisestue og salong.

Et ekstra toalettrom i denne etasjen (tidligere baderom) gir ytterligere fleksibilitet i hverdagen. I dag med toalett og servant, men har tidligere vært installert med dusj. Det er belegg på gulv og baderomsplater på vegg.

Kjeller er innredet og godkjent med 2 soverom som tilleggsdel til hoveddel. På badet er det installert toalett, dusjkabinett og servant med skuffer under. Det er opplegg til vaskemaskin.

Det er innsatt enkel kjøkkeninnredning i kjeller.

Ny varmtvannsbereder fra 2022.
Automatsikringer, 50 amp hovedsikring, 21 kurser.

Det medfølger garasje og utebod.

Eiendommen fremstår som en moderne bolig med populær beliggenhet på Kurland.

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe og elektrisitet. Varmekabler i gulv på bad og vindfang. Det er montert pipe, men ikke ildsted. Varmekabel i gulv i kjøkken, gang og bad/ vaskerom. Varmefolie i gulv i 2 soverom.

Energimerking

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

STUE/KJØKKEN



ÅPEN LØSNING STUE OG
KJØKKEN.



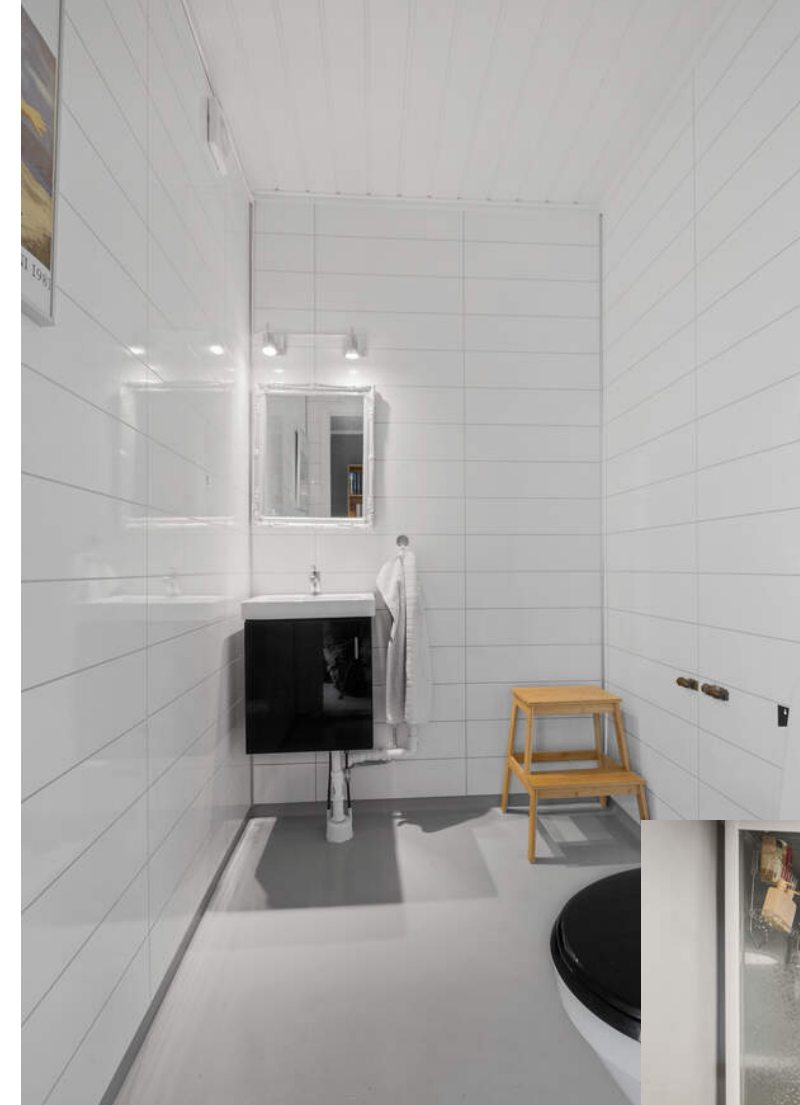


**GODT MED SKAP- OG
BENKEPLASS.**





BAD



2 BAD OG TOALETTRUM



SOVEROM





Trapp ned til kjeller og gang.



”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



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

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

EN NY HVERDAG

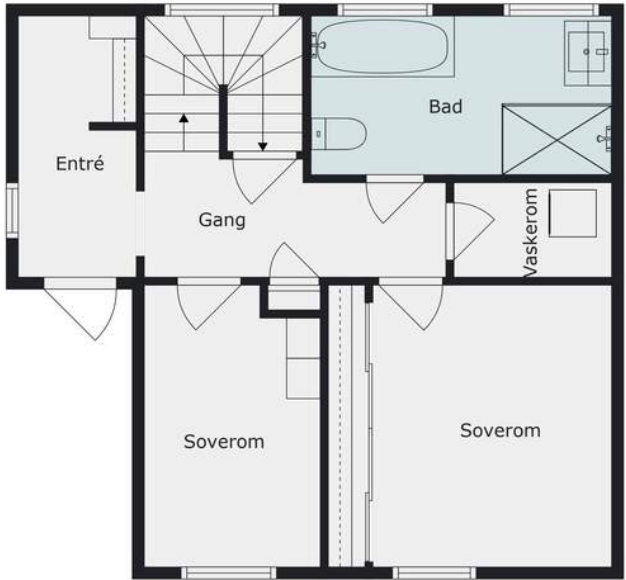
Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at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

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

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

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen

PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

PLANTEGNINGER

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 330 kvm, Eierform: Festet tomt. Tomten er pent opparbeidet med steinlagt gårdsplass, plen, hekk og diverse beplantning.

Tomten er festet og grunneier er Sarpsborg kommune. Festeavgiften er inkludert i kommunale avgifter.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 772 601 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 090 402 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 17 124 pr. år
Eiendomsskatt utgjør kr. 5 354,- av dette beløpet.

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

Faste løpende kostnader

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 24.04.2019.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg garasje, datert 14.04.2021.

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkong og fasadeendring, datert 21.04.2021.

