

PROAKTIV

Attraktiv beliggenhet - Stor
terrasse - Garasje og hage - 3
soverom!



STENS VEI 4B



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



BORGENHAUGEN

Attraktiv beliggenhet - Stor terrasse - Garasje og hage - 3 soverom!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Stens vei 4B, 1738
BORGENHAUGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 1049, bnr. 170, i Sarpsborg
kommune

Prisantydning: 3.350.000,-

Omkostninger: 102.740,-

Totalpris: 3.452.740,-

Kommunale avgifter: 23.093,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1964

Rom/soverom: 5/3

BRA: 135 m²

BRA-i: 100 m²

Garasje/Parkering: Garasje og
biloppstillingsmulighet på gårdsplass.

Tomt: 401 m²

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Kontorets side

6

Nærområdet

10

Informasjon om
boligen

16

Boligen i bilder

26

Plantegninger

30

Kjerneinformasjon

34

Vedlegg

93

Budskjema

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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



BORGENHAUGEN

Kommune: Sarpsborg / Område: Borgenhaugen

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Borgenhaugen, øst for Sarpsborg sentrum. Området er preget av rolige villagater, lite gjennomgangstrafikk og et godt bomiljø som passer både barnefamilier, førstegangskjøpere og voksne i etableringsfasen. Nabolaget oppleves som trygt og familievennlig, med kort avstand til både skoler, barnehager, servicetilbud og rekreasjonsområder.

Fra boligen er det enkel tilgang til daglige gjøremål. Borgenhaugen tilbyr blant annet dagligvareforretninger, apotek, helsetjenester og øvrige servicetilbud, mens Sarpsborg sentrum ligger kun få minutter unna med bil eller sykkel. Området har også gode kollektivforbindelser med bussholdeplasser i nærheten og kort vei til Sarpsborg stasjon for videre pendling mot blant annet Fredrikstad og Oslo.



OFFENTLIG TRANSPORT

Edonbakken Linje 133	5 min 0,4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	8 min 3,4 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

DAGLIGVARE

Kiwi Borgenhaugen PostNord	4 min 0,3 km
Rema 1000 Iseveien Søndagsåpent	7 min 0,6 km

VARER/TJENESTER

Storbyen	10 min
Apotek 1 Iseveien	8 min

SPORT

Mobakken idrettsplass Fotball	6 min 0,5 km
Skjeberghallen Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	12 min 1 km
Family Sportsklubb Iseveien Senter	7 min
Spent Skjebergsenteret	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Iseveien Senter, Sarpsborg	6 min
Kople Coop Extra Iseveien Sarpsborg	9 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For barnefamilier er beliggenheten særlig attraktiv med flere barnehager og skoler innen kort avstand. Nærområdet byr samtidig på gode fritidsmuligheter med idrettsanlegg, lekeområder og grønne friområder. Hafslundskogen og andre nærliggende turområder gir gode muligheter for mosjon, friluftsliv og naturopplevelser året rundt.

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

Borgenhaugen er et veletablert lokalsamfunn med en god kombinasjon av boligkvaliteter, nærhet til natur og enkel tilgang til byens fasiliteter. Dette gjør området til et attraktivt sted å bo for dem som ønsker en rolig og praktisk hverdag med det meste innen rekkevidde.

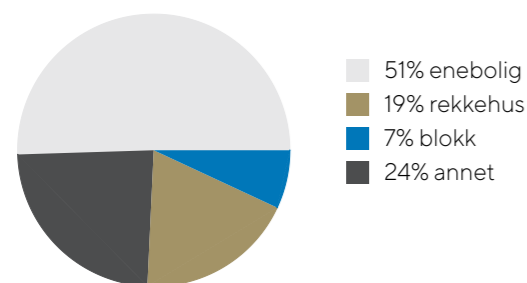
Adkomst

Fra Sarpsborg sentrum følger du Skjebergveien østover i retning Borgenhaugen. I rundkjøringen ved gamle Tine Meierier, hold til høyre inn på Skjebergveien og ta deretter første til venstre inn Haralds gate. Ta deretter til høyre inn Myraveien og følg denne 350 meter før du holder til venstre inn Tomteveien. Ta så første til venstre inn Stens vei og du får eiendommen beliggende på venstre hånd.

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 339 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Navestad barneskole (1-4 kl.) 59 elever, 4 klasser	5 min 2.7 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 629 elever, 34 klasser	5 min 2.9 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	16 min 1.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 4.2 km

BARNEHAGER

Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 34 barn	7 min 0.5 km
Christinelund barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min 1 km



VELKOMMEN TIL STENS VEI 4B

Vi starter utendørs...

Parkering

Garasje og biloppstillingsmulighet på gårdsplass.

Tomtestørrelse

401 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og oppstillingsplass til bil. Gressplen og hekk som omkranser deler av tomten.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eneboligen er oppført på to plan i 1964, med et tilbygg fra 2023. Bygningen hviler på en grunnmur av mur fra byggeåret, men denne er ikke synlig over terrenget. Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter. Deler av dreneringen rundt boligen ble etablert ny i 2023, med synlig isopor over terrenget. De delene av dreneringen som ligger under terreng er ikke inspisert.

Ytterveggene er konstruert som tradisjonelle trevegger fra byggeåret, kledd utvendig med stående og liggende malt trepanel. Takkonstruksjonen er utført i tre som et saltak med langsgående bukker. Yttertaket består av underpanel fra byggeåret, med papp, sløyfer, lekter og ny betongstein fra 2010. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Boligen har vinduer i tre og PVC med isolerglass. Noen av vinduene ble skiftet ut i perioden 2017-2023 og har PVC-ramme og karm. Andre vinduer er fra 1982 og rundt år 2000, med malte rammer og karm. Ytterdøren og en heve-/skyvedør i stuen er i PVC-utførelse med isolerglass. Etasjeskillerne er lukkede konstruksjoner og er derfor ikke kontrollert. Det er en krypkjeller med betonggulv, vegger og himling, men kun et rom under trappen er tilgjengelig.

Til eiendommen hører en veranda bygget med impregneret bjelkelag og gulv, samt et malt rekkverk med liggende bord.

En frittstående garasje ble bygget i 1985 med støpt gulv og ringmur. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning direkte på stenderverket. Garasjen har et saltak tekket med papp og en vippeport i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon
Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det ble registrert manglende lufting av ytterkledningen. Det ble registrert råteskader i kledningen, på vindusbelistning og på vindskier.
Kledningen går nesten helt ned til terreng på flere steder.

Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Utskiftninger må påregnes på sikt.
Type og mengde isolasjon er ikke kjent. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Utvendig - Vinduer - 1
Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer.
P.g.a spesielle lysforhold kan det være vanskelig å se punkterte vinduer.
På vinduer med alder over 20 år kan man ikke utelukke punkterte vinduer

- Utvendig - Dører
Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Ytterdøren mangler beslag under, og dørbladet er skjevt montert.