Utleie

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

Diverse

Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/

forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Dok. 1873, datert 10.11.1961 - Festekontrakt.

- Dok. 684966, datert 27.07.2015 - Nye vilkår feste.

- Dok. 1900, datert 14.11.1961 - Erklæring/avtale.

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

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i uregulert område og omhandles av Kommuneplanens arealdel 2024-2036 med tilhørende bestemmelser.

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

Eiendommens betegnelse

Gnr. 1 Bnr. 4047 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

4 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

103 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

104 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

122 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 254 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 272 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Kjerneinformasjon

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Nye arealbegreper

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

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

Løsøre og tilbehør

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

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

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Anne-marie Høybye

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 64.350,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med 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.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

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

Utstyr

Selger tar med seg tørketrommel. Vaskemaskin blir stående.

Dato salgsoppgave
19.8.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
SARPSBORG kommune
gnr. 1, bnr. 4047

Markedsverdi
4 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 02.07.2025 Rapportdato: 14.08.2025 Oppdragsnr.: 20247-1729 Referansenummer: SG9174
Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



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.



Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
boligconsult.no@gmail.com
900 34 021



Oppdragsnr.: 20247-1729

Befaringsdato: 02.07.2025

Side: 2 av 33

Oppdragsnr.: 20247-1729

Befaringsdato: 02.07.2025

Side: 3 av 33

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
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. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 20247-1729

Befaringsdato: 02.07.2025

Side: 4 av 33

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en bolig som er halvpert av en vertikaldelt enhet. Boligen er oppført i 1961, men er senere oppgradert både innvendig og utvendig. Boligen er over to etasjer + kjeller. Eier leier ut kjelleren. Kjelleren har en enkel og noe slitt standard. Både kjøkken og bad i hovedenheten er nytt de senere årene. Det er en lite loft med tilgang vi loftsuke. Loftet har ikke målbar høyde. Det er en enkel garasje på tomten med ikke målbar bod. Tomten er opparbeidet med plan og belegningsstein, og er tilnærmet flat.

Tomannsbolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Besiktiget fra balkong og bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Yttertaket er tekket med en eldre teglstein. Det er montert nedløp og takrenner i stål. Det var ikke nedløp på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene. Ytterveggene har liggende kledning. Eier opplyser at ytterveggene er etterisolert. Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert. TG gjelder for kledningen. Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Hele takkonstruksjonen er lukket, og derfor ikke inspisert. Vinduene har malte trerammer og to-lags glass. Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme. Det er montert heveskyvedør med tolags glass til balkongen.

Dør til kjeller og 1. etg er malte, og har et smale glassfelt. Terrassen er utført i trekonstruksjon. Det er montert rekkverk i tre og noe glass. Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler. Trappen til kjeller er i tre, og det er mur på sidene. Trappen ved inngangspartiet er støpt og det er skifer i trinn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er generelt noe bruksslitasje på overflatene. Noe overflatebehandling eller utskifting bør påregnes. Eier opplyser at parketten er fra ca 2020. Etasjeskille er utført i trekonstruksjon. Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har

det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon. Det er montert pipe men ikke ildsted. Innerrøret i pipen er ikke inspisert. Det ble ikke målt unormale fuktverdier etter hulltaking på befaringen, men det kan ikke garanteres at dette kan forekomme, da dreneringen er en lukket konstruksjon og kan ha påvirkning for de ytre påkjenningene på ytterveggene. Malt innvendig trapp med tette trinn. Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalt karm. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører. Det er montert luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen var ikke i bruk på befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg. Eier opplyser at badet er oppgradert i 2022. Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme. Badet har baderomsinnredning, nedsenket dusjnisje, vegghengt klosett, badekar og elstyrt avtrekk. Det er ikke observert skader på baderomsplatene på veggene. Overflatene er generelt godt vedlikeholdt. Fliser bak innredninger er ikke sjekket. Fliser bak innredninger er ikke sjekket. Fagmessig utførelse av flismontering. Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene. Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert. Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader. Det er montert el-styrt avtrekk med tilluft. Konstruksjonen er tre år gammel. NB! Om det ikke fremlegges dokumentasjon, må det foretas hulltaking.

Annet rom med sluk Eier opplyser at rommet er oppgradert i 2022. Det er belegg med oppbrett på gulvet og malte plater på veggene. Det er uttak for vaskemaskin og sluk i gulvet. Det er malte plater på veggene. Det er belegg på gulvet med oppbrett. Det er synlig belegg på gulvet, og malte plater på veggene. Der er uttak for vaskemaskin. Rommet har ikke tilfredsstillende ventilasjon. Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen. Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Oppdragsnr.: 20247-1729

Befaringsdato: 02.07.2025

Side: 5 av 33

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bad kjeller.
Det er fliser på gulvet og malt mur på veggene, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, gulvklosett, dusjkabinett og uttak for vaskemaskin.
Det er montert bereder.
Det er ikke montert lufteventil.
Rommet har tilstøtende murvegger.
Det anbefales å renovere rommets vegger, da disse ikke er oppbygd for et våtrom.
Manglende membran kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er montert en liten kjøkkeninnredning av eldre årgang.
Det er malte skapfronter.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.
Innredningen har malte skapfronter i glatt utførelse, og laminert benkeplate.
Innredningen har integrert:
platetopp, stekeovn, avtrekksvifte, kjøl- fryseskap, oppvaskmaskin.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene på en vegg.
Det er åpen planløsning til stuen.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er montert gulvklosett, liten servant og mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I hht eiers opplysninger er vannrør fra 2022.
Dette gjelder i hht eier til kjøkken i 2. etg og bad i 1. etg.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
TG er kun basert på alder og synlige rør.
Det meste av rørene er ligget i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.
Det er ikke montert veggventiler.
Varmtvannstanken er plassert på badet i kjelleren, og er på 200 liter.
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.
Automatsikringer, 50 amp hovedsikring, 21 kurser.
Alle opplysninger vedr elanlegget er i hht eiers opplysninger og undertegnedes egne observasjoner.
Det er kun en visuell besiktigelse av elanlegget, og det kan ikke garanteres for at det er skjulte feli eller mangler.
For å få en tilfredsstillende sjekk av elanlegget, anbefales det en rapport fra godkjent elektrikerfirma.
Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.
Apparatet er ikke funksjonstestet.
Boligen har røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.

Det er observert noe skjevheter i gulvene, og dette kan tyde på mindre setninger.
TGIU
Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.
Det er synlige dremsplater over terreng ved grunnmuren.
Det kan imidlertid ikke garanteres at det er mangler på dreneringen, da denne er en lukket konstruksjon.
TG er satt i hht alder, og en visuell besiktigelse.
Grunnmuren er ikke sjekket under terreng.
Muren er pusset utvendig over terreng.
Det er oppført en mur til trappenedgangen til kjelleren.
Muren er i konstruksjonsblokk.
Det er montert rekkverk på toppen av muren.
Tomten er opparbeidet med belegningsstein i gårdsplassen, hage med plen og beplantning.
Tomten er tilnærmet flat.
VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
TG er kun basert på alder.
For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørinspeksjon.
Opplysninger er gitt av eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	170 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	142 m²
Totalpris	4 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

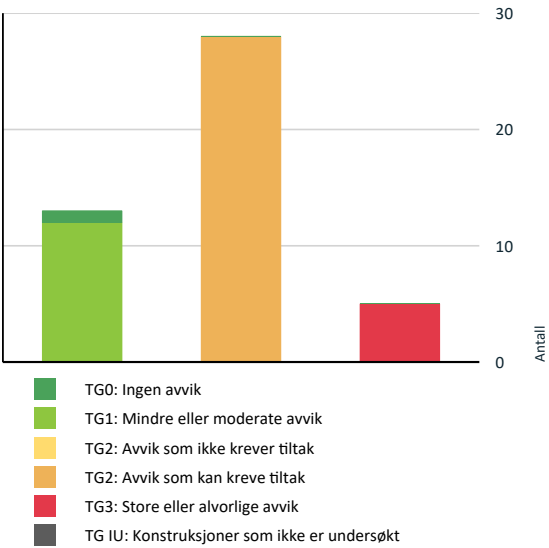
Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

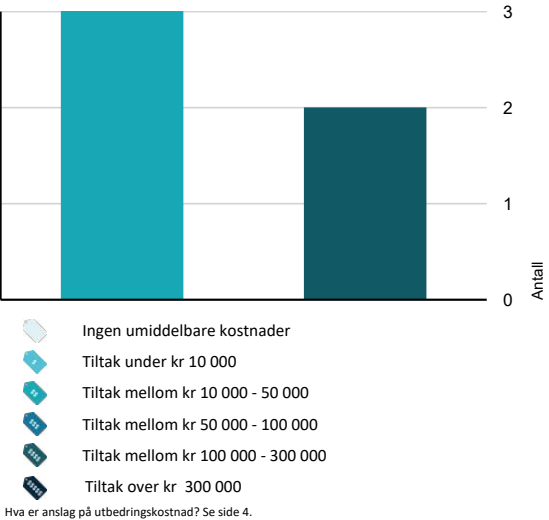
Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle årstall som er oppgitt i rapporten er i hht eiers opplysninger.
Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.
Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Mekaniske installasjoner er ikke funksjonstestet, men i hht eiers opplysninger.
Lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Annet rom med sluk > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20247-1729

Befaringsdato: 02.07.2025

Side: 7 av 33

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
❗ Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
❗ Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
❗ Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
❗ Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗ Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
❗ Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Våtrom > 1. Etasje > Annet rom med sluk > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > 1. Etasje > Annet rom med sluk > Overflater Gulv	Gå til side
❗ Våtrom > 1. Etasje > Annet rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
❗ Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
❗ Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
❗ Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1961

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har også behov for oppgraderinger. Dette er kommentert i rapporten. Kjelleren holder en noe lavere standard.

UTVENDIG

❗ TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taksteinen har slitte overflater.

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.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Slitte overflater kan føre til at taksteinen trekker mer vann. Dette kan føre til fuktskader på undertaket. Det anbefales å foreta jevnlig sjekk av yttertaket.



❗ TG 2 Nedløp og beslag

Det er montert nedløp og takrenner i stål. Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere.

❗ TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har liggende kledning. Eier opplyser at ytterveggene er etterisolert. Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert. TG gjelder for kledningen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

❗ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Hele takkonstruksjonen er lukket, og derfor ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Da takkonstruksjonen er lukket, er det ikke mulig å sjekke om det er feil på konstruksjonen. Det foreligger ei heller dokumentasjon på konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass. Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



TG 1 Dører

Det er montert heveskyvedør med tolags glass til balkongen.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Heveskyvedør til balkong.

TG 2 Dører - 2

Dør til kjeller og 1. etg er malte, og har et smale glassfelt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene har slitt overflate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader.



Dør til kjeller.



Dør til 1. etg.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er utført i trekonstruksjon. Det er montert rekkverk i tre og noe glass. Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Oppdragsnr.: 20247-1729

Befaringsdato: 02.07.2025

Side: 10 av 33

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Trappen til kjeller er i tre, og det er mur på sidene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket har for store åpninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpninger bør forminskes pga sikkerheten. Det anbefales å montere håndløper.



TG 3 Utvendige trapper - 2

Trappen ved inngangspartiet er støpt og det er skifer i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk og det er sprekk i skifer, samt defekter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres pga sikkerheten, og det anbefales å bytte skadet skifer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Det er generelt noe bruksslitasje på overflatene. Noe overflatebehandling eller utskifting bør påberegnes. Eier opplyser at parketten er fra ca 2021.

Eiers opplysning:

Gulv i 2.etg er enstavs eikeparkett fra 2021

Overflater i 2.etg - tak og vegger er malt i 2022

Kjeller ble, etter oversvømmelse i juli 2023 gjenoppbygget/renovert i 2024. Nye gulv, pergo laminat, varmematter i soverom, nye innervegger i soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 20247-1729

Befaringsdato: 02.07.2025

Side: 11 av 33

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere av overflatene har behov for overflatebehandling, og noen må eventuelt byttes ut.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon. Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca 40 mm helning på gulvet gjennom stue/kjøkken.