- Innvendig - Overflater
Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Overflatene fremstår som eldre, og det er registrert svelleskader i laminatgulv i begge etasjer. Det er også dårlige skjøter med for liten avstand enkelte steder. På strietapet er det observert ujevnheter og luftlommer.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:
Det ble registrert knirk i etasjeskiller, spesielt i 2. etasje.

- Innvendig - Innvendige dører
Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Avvik: • Det er avvik:
Dokumentasjon på våtroms maling bør innhentes.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: • Det er påvist skader på innredning.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon
Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Tekniske Installasjoner - Vannledninger
Avvik: • Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Vannledningene i krypkjelleren er hengt opp med tau, noe som ikke er fagmessig utførelse og medfører økt risiko for skader på rørene over tid.
Det ble påvist rust på stoppekran i krypkjeller.

- Tekniske Installasjoner - Avløpsrør
Avvik: • Det er påvist andre avvik:
Synlige avløpsrør i krypkjeller er understøttet med en 48x98 mm stender.

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

- Tekniske Installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: • Det er avvik:
Drenering og isopor må avsluttes korrekt med beslag eller lignende over.
Det gjenstår arbeider for å ferdigstille dette.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: • Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Det ble registrert oppsprukne gulvbord og retningsavvik på gulvet.
Det er råte i rekkverket og slitasje på gulvet.

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik: • Pipevanger er ikke synlige.
Pipen er skjult to steder i 2. etasje: inne i skap på soverom og bak vegg på utsiden av pipen i gangen. Dette medfører at pipevanger ikke er synlige for inspeksjon på disse stedene.

- Kjøkken - 1 Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Svelleskader i fronter og fukt merker på gulv

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Bygningssakskyndig

Kaa Bygg-Takst AS (befaringsdato: Onsdag, 20. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: På badet ble det lagt nye fliser samt byttet toalett og dusjkabinett, og malt vegger i 2026.

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

Ja

Beskrivelse: Det er noen få punkter på taket på garasjen hvor vann trenger inn ved kraftig regn.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2015, 2023, 2026

Beskrivelse: Tidligere eier satt opp ny terrasse og satt opp nytt tak på utbygg i 2015. Det ble bygget et vindfang, det store vinduet i stuen ble skiftet ut, og terrassedørene ble erstattet med store skyvedører i 2023. Både huset og garasjen ble malt utvendig i 2026.

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

Ja

8. Er det utført arbeid med drenering?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Det ble lagt drenering rundt huset.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Taknedløpet ble frakoblet lang fra boligen.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja

Firmanavn: Obs Bygg, 2022

Beskrivelse: Montert varmepumper i stua.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble satt inn nye trapper. Veggene på 1. etasje og i korridoren på 2. etasje ble skiftet fra panel til gips.

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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

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



Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord og herfra er det direkte utgang til den enorme terrassen på hele 111 kvm. Dette er et unikt uteområde med rikelig plass til både storfamilien og gjester. Perfekt for hyggelige sommerdager, grilling og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet har en praktisk utforming med god skap- og benkeplass. Lys innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkken hette over komfyr med avtrekk ut. Det er montert fliser mellom over- og underskap i 2023. To vinduer sørger for rikelig med naturlig lys og flislagt vegg mellom benk og overskap gir et stilrent og lettstelt uttrykk.

I boligens andre etasje finner du tre fine soverom, samt bad. Badet har flislagt gulv og malte vegger. Badet er installert med dusjkabinett, servant og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Varmtvanns bereder montert i krypkjeller av nyere dato på ca. 200 liter.

Boligen ventileres ved å åpne vinduer og dører. Moderne sikringskap bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikringer med 50 amp og 10 kurser i sikrings skapet.

Til eiendommen følger en romslig garasje på ca. 35 kvm med gode lagrings- og parkeringsmuligheter.

Dette er en attraktiv familiebolig med en ettertraktet beliggenhet, moderne oppgraderinger, stor terrasse og garasje. En eiendom som legger til rette for en komfortabel og trivelig hverdag.

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, elektrisitet og ved.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innhold

Enebolig på 2 plan som inneholder:

1. Etasje:
Entré, hall m/trapp, stue, kjøkken og bod.

2. Etasje:
Trapperom, bad/vaskerom og 3 soverom.

Det medfølger også en garasje

Areal

Enebolig

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

2. etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 111 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

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

Standard

Lys innbydende enebolig med gedigen terrasse og garasje i attraktivt familieområde på Borgenhaugen.

Eiendommen ligger i et populært, rolig og svært barnevennlig boligområde på Borgenhaugen. Her bor du med kort avstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg, dagligvarebutikker og Ise Senter. Omtådet kombinerer trygghet, trivsel og et mangfold av praktiske hverdagsfasiliteter.

Boligen er modernisert over tid og fremstår som lys, innbydende og funksjonell. Uteområdet byr på hage, garasje og en imponerende terrasse som gir fantastiske muligheter for uteliv og sosiale sammenkomster.

Ved ankomst ønskes du velkommen inn i en nyoppført entré, som leder videre til en romslig hall. Gode garderobemuligheter.

Hjemmets hjerte er den store, åpne stue- og kjøkkenløsningen, som skaper en luftig og sosial atmosfære. En sentralt plassert vedovn fungerer som et naturlig samlingspunkt mellom sonene og bidrar med både varme og hygge.



Modernisering og påkostninger

Det er gjort en god del oppgraderinger i perioden 2017 til 2023:

- Ny luft til luft varmepumpe.
- Ny ytterdør og ny skyvedør.
- Skiftet ut noen av vinduene.
- Ny trapp mellom etasjene.
- Ny entré/ tilbygg.
- Nye fliser på vegg kjøkken.
- Nye fliser nytt dusjkabinett, nytt toalett på badet.
- Ny drenering på deler av grunnmur.
- Oppgradert med takrenner på garasje og rundt om ellers.

STUE

Hjemmets hjerte er den store, åpne stue- og kjøkkenløsningen, som skaper en luftig og sosial atmosfære. En sentralt plassert vedovn fungerer som et naturlig samlingspunkt mellom sonene og bidrar med både varme og hygge.





Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord og herfra er det direkte utgang til den enorme terrassen på hele 111 kvm.