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.

Skjevhetene kan skyldes setninger i bygget. For å se om disse er stabile, må det eventuelt foretas en måling over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Om det er for høye radonverdier, kan dette føre til helseproblemer, og det bør derfor gjøres tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert pipe men ikke ildsted. Innerrøret i pipen er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Pipe inspisert av feier i 2021 ved fjerning av ildsted og gjenmuring av pipe (eiers opplysning).

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pga alder bør det foretas en inspeksjon av piperøret.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble ikke målt unormale fuktverdier etter hulltaking på befaringen, men det kan ikke garanteres at dette kan forekomme, da dreneringen er en lukket konstruksjon og kan ha påvirkning for de ytre påkjenningene på ytterveggene.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er ikke tilfredsstillende utlufting i kjelleren. Det er observert fukt og mugg på noe av murveggene.

Konsekvens/tiltak

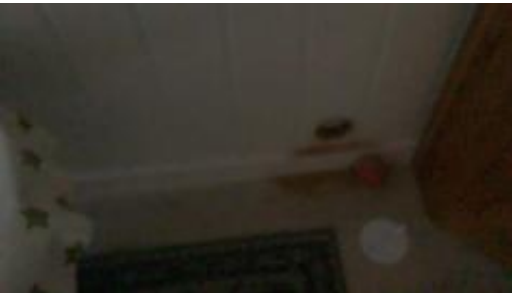
- Andre tiltak:

Det bør monteres veggventiler.

Når grunnvann stiger, kan det ikke utelukkes at det kan komme fukt på kjellergulv.

Det anbefales å foreta fuktsjekk med jevne mellomrom, og spesielt etter større nedbørmengder. Utførede vegger anses som en risikokonstruksjon vedr fukt.

Fukt og mugg på murvegger er i hht eier fra da det var en vannlekkasje i kjelleren. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser.



Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Det er observert fukt og mugg på murvegg i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Malt innvendig trapp med tette trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales å montere håndløper på vegg. Åpning bør forminskes pga sikkerheten.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmer. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen dører har behov for justeringer da de tar i karmen. Det er fuktskade på dør til bad i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres.

Dørblad som tar i karmen vil bli raskere slitt.



TG 2 Andre innvendige forhold

Det er montert luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen var ikke i bruk på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumpen er i hht eier overgått halvparten av normal levetid.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet er oppgradert i 2022. Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme. Badet har baderomsinnredning, nedsenket dusjnisse, vegghengt klosett, badekar og elstyrt avtrekk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er ikke observert skader på baderomsplatene på veggene. Overflatene er generelt godt vedlikeholdt. Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser bak innredninger er ikke sjekket. Fagmessig utførelse av flismontering. Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Kun et lite lokalt fall i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Ved vannlekkasje eller tett sluk kan vann renne inn i tilstøtende rom. Lite fall til sluk vil kunne føre til større vannbelastning ved en eventuell lekkasje, da vann blir liggende på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert. Det er fremvist dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er montert el-styrt avtrekk med tilluft.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20247-1729

Befaringsdato: 02.07.2025

Side: 14 av 33

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Konstruksjonen er tre år gammel. NB! Om det ikke fremlegges dokumentasjon, må det foretas hulltaking.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

Generell

Eier opplyser at rommet er oppgradert i 2022. Det er belegg med oppbrett på gulvet og malte plater på veggene. Det er uttak for vaskemaskin og sluk i gulvet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på veggene.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke omramming rundt fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omramming på fordelerskap bør monteres.



Det er ikke kantlist på fordelerskapet.

1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Overflater Gulv

Det er belegg på gulvet med oppbrett.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ikke tilfredsstillende avstand mellom topp sluk og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Det anbefales å heve døren.

Ved en eventuell vannlekkasje kan vann renne over terskelen og føre til fuktskader. Ved vannlekkasje eller tett sluk kan vann renne inn i tilstøtende rom.

1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig belegg på gulvet, og malte plater på veggene.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på belegg og type maling/plater på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Udokumentert membran er en risikofaktor vedr utførelsen, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være skjulte feil eller mangler.

Oppdragsnr.: 20247-1729

Befaringsdato: 02.07.2025

Side: 15 av 33

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Tilstandsrapport



1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Der er uttak for vaskemaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Ventilasjon

Rommet har ikke tilfredsstillende ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Rommet har ikke montert avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør monteres ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til fuktskader i rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i vegg.

Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Det er fliser på gulvet og malt mur på veggene, samt gulvvarme. Badet har baderomsinnredning, gulvklosett, dusjkabinett og uttak for vaskemaskin. Det er montert bereder. Det er ikke montert lufteventil. I hht tidligere eiers opplysninger er det lagt ny membran og innredning på gulvet i 2020, samt rør i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badets vegger har en eldre standard.

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.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det anbefales å renovere rommets vegger, da disse ikke er oppbygd for et våtrom.

Manglende membran kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har tilstøtende murvegger.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredningen har malte skapfronter i glatt utførelse, og laminert benkeplate.

Innredningen har integrert:

platetopp, stekeovn, avtrekksvifte, kjøl- fryseskap, oppvaskmaskin. Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene på en vegg. Det er åpen planløsning til stuen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Om det er mulig bør avtrekket ledes ut.

Når det ikke avtrekket er ført ut, kan det oppstå matos i rommet, noe som fører til dårligere innneklima.

KJELLER > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Det er montert en liten kjøkkeninnredning av eldre årgang. Det er malte skapfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Det er en del fuktskader på innredningen, og spesielt på skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Innredningen bør byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Avtrekket er ikke ført ut.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet. Om det er mulig bør avtrekket ledes ut. Når det ikke avtrekket er ført ut, kan det oppstå matos i rommet, noe som fører til dårligere innneklima.

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Tilstandsrapport



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er montert gulvklosett, liten servant og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Det er ikke tilfredsstillende tiluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Tilluftsventil bør monteres. Manglende mekanisk avtrekk eller kan føre til dårlig luft, og kondensproblemer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - 2

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
TG er kun basert på alder og synlige rør.