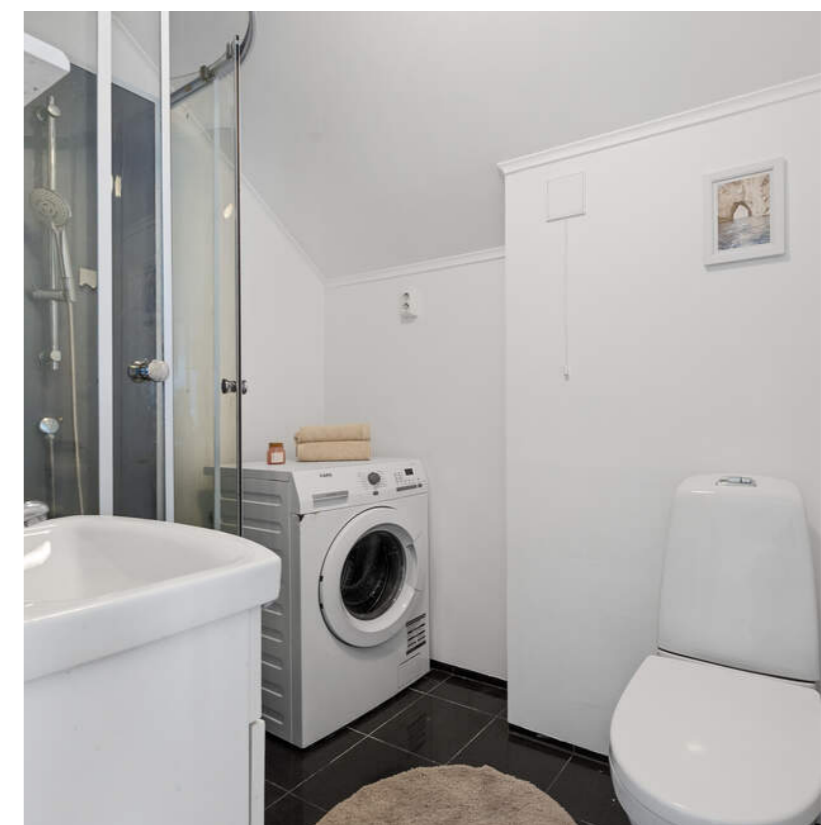
KJØKKEN

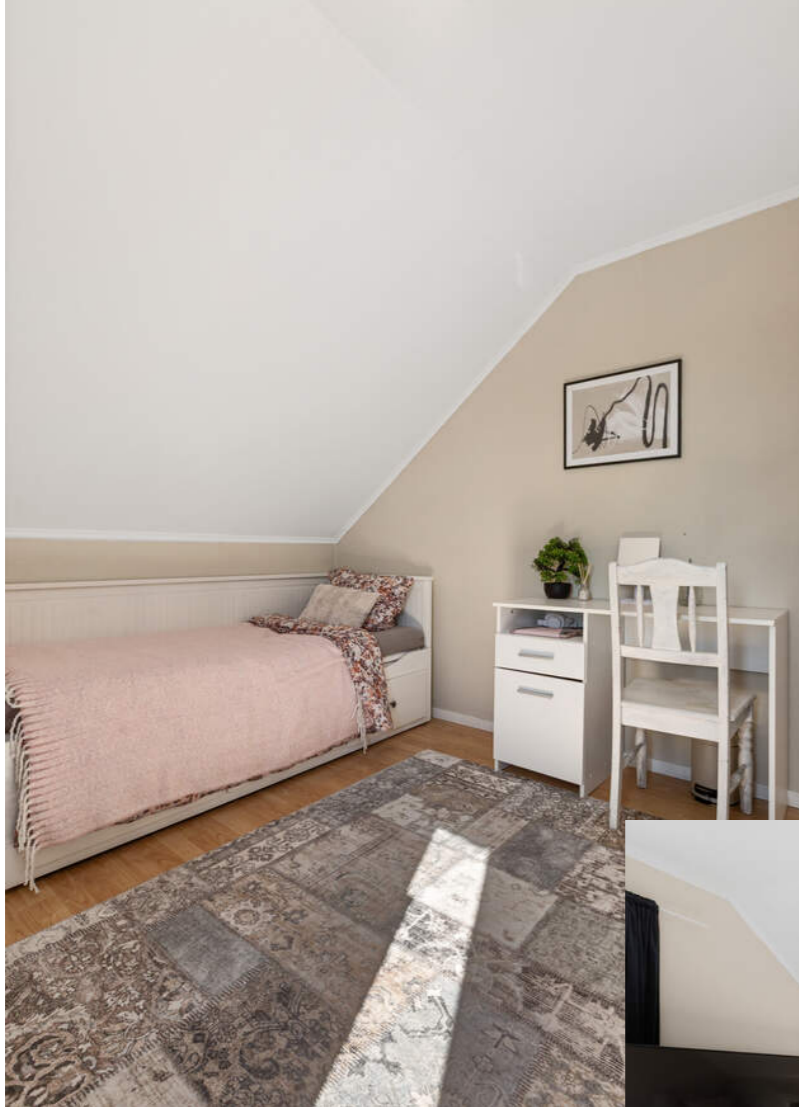
Kjøkkenet har en praktisk utforming med god skap- og benkeplass. Lys innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.



BAD

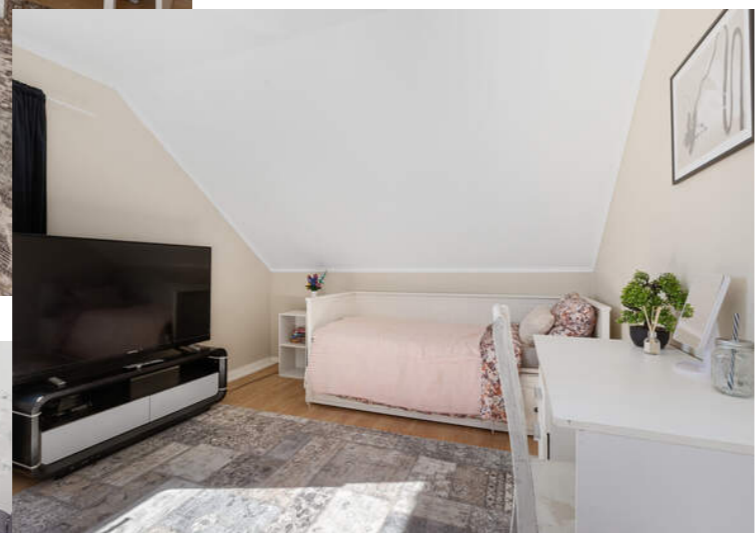
Badet er installert med dusjkabinett, servant og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.



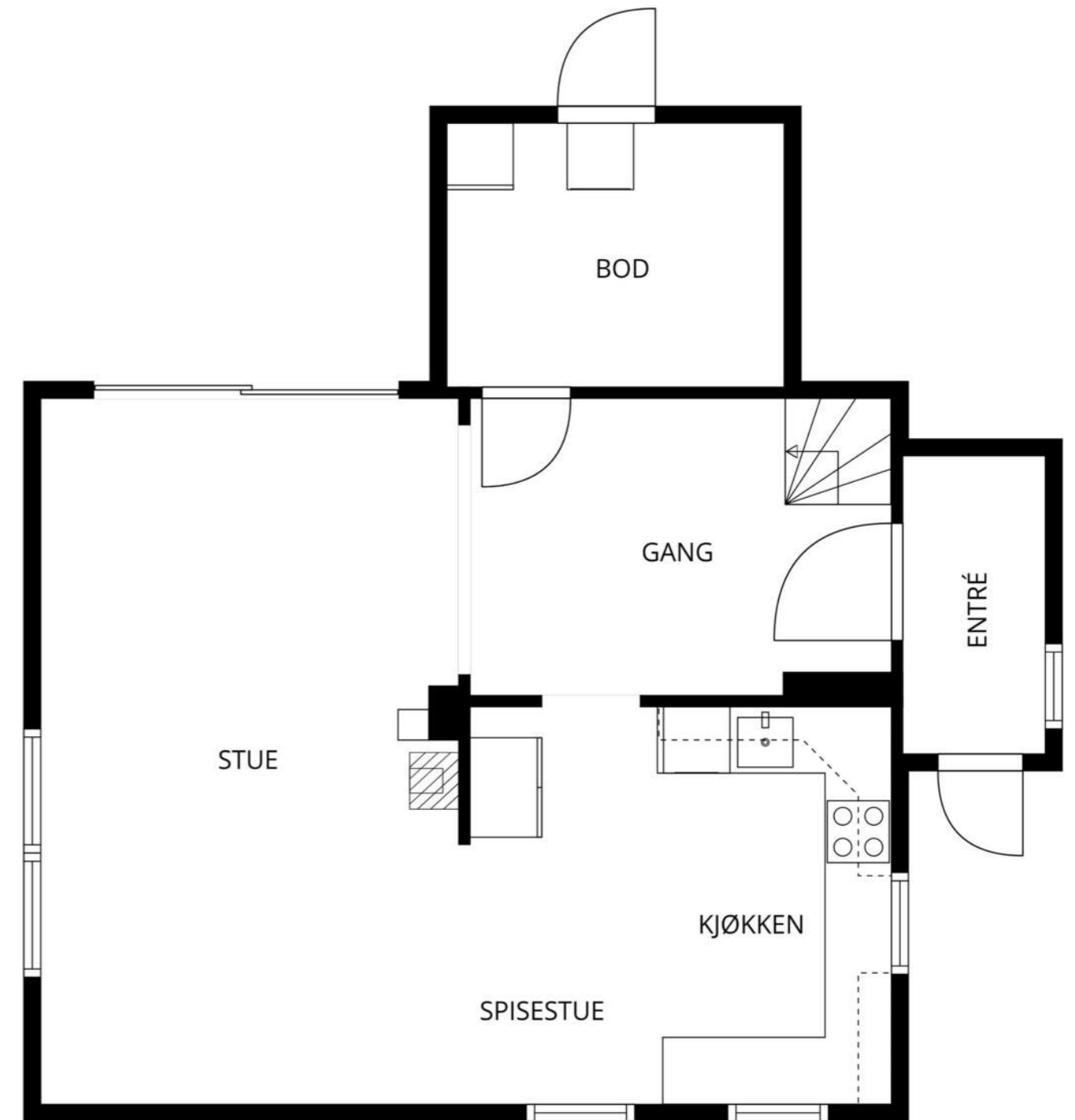


SOVEROM

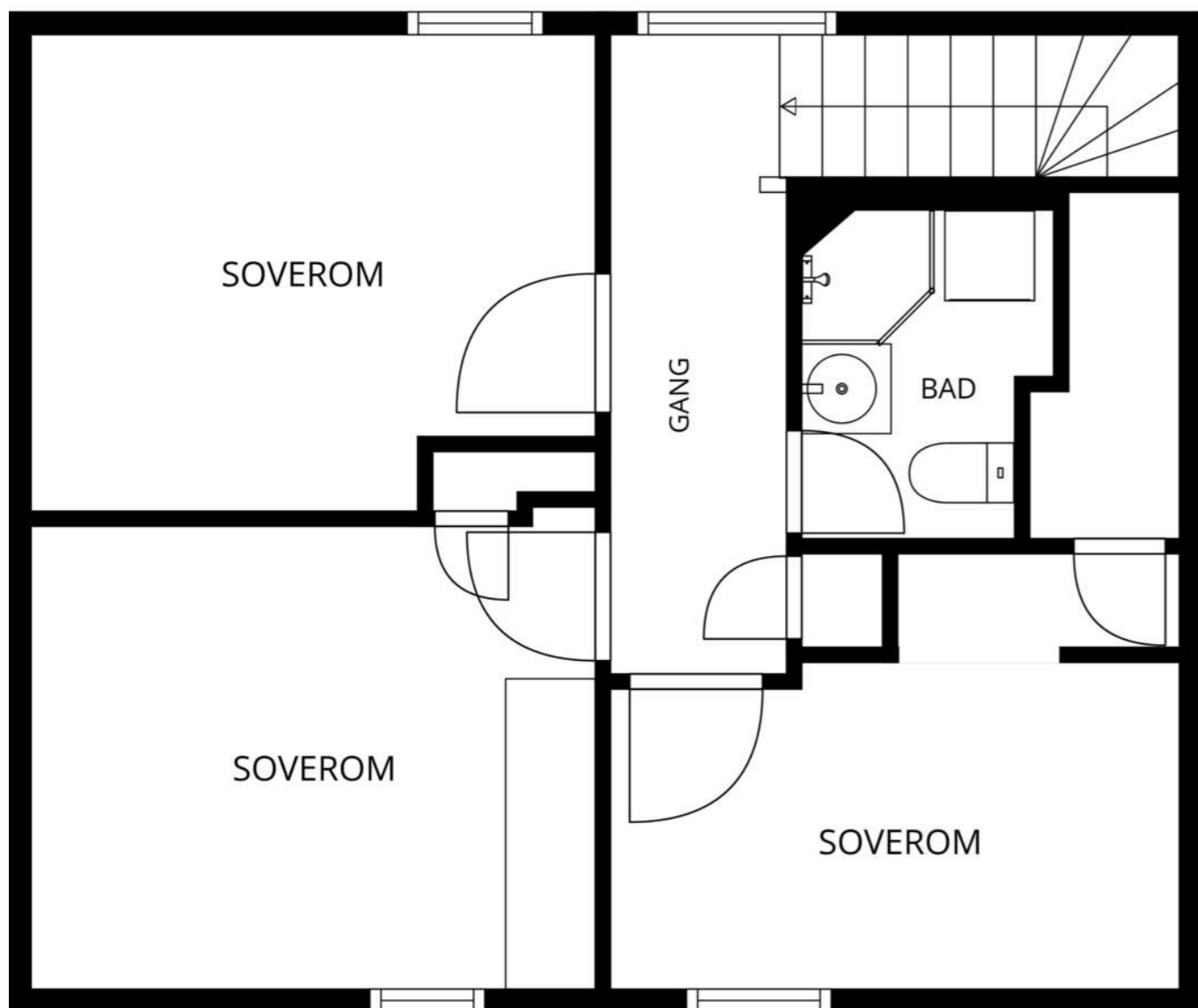
Det er 3 fine soverom i 2. etasje



PLANTEGNINGER



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



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



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

735.649,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.942.597,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

23.093,- for 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 4 749,- pr år.