Årstall: 1961 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Eier opplyser at gamle vannrør hovedsakelig går til kjelleren. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør derfor tas jevnlig sjekk av rørene. Ta jevnlig sjekk av vannrør og koblinger.



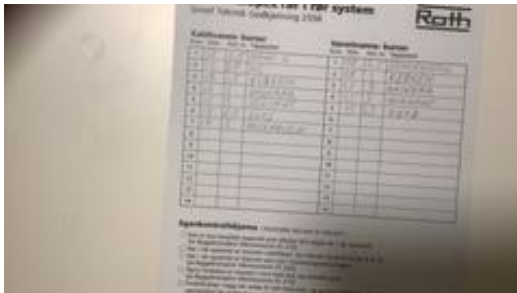
TG 1 Vannledninger

I hht opplysninger er vannrør fra 2022.

Eier opplyser at:

Alle vannledninger/ rør til/fra kjøkken i 2.etg og bad i 1.etg og deler av kjeller ble skiftet i 2021/22. Arbeidet ble utført av ABC VVS.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



TG 2 Avløpsrør

Det meste av rørene er ligget i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20247-1729

Befaringsdato: 02.07.2025

Side: 18 av 33

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Tilstandsrapport

- 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.

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.

Pga gamle rør anbefales det rørinnspeksjon.
Gamle rør kan lettere tettes innvendig.

TG 2 Ventilasjon

Det er ikke montert veggventiler.

Vurdering av avvik:

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

Når det kun er ventiler i vinduene, vil ikke boligen få tilstrekkelig med luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende lufteventiler fører til dårlig innelukk. Det bør monteres veggventiler i bruksrom.

NB! Det er viktig å sjekke at ventiler kan monteres i hht brannkrav.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert på badet i kjelleren, og er på 200 liter.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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. Automatsikringer, 50 amp hovedsikring, 21 kurser. Alle opplysninger vedr elanlegget er i hht eiers opplysninger og undertegnedes egne observasjoner. Det er kun en visuell besiktigelse av elanlegget, og det kan ikke garanteres for at det er skjulte feil eller mangler. For å få en tilfredsstillende sjekk av elanlegget, anbefales det en rapport fra godkjent elektrikerfirma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent av eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eiers opplysning.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremlagt samsvarserklæringer.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Eiers opplysning.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eiers opplysning.

Oppdragsnr.: 20247-1729

Befaringsdato: 02.07.2025

Side: 19 av 33

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undertegnede er ikke fagmann på elanlegg, og derfor anbefales det gjennomgang av fagmann på dette.
Da elanlegget er fra 2008, anbefales det gjennomgang av elektriker.



Det er kun fuget i gjennomføring i skapet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.
Apparatet er ikke funksjonstestet.
Boligen har røykvarsler.

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



Oppdragsnr.: 20247-1729

Befaringsdato: 02.07.2025

Side: 20 av 33

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
Det er observert noe skjevheter i gulvene, og dette kan tyde på mindre setninger.
TGIU

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.
Det er synlige drensplater over terreng ved grunnmuren.
Det kan imidlertid ikke garanteres at det er mangler på dreneringen, da denne er en lukket konstruksjon.
TG er satt i hht alder, og en visuell besiktigelse.
I hht opplysninger ble det drenert rundt t hele boligen i i 2017, samt ny drenering i 2019 rundt B.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Topplisten på drensplaten er ikke tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå. Topplisten skal være klemt slik at vann ikke kan renne bak drensplatene.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er ikke sjekket under terreng.
Muren er pusset utvendig over terreng.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er observert fult og mugg på noe av grunnmuren i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Eier opplyser at dette kan være fra da det var en vannlekkasje i kjelleren, men det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser.



TG 2 Forstøtningsmurer

Det er oppført en mur til trappenedgangen til kjelleren.
Muren er i konstruksjonsblokk.
Det er montert rekkverk på toppen av muren.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Oppdragsnr.: 20247-1729

Befaringsdato: 02.07.2025

Side: 21 av 33

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga sikkerheten bør åpningene i rekkverket forminskes.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med belegningsstein i gårdsplassen, hage med plen og beplantning.
Tomten er tilnærmet flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget er tilnærmet flatt, og det er ikke helning fra bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Flatt terreng kan føre til større press på dreneringsningen.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at det blir fall fra bygningen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.
TG er kun basert på alder.
For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørinspeksjon.
Opplysninger er gitt av eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Pga alder anbefales det rørinspeksjon.

Eldre rør kan tette seg, og dette kan føre til tilbakeslag.

Eldre avløpsrør kan tettes innvendig, og forårsake dårlig avrenning.

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse	Kommentar
Byggeår 1965	
Standard	
Vedlikehold	

Beskrivelse

Garasjen har ikke montert port og dør.

Det er saltak med papp.

Yttervegger med liggende kledning.

Det er støpt dekke i deler av garasjen.

Garasjen har en enkel standard, og har behov for oppgraderinger.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

142 m²/142 m²

Tomannsbolig: Vindfang, 2 Bad, 4 Soverom, Gang, Annet rom med sluk, Stue/kjøkken, Toalettrom, Kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 550 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 550 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 4 550 000 Konklusjon markedsverdi 4 550 000
--	--

Markedsvurdering
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg						
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Jutulveien 18F ,1709 SARPSBORG 98 m² 1963 3 sov	27-05-2025	4 750 000	4 500 000		4 500 000	45 918
2 Gamle Torvvei 11B ,1710 SARPSBORG 100 m² 2017 3 sov	12-04-2025	4 400 000	4 310 000		4 310 000	43 100
3 Lærer Nygårds vei 39D ,1710 SARPSBORG 132 m² 2019 3 sov	16-03-2025	5 190 000	4 950 000		4 950 000	37 500
4 Prost Bangs vei 16B ,1710 SARPSBORG 142 m² 2017 3 sov	13-02-2025	5 490 000	5 300 000		5 300 000	37 324
5 Vannverksveien 18A ,1727 SARPSBORG 133 m² 1960 4 sov	22-04-2025	4 195 000	4 250 000		4 250 000	31 955
6 Færders gate 40 ,1707 SARPSBORG 124 m² 1905 2 sov	30-05-2024	3 800 000	3 650 000		3 650 000	29 435
7 Olaf Amundsens vei 44B ,1710 SARPSBORG 135 m² 1958 3 sov	27-02-2025	3 790 000	3 750 000		3 750 000	27 778
8 Lundgårds vei 13 ,1710 SARPSBORG 200 m² 1953 1 sov	16-10-2024	3 600 000	3 450 000		3 450 000	17 250