Info formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

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

Diverse

Enebolig

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

Tegningene stemmer med rominndeling i 1. og 2. etasje, men tilbygget inngangsparti er ikke på tegning.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Garasjen er bygget ca 5 kvm større en det er søkt om i 1985.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Søndag, 24. mai 1964

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1049/170:

29.08.1960 - Dokumentnr: 302895 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3105 Gnr:1049 Bnr:44

01.01.2020 - Dokumentnr: 1199453 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1049 Bnr:170

01.01.2024 - Dokumentnr: 224366 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1049 Bnr:170

Regulerings- og arealplaner

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

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 10. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 350 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
83 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

84 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
102 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 434 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 452 740,00 (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.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det

virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema 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 rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Beata Pietras-Ofokile
Chukwudi Hillary Ofokile

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
- SARPSBORG kommune
- gnr. 1049, bnr. 170

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 Rapportdato: 04.06.2026 Oppdragsnr.: 18492-1398 Eiendomsverdi ref nr: FC8197
Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS Sertifisert Takstingenør: Ketil A. Asbjørnsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

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



Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 2 av 29

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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.

Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 3 av 29

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

T

Tiltak under kr 20 000

T

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

T

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

T

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

T

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 4 av 29

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

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

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig på to plan bygget i 1964, tilbygget i 2023 i Sarpsborg kommune.

Frittstående garasje bygget i 1985.

Grunnmur i mur før støpt dekke, yttervegger bygget i tradisjonelle trevegger fra byggeår.. Yttervegger kledd utvendig med stående og liggende malt tre panel og saltak tekket med betongstein og takrenner i plastbelagt stål. Vinduer i tre og pvc med isolerglass. Ytterdør og skyvedør oi PVC utførelse. Boligen innehar en relativ grei standard.

Det er gjort en god del oppgraderinger i perioden 2017 til 2023:

- Ny luft til luft varmepumpe.
- Ny ytterdør og ny skyvedør
- Skiftet ut noen av vinduene.
- Ny trapp mellom etasjene.
- Ny entré/ tilbygg.
- Nye fliser på vegg kjøkken.
- Nye fliser nytt dusjkabinett, nytt toalett på badet.
- Ny drenering på deler av grunnmur.
- Oppgradert med takrenner på garasje og rundt om ellers.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

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 består av under panel fra byggeår. Papp, sløyfer og lekter samt ny betong stein i 2010.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeår. Kledd utvendig med stående og liggende kledning. Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen.

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeåret, utført som saltak med langsgående bukker. Det er montert luke til loftet.

Noen av vinduene er skifte ut perioden 2017-2023 med pvc ramme og karm samt isolerglass.

Vinduer på kjøkken og to i 2 etasje fra 1982. To vinduer i 2 etasje med malt ramme og karm samt isolerglass ca fra år 2000. Vinduer med malte ramme og karm samt 2 lags isolerglass.

Ytterdør i PVC-utførelse. PVC heve-/skyvedør med isolerglass i stuen.

Veranda på ca 111 kvm bygget med impregnert bjelkelag og gulv, malt rekkverk med liggende bord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:
Laminatgulv med stor slitasje og svelleskader. Vegger med malte gipsplater og malte flater.
Slett, malt himling.
2. etasje:
Parkett i trapperom, laminat ellers.
Malte strietapeter og slett, malt himling.

Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbyggingen er derfor ikke kontrollert. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark. Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.

Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.

På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Følgende rom ble målt:

- 1 etasje:
- Stue og trappegang ble målt som et rom med avvik på 22mm gjennom rommet
 - Kjøkken målt som et rom pga forhøyning mellom stue og kjøkken. ca 6mm gjennom rommet.
- 2 etasje
- Master ble målt med avvik på ca 12mm gjennom rommet og innenfor 2 meter
 - Sov 1 ble målt til ca 6mm gjennom rommet

Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 5 av 29

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Beskrivelse av eiendommen

- Sov 2 ble målt med avvik på ca 15mm gjennom rommet og innenfor 2 meter

Teglsteins pipe fra byggeår, tilkoblet ved fyrings ovn i 1 etasjen.

Et rom under trapp i 1 etasje med tilgjengelighet, resten av krypkjeller mangler tilgang.
Kryprommet har betong gulv vegger og himling.

Tretrapp av nyere dato med rekkverk og håndløper.

Innvendige dører med malt dørbord og karm.
Innvendige dører er av nyere dato. Enkle justeringer må påregnes i trehus som er i bevegelse sommer og vinter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Eier informere om at det er lagt nye fliser i 2023 ikke byttet membran og lignede

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Badet er innredet med baderoms innredning med heldekkende vask og speil over, dusj kabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Slett malte vegger og tak, malt i 2026.

Vegger er i følge eier malt med våtroms maling.

Det er så lite fall at det ikke kan utelukkes at det forekommer motfall.

Plastsluk og membran med ukjent alder.

Sluket er plassert under dusjkabinett. For å få adkomst til sluket må vaskemaskinen flyttes.

Dusjkabinett, toalett og nye ble i følge eier skiftet ut i 2026.

Baderomsinnredning med bruksslitasje og svelleskader.

Naturlig ut av vegg tilluft under dør

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. Ingen feil registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er byttet ut etter byggeåret, med profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt vask. Innredningen består av under- og overskap, integrerte hvitevarer inkluderer komfyr og koketopp og oppvaskmaskin.

Det er montert fliser mellom under og overskapene i 2023.

Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.

Kjøkken hette over komfyr med avtrekk ut.

Kjøkken viften bør renses regelmessig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør opplegg med samlestokk i krypkjeller.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.

Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligen ventileres ved å åpne vinduer og dører

Boligen varmes opp ved hjelp av luft til luft varmepumpe montert ny

i 2019.

Varmtvanns bereder montert i krypkjeller av nyere dato på ca 200 liter.

Moderne sikringskap bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikringer med 50 amp og 10 kurser i sikrings skapet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.

Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Eier informerer om at det er etablert ny drenering på deler av boligen i 2023.

Det var synlig isopor over terreng.

Siden dreneringen ligger under terreng, er den ikke inspisert utover de synlige delene over terreng.

Grunnmur i tradisjonelt bygget mur fra byggeår.

Grunnmuren er ikke synlig over terreng og har derfor ikke blitt tilstrekkelig kontrollert.

Tomten terreng er forholdsvis flatt rundt boligen.

Det anbefales på generelt grunnlag å sørge for fall vekk fra grunnmuren.

Overflatevann må ledes hurtigst mulig vekk fra grunnmuren for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen.

Manglende fall kan føre til vannansamlinger, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca. 3 meter fra grunnmuren.

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

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

[Gå til side](#)

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell helsesisiko knyttet til radon.

Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere risiko for skade som følge av flom og ras, da eiendommen ligger i et flom- og rasutsatt område.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for helseskader, samt skader på bygning og eiendom ved flom eller ras.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 6 av 29

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegningene stemmer med rominndeling i 1 og 2 etasje men tilbygget inngangsparti er ikke på tegning.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasjen er bygget ca 5 kvm større en det er søkt om i 1985.

Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

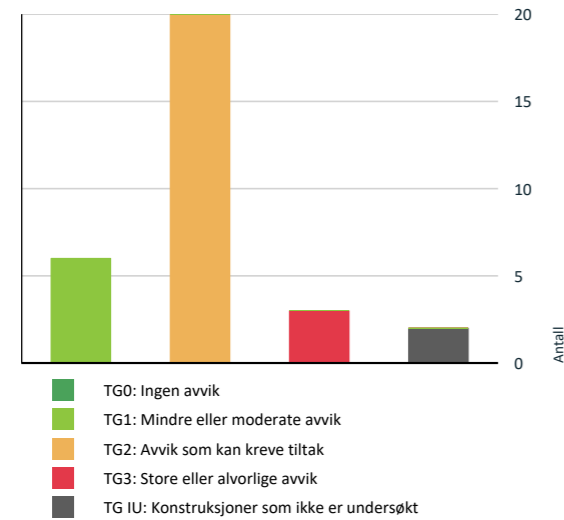
Side: 7 av 29

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

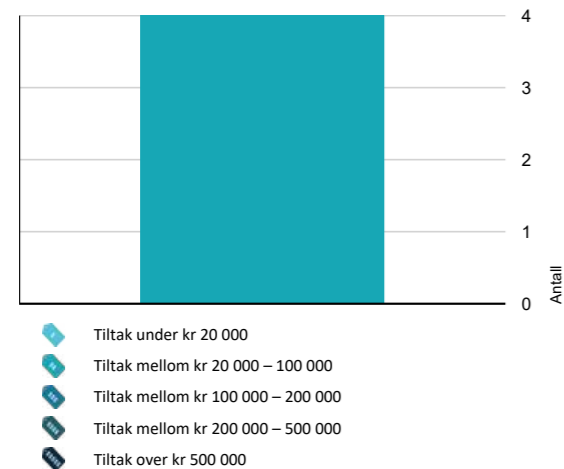
KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

1 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 8 av 29

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Tomteforhold > Terrenforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 9 av 29

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1964

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Tilbygg	Tilbygget inngangsparti
------	---------	-------------------------

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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 består av under panel fra byggeår.

Papp, sløyfer og lekter samt ny betong stein i 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person- og materielle skader. Renner.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret. Kledd utvendig med stående og liggende kledning.

Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det ble registrert manglende lufting av ytterkledningen.

Det ble registrert råteskader i kledningen, på vindusbelistning og på vindskier.

Kledningen går nesten helt ned til terreng på flere steder.

Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Utskiftninger må påregnes på sikt.

Type og mengde isolasjon er ikke kjent. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Utskiftninger må påregnes på sikt.

Type og mengde isolasjon er ikke kjent. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 10 av 29

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Råteskadet kledning, vindusbelistning og vindskier bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen, spesielt i nedre kant mot grunnmur, for å redusere risiko for fuktskader og råteutvikling.

Det anbefales å undersøke bindingsverket bak råteskadet kledning før ny kledning monteres, da det kan være skjulte skader.

Manglende informasjon om isolasjon og tetthet medfører usikkerhet om veggens varmeisolasjon og energieffektivitet, og det kan være hensiktsmessig å vurdere etterisolering ved fremtidige arbeider.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeåret, utført som saltak med langsgående bukker. Det er montert luke til loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Fuktskjolder i undertak og takkonstruksjon bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre fuktskader og råteutvikling.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for kondens, mugg og råteskader.

Avvik rundt gjennomføringer i takflaten må utbedres for å forhindre vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.



TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Noen av vinduene er skifte ut perioden 2017-2023 med pvc ramme og karm samt isolerglass.

Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 11 av 29

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer på kjøkken og to i 2 etasje fra 1982.
To vinduer i 2 etasje med malt ramme og karm samt isolerglass ca fra år 2000.

Vinduer med malte ramme og karm samt 2 lags isolerglass.

Årstall: 1982 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer.
P.g.a spesielle lysforhold kan det være vanskelig å se punkterte vinduer.
På vinduer med alder over 20 år kan man ikke utelukke punkterte vinduer

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karm og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktinntrengning som kan føre til råte og skader på omkringliggende konstruksjoner.

På grunn av vinduenes alder kan punkterte glass forekomme uten at dette er synlig ved inspeksjon. Det anbefales å vurdere utskifting av eldre vinduer for å redusere risiko for varmetap, fuktskader og redusert funksjon.



TO 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i PVC-utførelse.
PVC heve-/skyvedør med isolerglass i stuen.

Vurdering av avvik:

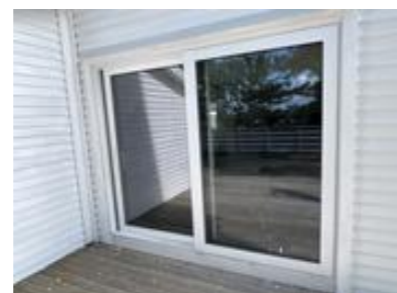
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Ytterdøren mangler beslag under, og dørbladet er skjevt monteret.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag under ytterdøren for å hindre vanninntrengning.
Dørbladet bør justeres slik at det står rett, for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for ytterligere skjevhet eller skade på døren.
Konsekvensen av manglende beslag og skjev montering er økt fare for vanninntrengning, redusert levetid og funksjonssvikt på døren.



TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Veranda på ca 111 kvm bygget med impregneret bjelkelag og gulv, malt rekkverk med liggende bord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det ble registrert oppsprukne gulvbord og retningsavvik på gulvet.
Det er råte i rekkverket og slitasje på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Oppsprukne gulvbord og råte i rekkverket bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på konstruksjonen.
Slitte gulvflater bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forlenge levetiden og sikre forsvarlig bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

1. etasje:
Laminatgulv med stor slitasje og svelleskader.
Vegger med malte gipsplater og malte flater.
Slett, malt himling.
2. etasje:
Parkett i trapperom, laminat ellers.
Malte strietapeter og slett, malt himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.
- Overflatene fremstår som eldre, og det er registrert svelleskader i laminatgulv i begge etasjer. Det er også dårlige skjøter med for liten avstand enkelte steder. På strietapet er det observert ujevnheter og luftlommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Dersom svelleskader og dårlige skjøter ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere skader på gulv og underliggende konstruksjon, samt redusert brukskomfort.
Ujevnheter og luftlommer i tapet kan medføre at tapetet løsner ytterligere over tid.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene. Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføring, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:

1 etasje:
- Stue og trappegang ble målt som et rom med avvik på 22mm gjennom rommet
- Kjøkken målt som et rom pga forhøyning mellom stue og kjøkken. ca 6mm gjennom rommet.

2 etasje
- Master ble målt med avvik på ca 12mm gjennom rommet og innenfor 2 meter
- Sov 1 ble målt til ca 6mm gjennom rommet
- Sov 2 ble målt med avvik på ca 15mm gjennom rommet og innenfor 2 meter

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert knirk i etasjeskiller, spesielt i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

For å utbedre skjevheter og knirk i etasjeskiller bør det vurderes oppretting og eventuelt forsterkning av gulvkonstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for videre skjevheter, redusert komfort, samt mulig forverring av konstruksjonens tilstand over tid.

TO 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteins pipe fra byggeår, tilkoblet ved fyrings ovn i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er skjult to steder i 2. etasje: inne i skap på soverom og bak vegg på utsiden av pipen i gangen. Dette medfører at pipevanger ikke er synlige for inspeksjon på disse stedene.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon. Dersom dette ikke gjøres, øker risikoen for skjulte skader eller branntilfeller, da eventuelle sprekker eller svakheter ikke kan oppdages.

Det anbefales at pipen kontrolleres av feiervesenet før bruk. Alle sider av pipen må være synlige dersom det ikke monteres inn stålrør i pipen.

Pipen har mer enn halvparten av sin forventede levetid brukt opp, noe som ytterligere øker behovet for jevnlig kontroll og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 1 Kryp kjeller

Beskrivelse

Et rom under trapp i 1 etasje med tilgjengelighet, resten av krypkjeller mangler tilgang. Rommet har betong gulv vegger og himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Det anbefales å etablere bedre adgang til hele krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres. Manglende tilgang medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, som kan utvikle seg uten å bli oppdaget og utbedret. Regelmessig kontroll av hele krypkjelleren bør utføres for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp av nyere dato med rekkverk og håndløper.



TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malt dørblad og karm. Innvendige dører er av nyere dato. Enkle justeringer må påregnes i trehus som er i bevegelse sommer og vinter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas justering av dører som subber eller ikke står i riktig posisjon, for å unngå økt slitasje og skade på karm og dør.



Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 14 av 29

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eier informere om at det er lagt nye fliser i 2023 ikke byttet membran og lignede

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Badet er innredet med baderoms innredning med heldekkende vask og speil over, dusj kabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Slett malte vegger og tak, malt i 2026. Vegger er i følge eier malt med våtroms maling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Dokumentasjon på våtroms maling bør innhentes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på at det er benyttet våtromsmaling på veggene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om overflatene har tilstrekkelig fuktsikring, noe som kan øke risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er så lite fall at det ikke kan utelukkes at det forekommer motfall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett, da dette reduserer risikoen for vannskader som følge av utilstrekkelig fall på gulvet. Dersom kabinettet fjernes, bør det vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene for å unngå risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og membran med ukjent alder. Sluket er plassert under dusjkabinett. For å få adgang til sluket må vaskemaskinen flyttes.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 15 av 29

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilstrekkelig inspeksjonsmulighet er økt risiko for at membran og sluk ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, toalett og nye ble i følge eier skiftet ut i 2026. Baderomsinnredning med bruksslitasje og svelleskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Lokal utbedring eller utskifting av innredningen bør vurderes for å unngå videre forringelse og eventuelle følgeskader. Skadene har hovedsakelig visuell betydning, men kan på sikt føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ut av vegg tilluft under dør

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet, opphopning av fukt og dårlig innelima, noe som over tid kan føre til skader på bygningsdeler og redusert bokomfort.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er byttet ut etter byggeåret, med profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt vask. Innredningen består av under- og overskap, integrerte hvitevarer inkluderer komfyr og koketopp og oppvaskmaskin.

Det er montert fliser mellom under og overskapene i 2023.

Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.
 - Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Svelleskader i fronter og fukt merker på gulv

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 16 av 29

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Skader på kjøkkeninnredning og fuktmerker på gulv bør utbedres for å hindre videre forringelse og risiko for fuktskader i konstruksjonen. Dersom årsaken til fukt ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader og redusert levetid på både innredning og gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken hette over komfyr med avtrekk ut.

Kjøkken viften bør renses regelmessig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør opplegg med samlestock i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Vannledningene i krypkjelleren er hengt opp med tau, noe som ikke er fagmessig utførelse og medfører økt risiko for skader på rørene over tid.

Det ble påvist rust på stoppekran i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene, og det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller tilsvarende kompensere løsning.

Vannledningene er hengt opp med tau, noe som ikke er fagmessig utførelse og kan medføre redusert kvalitet og økt risiko for skader på rørene over tid. Det anbefales at opphenget utføres av fagperson med godkjente materialer.

Stoppekran bør skiftes ut med ny.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved lekkasje, samt fare for fremtidige skader på vannledningene.

Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 17 av 29

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved å montere ventiler eller mekanisk avtrekk, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og unngå dårlig innelima, fuktskader og økt risiko for muggdannelse.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen varmes opp ved hjelp av luft til luft varmepumpe montert ny i 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvanns bereder montert i krypkjeller av nyere dato på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Manglende avrenning medfører økt risiko for fuktskader i krypkjeller ved eventuell lekkasje fra berederen.



TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres ved å åpne vinduer og dører

Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 18 av 29

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Moderne sikringskap bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikringer med 50 amp og 10 kurser i sikrings skapet.

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.
1964 det er ikke levert dokumentasjon fra elektriker, det er derfor satt opp byggeår på punktet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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 Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)



Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 19 av 29

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.

Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Eier informerer om at det er etablert ny drenering på deler av boligen i 2023.

Det var synlig isopor over terreng.

Siden dreneringen ligger under terreng, er den ikke inspisert utover de synlige delene over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering og isopor må avsluttes korrekt med beslag eller lignende over. Det gjenstår arbeider for å ferdigstille dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Drenering og isopor må avsluttes korrekt med beslag eller lignende for å hindre vanninntrenging og skader på konstruksjonen. Manglende ferdigstillelse øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.

Det anbefales å vurdere utskifting av resterende drenering for å redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer.



Bildet tatt av eier.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i tradisjonelt bygget mur fra byggeår. Grunnmuren er ikke synlig over terreng og har derfor ikke blitt tilstrekkelig kontrollert.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomtens terreng er forholdsvis flatt rundt boligen.

Det anbefales på generelt grunnlag å sørge for fall vekk fra grunnmuren. Overflatevann må ledes hurtigst mulig vekk fra grunnmuren for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen. Manglende fall kan føre til vannansamlinger, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca. 3 meter fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget, spesielt ved innkjørsel, slik at overflatevann ledes vekk fra grunnmuren.

Dette vil redusere risikoen for vannansamlinger, fuktskader og forringet levetid på konstruksjonen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering eller rørinspeksjon av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

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

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell helseisiko knyttet til radon.

Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere risiko for skade som følge av flom og ras, da eiendommen ligger i et flom- og rasutsatt område. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for helseskader, samt skader på bygning og eiendom ved flom eller ras.

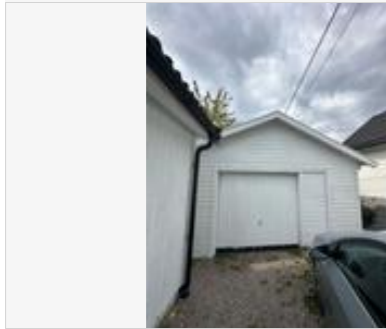
Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Oppstillingsplass for bil samt bod og lagring.