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Tomannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 870 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 250 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	80 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 330 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 550 000

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

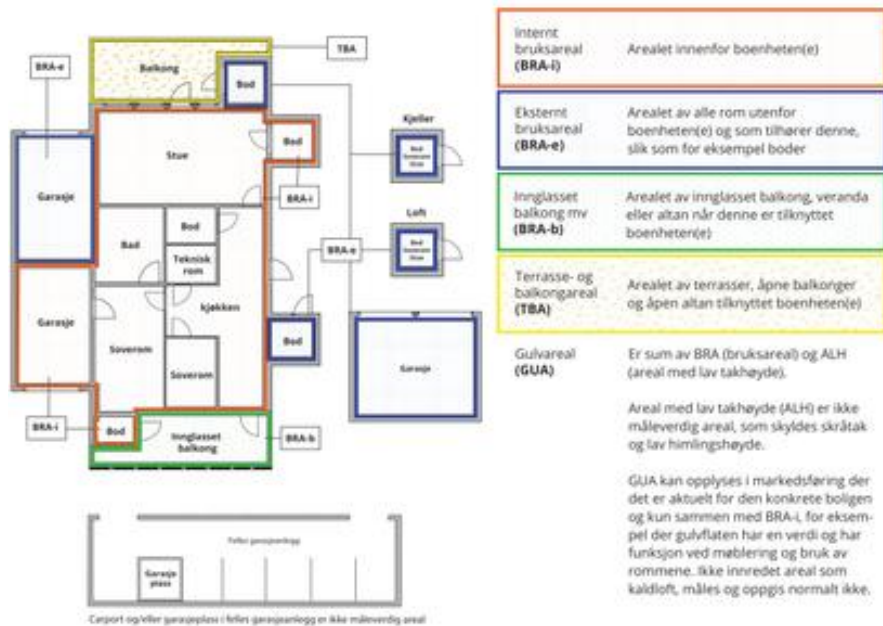
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 20247-1729

Befaringsdato: 02.07.2025

Side: 26 av 33

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE



Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	47			47	
2. Etasje	51			51	27
Kjeller	44			44	
SUM	142				27
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Bad, Soverom, Soverom 2, Gang, Annet rom med sluk		
2. Etasje	Stue/kjøkken, Toalettrom		
Kjeller	Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Kommentar

12 m2 har ikke støpt gulv, men grus.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Oppdragsnr.: 20247-1729

Befaringsdato: 02.07.2025

Side: 27 av 33

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE



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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	142	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
02.7.2025	Arnstein Mathisen			Takstingeniør			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	4047		0	330 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Tyrihansveien 5B							
Hjemmelshaver							
Høybye Anne-Marie,Sarpsborg Kommune							

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse. Det er gangavstand til matbutikk, skole og barnehage. Det er ca 5 minutters bilkjøring til Sarpsborg sentrum og Tunejordet handelsområde.
Adkomstvei
Eier opplyser at eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann
Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Det er ikke innhentet opplysninger vedr reguleringsformål for eiendommen.
Om tomten
Tomten er opparbeidet med belegningsstein i gårdsplassen, hage med plen og beplantning. Tomten er tilnærmet flat.
Div opplysninger.
Opplysninger fra eier, og fra utførende Robert Johannessen RJ-Anlegg AS

Vi startet med å komme ved sist tilbakeslag i kjelleren, hvor vi punktgravde ned på dreneringen for å feilsøke, det var ikke mulig å utføre en komplett kamerainspeksjon da vi ikke klarte å komme rundt hushjørner og litt varierende fall så noe vannansamling i ledningene.

Da kjørte vi kamera og fant pukk i rørene fra dreneringen, som vi spylte ut og kjørte kamerainspeksjon for å sikre at det ikke lå mer pukk igjen i det vi kunne kamerakjøre.

Da kunne vi se ikke finne noen brudd på dreneringsrøret så vi antok at det kom fra arbeidene når det ble drenert.

Vi har utført kamerainspeksjon 2 ganger iløpet av det siste året og kan ikke se noe mer grus/pukk i rørene.

For å utbedre videre så separerte vi SP og OV slik at ikke dreneringen skulle koples på avløpet helt inntil husvegg og sikre at koplingene er i orden slik at ikke pukk kan komme inn i skjøter. Vi hadde tenkt til å separere helt ut på hovedledninger, men kommunens overvannsledning er en grunnere ledning, som ikke det var mulig å kople på med overvannet til tyrihansveien 5.

For å utbedre enda et tiltak monterte vi en tilbakeslagsventil på Spillvannet på oversiden av sammenkoplingen av SP og OV, slik at hvis det skulle bli en tetning så vil ikke vannet kunne trenge inn i boligen fra SP. Da er det kun vann som blir brukt fra boligen som kan komme inn i kjelleren.
Vi har gravd opp på dreneringsrøret og kjørt kamerainn til tilkoplingspunkt og videre i dreneringsrør uten å finne noen tydelige brudd eller klare tegn på hvor pukken kommer inn i rørene.

Det lå pukk i dreneringsrør når vi kjørte kamera og satt i gang tiltak med spyling av dette.

Vi fant flere svakker på både dreneringsrør og avløpsrør, bulker og svakheter på dreneringsrør.

Vi fikk spylt pukk ut i gravegrop vi hadde gravd og ut i avløpsrør. Derfra fikk vi spylt pukken ut i hovedledning slik at stikkledning ble ren og fri fra pukk.

Med disse vurderingene så vi det ikke hensiktsmessig å grave eller utbedre noe mer da det bør utbedres hele avløpsledning og ny drenering for å oppnå nødvendig oppgradering, men systemet skal være operativt slik som det er nå.

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
4 100 000	2021

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2025	
2	12.08.2025	
3	12.08.2025	
4	12.08.2025	
5	14.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

ii) **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.

iii) **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.

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

v) **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.

vi) **Tilstandsgrad TG4:**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 seks 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 tjenestetyster.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 bygningsesakkyndig 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.

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observert 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 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

Oppdragsnr.: 20247-1729

Befaringsdato: 02.07.2025

Side: 32 av 33

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befarings tidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SG9174>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4047
3105 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE



Andre bilder



Garasje.



Garasje.

Oppdragsnr: 20247-1729

Befaringsdato: 02.07.2025

Side: 33 av 33



Egenerklæring

Tyrihansveien 5B, 1709 Sarpsborg

04 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Tyrihansveien 5B

Tyrihansveien 5B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Siden juni 2021.

Har du kjennskap til feil/t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Hoibye, Anne-Marie

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

64

TYRIHANSVEIEN 5B

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2021

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad i første etasje bygget nytt og utvidet. Nytt vaskerom i første etasje

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Handverk-Service ved Piatek og godkjent av WALLENTIN A/S

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2019

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I følge tidligere eier er det bygget terrasse 2019, carport/utebod 2020+2021. Nye vinduer isolasjon og ny kledning 2019.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Løvfald Eiendom

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Side 2

PROAKTIV.NO

65



Kjeller

5

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tett avløp førte til oversvømmelse i 2021, 2022 og 2023. Avløpsrør og drencrør spylt i 2024. Rør skiftet og tilbakeslagsventil montert. Ikke vanningang siden.

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se beskrivelse tidligere beskrivelse

Det ser ut som det er fukt et par steder, nær inngangsdør og under trapp

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2019

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vet ikke sikkert. Ble utført drenering av forrige eier

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Har ikke navn på firma

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ufaglærte var med å grave ifølge forrige eier.

Side 3

Vedlegg

10.1.2

Årstall

2022

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Mesteparten av det elektriske ble oppgrader under renovering i 2021 2022, 2023 og 2024.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Div firma, det siste er Storm elektro. Samsvarserklæringer fra samtlige

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pga innslag i kjeller ble det spylt, fotografert avløpsrør og drencrør av blant annet. Avløpsrør fikk nytt rør og drencrør flyttet til tomtegrensen og tilbakeslagsventil ble monter

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

RJ-ANLEGG

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Side 4

66

TYRIHANSVEIEN 5B

PROAKTIV.NO

67



I følge forrige eier ble den fjernet i 2017

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ildsted er fjernet og pipe murt igjen.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☒ Ja

☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid



Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

2021

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utvidet bad og nytt vaskerom. Lite soverom samt opprinnelig bad benyttet til dette

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Handverk-Service/PIATEK, godkjent av WALLENTIN A/S

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Nei, ikke soknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleidel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det har vært oversvømmelse i kjelleren. Fagfolk har hver gang restaurert den lille kjellerleiligheten. Utbedringer gjort på avlop og dreneringsrør. Tilbakeforingsventil er installert. Dessuten er det nytt kjøkken, åpnet opp mellom stue og kjøkken. Arbeid utført av Handverk-Service v/Leszek Piatek



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95072328

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Høibye, Anne-Marie	2025-08-04

Identification

 Høibye, Anne-Marie



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Høibye, Anne-Marie

04/08-2025
08:13:57

BANKID



Therese Sæther Løvfald
Tyrihansveien 5 B
1709 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
20/10506-9

Dato:
14.04.2021

Ferdigattest er gitt - Tilbygg garasje - gnr 1 bnr 4047 - Tyrihansveien 5 B

Vi viser til søknad om ferdigattest vedrørende tilbygg garasje.

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 11.04.2021.

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

Line Marie Thorstensen
virksomhet byggesak, landbruk og kart
tlf: 415 30 250, e-post: line-marie.thorstensen@sarpsborg.com

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, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren 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.





Therese Sæther Løvfald
Tyrihansveien 5 B
1709 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
19/03599-10 21.04.2021

Ferdigattest er gitt - Utvidelse av balkong og fasadeendring - gnr 1 bnr 4047 - Tyrihansveien 5 B - Therese Løvfald

Vi viser til søknad om ferdigattest for utvidet balkong og fasadeendring. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for nevnte tiltak. Tiltakene er godkjent i vedtak av 20.5.19.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 11.4.21.

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

Julia Larion
Byggesaksbehandler
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, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren 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.



Therese Sæther Løvfald
Tyrihansveien 5 B
1709 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
17/06176-7 24.04.2019

Ferdigattest er gitt - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - gnr 1 bnr 4047 - Tyrihansveien 5 B - Therese Løvfald

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 16.04.2019

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 §§ 28 og 29. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Oslo og Viken er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

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.





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 02.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	4047	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 635,92 kr
Eiendomsskatt	5 353,00 kr
Feiing	512,00 kr
Feste	342,00 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	2 388,76 kr
Sum	14 901,68 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1255.00	1/1	0 %	1 255,00 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1487100 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 354,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	533.00	1/1	0 %	533,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Festeavgift	0%	342 år	1.00	1/1	0 %	342,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	34 m3	24.78	1/1	0 %	842,61 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	34 m3	41.33	1/1	0 %	1 405,25 kr
					Sum	17 124,06 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 02.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	4047	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0100024315	1147	04.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	33

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 02.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	4047	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	------	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	600112538	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	371920	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 600112538.			

BruksenhetId	26680265	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	371920	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul 600 Vedovn
2 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul Betha Peisovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type

20.09.2021	Tilsyn	08.01.2018	Feiing
------------	--------	------------	--------

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26680265

BruksenhetId	6395853894	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	146013341	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6395853894.

BruksenhetId	6367853765	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	146013341	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6367853765.

BruksenhetId	27050041	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	146013341	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27050041.

BruksenhetId	26680370	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	371920	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26680370.

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-1/4047



Utskriftsdato: 02.07.2025 12:42

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	TYRIHANSVEIEN 5	Beregnet areal	330
Etablert dato	20.03.1961	Historisk oppgitt areal	330
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/4047
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/4047
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	31.10.1961	V/118		1/4047 (-330), 1/4124 (330)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.03.1961	V/62		1/4000 (-660), 1/4047 (660)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6574681.09	620066.44	0	Ja	330	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HØIBYE ANNE-MARIE F070647*****	Fester (F) 1/1	Tyrihansveien 5B 1709 1709 SARPSBORG	Bosatt (B)
SARPSBORG KOMMUNE S938801363	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 237 1702 1702 SARPSBORG	

Adresse

Vegadresse: Tyrihansveien 5 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1709 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	301 Kurlandsletta	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	3 Kurland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-1/4047

1	371920		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	14.06.1961
2	371920	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	20.08.1990
3	371920	2	Ombygging	Ferdigattest (FA)	24.04.2019
4	146013341		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1965
5	146013341	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	14.04.2021

1: Bygning 371920: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 14.06.1961

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	131
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	131
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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
Tatt i bruk	14.06.1961	15.06.1961

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tyrihansveien 5B	H0101	1/4047	131	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	48	0	48	0	0	0
K01	0	38	0	38	0	0	0

2: Bygningsendring 371920-1: Påbygg, Tatt i bruk 20.08.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
----------------	------	----------

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-1/4047

Rammetillatelse	02.05.1990	02.05.1990
Igangsettingstillatelse	01.06.1990	01.06.1990
Tatt i bruk	20.08.1990	20.08.1990

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tyrihansveien 5B	-	1/4047	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	7	0	7	0	0	0

3: Bygningsendring 371920-2: Ombygging, Ferdigattest 24.04.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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
Rammetillatelse	28.09.2017	29.09.2017
Igangsettingstillatelse	28.09.2017	29.09.2017
Ferdigattest	24.04.2019	25.04.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tyrihansveien 5B	H0101	1/4047	0	2	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

4: Bygning 146013341: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.06.1965

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	34
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	34
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-1/4047

 **Norkart**
Utskriftsdato: 02.07.2025 12:42

Avløp		Bebyggd areal	18
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1965	20.10.2005
Data fra bygningsendring overført	15.04.2021	15.04.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/4047	-	-	-	-	-
Unummerert	Tyrihansveien 5B	-	1/4047	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	34	34	0	0	0

5: Bygningsendring 146013341-1: Tilbygg, Ferdigattest 14.04.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	18
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	26.06.2020	30.06.2020
Ferdigattest	14.04.2021	15.04.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/4047	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 02.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	4047	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tyrihansveien 5B, 1709 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	Delareal 330 m² BestemmelseOmrådenavnBS_Lav-moderat fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 330 m² KPHensynsonenavnH320_aktsomhet flom KPFare Flomfare
	Delareal 329 m² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende



Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/4047		
Utskriftsdato	02.07.2025	Antall datasett	19

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

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

2 Berørte datasett

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

17 Sjekkede, ikke berørte datasett

100-METERSSONE SJØ

Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier

Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg

Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturminner – Fredete bygninger

KVIKKLEIRE

REGULERINGSPLAN

VERNEVERDIVURDERING

FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD

Gul liste

Kommunedelplan

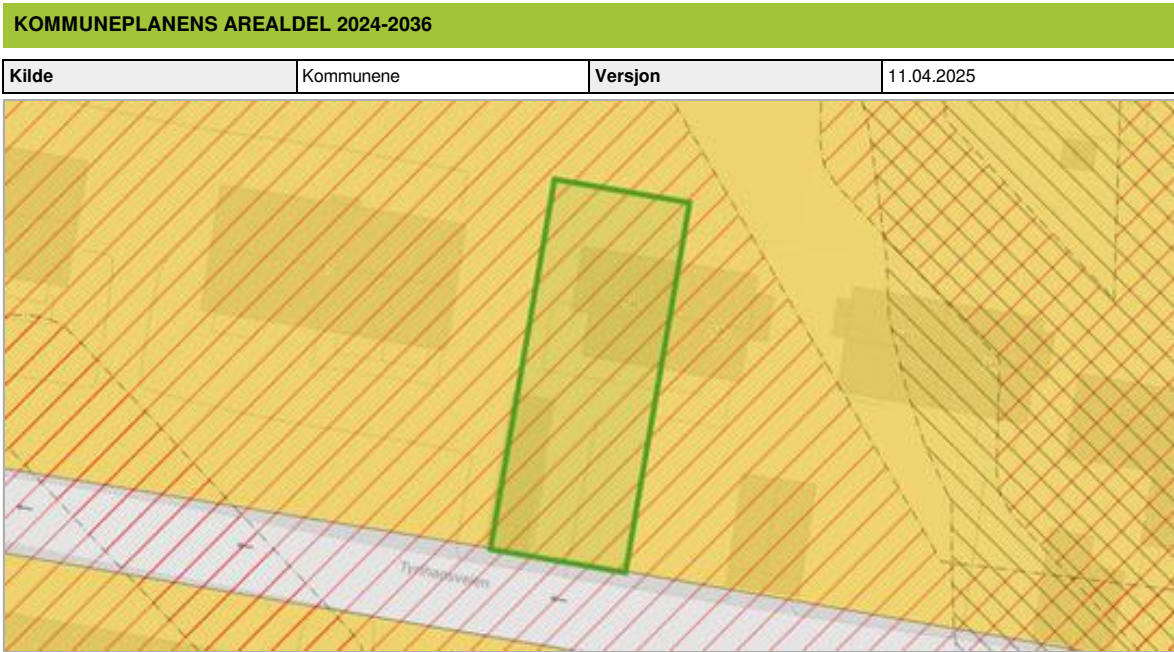
Kulturminner - Kulturmiljøer

Kulturminner - SEFRAK

KVIKKLEIRE

Oppheving av reguleringsplaner

REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFareSone	Flomfare
KpStaySone	Gul sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpStayGrense	Staysonegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_aktomhet flom



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)



«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.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Tyrihansveien 5B, 1709 Sarpsborg. Gnr. 1, bnr. 4047, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 109250205
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

90 64 73 94

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

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