Byggeår

1985

Kommentar

Stemplet tegning i Sarpsborg kommune.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

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

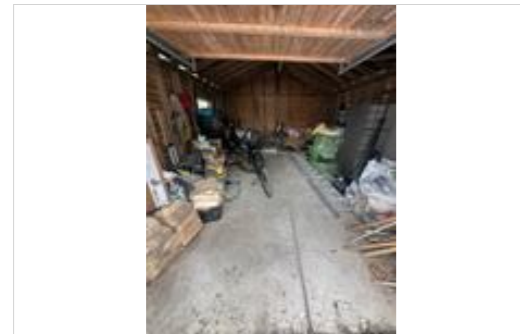
Garasje bygget ca i 1985 med støpt gulv, ringmur, yttervegger ellers er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning direkte på stenderverket.

Saltak teknet med papp. Vippe port i tre.

Garasjen bærer preg av behov for vedlikehold og utskiftinger, av blant annet uttett yttertak og ytterkledning.

Det er hengt opp takrenner på garasjen.

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



Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



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

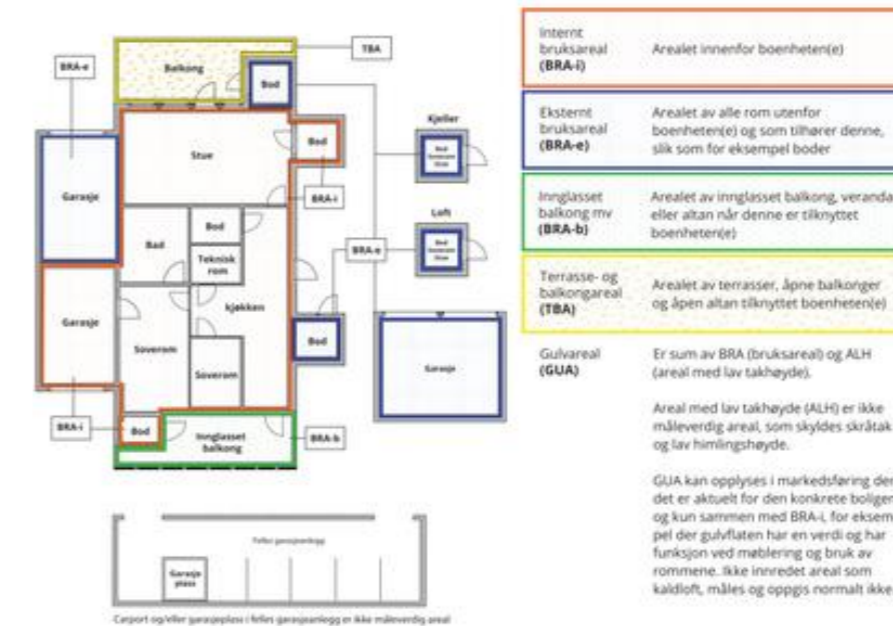
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	58			58	111
2 Etasje	42			42	
SUM	100				111
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, hall m/trapp, stue, kjøkken, bod		
2 Etasje	Trapperom, soverom, soverom, soverom, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer med rominndeling i 1 og 2 etasje men tilbygget inngangsparti er ikke på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Tilbygget inngangsparti er ikke meldt inn til Sarpsborg kommune, påkostninger må påregnes.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 24 av 29

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Kommentar: Garasjen er bygget ca 5 kvm større en det er søkt om i 1985.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Avvik på størrelsen på ca 5 kvm, påkostninger må påregnes.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Beata Pietras-Ofokile	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1049	170		0	401 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stens vei 4 B

Hjemmelshaver

Pietras-Ofokile Beata, Ofokile Chukwudi Hillary

Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 25 av 29

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stens vei 4B ligger på Borgen, Borgenhaugen, ca. 5 minutters kjøring øst for Sarpsborg sentrum. Dette er et rolig og barnevennlig område med skole og flere barnehager i nærheten. Det er også fine turmuligheter i området. Eiendommen ligger like i nærheten av Iseveien senter, som har et godt utvalg både av butikker og av tjenester for helse og velvære. Senteret ligger samme sted som flere matbutikker, Europris og andre større forretninger. Det er bussforbindelse til Sarpsborg sentrum i nærheten. Ca. 10 minutters kjørevei til E6 og 15 minutter til sykehuset på Kalnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Uregulert område med Kommuneplanens arealdel 2015-2026 Formål: Bebyggelse. som gjeldende

Om tomten

Eiet tomt på 401 kvm med gruset innkjørsel og oppstillingsplass til bil. Gressplen og hekk som omkranser deler av tomten.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		6 750
Kommentar				
Summen er antatt av takstmann				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er gjennomgått av takstmann, det er ingen kommentarer til utfyllingen.	Gjennomgått	8	Nei

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	
2	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 28 av 29

Stens vei 4 B, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 170
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuktøk: Overfølesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

Oppdragsnr.: 18492-1398

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 29 av 29

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FC8197>

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

Meglerhuset Borg AS



Egenerklæring

Stens vei 4B, 1738 BORGENHAUGEN

10 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stens vei 4B	Stens vei 4B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

11.2017

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.

9 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 2446419

Informasjon om selger

Selger

Pietras-Ofokile, Beata

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

På badet ble det lagt nye fliser samt byttet toalett og dusjkabinett, og malt vegger i 2026.

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

Beskriv feilen og omfanget

Det er noen få punkter på taket på garasjen hvor vann trenger inn ved kraftig regn.

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tidligere eier satt opp ny terrasse og satt opp nytt takk på utbygg.

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 2



Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det ble bygget et vindfang. Det store vinduet i stuen ble skiftet ut. Terrassedørene ble erstattet med store skyvedører. Alt arbeidet ble utført med en venn som er snekker.

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2026

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Både huset og garasjen ble malt utvendig, og arbeidet ble utført av oss.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2023

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det ble lagt drenering rundt huset av en venn.

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



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

2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Taknedlopet ble frakoblet lang fra boligen.

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert varmpumper i stua.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Obs Bygg

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 4



Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5



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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det ble satt inn nye trapper. Veggene på 1. etasje og i korridoren på 2. etasje ble skiftet fra panel til gips.

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 62042027

Side 6

Egenerklærings skjema

Name: **Beata Pietras-Ofokile** Date: **2026-06-10**

Identification:
 Beata Pietras-Ofokile



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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 06.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1049	Bruksnr.	170	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stens vei 4B, 1738 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 292,15 kr
Eiendomsskatt	4 748,04 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	3 670,08 kr
Vann	5 637,67 kr
Sum	22 914,22 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	1 116,69 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	579,19 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	58 m3	26.94	1/1	0 %	1 562,38 kr	1 562,38 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	58 m3	44.92	1/1	0 %	2 605,65 kr	2 605,65 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1319100 o/oo	3.60	1/1	0 %	4 749,00 kr	1 978,35 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	245,85 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	737,49 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 275,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	208,32 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-62.78 m3	26.94	1/1	0 %	-1 691,14 kr	-1 691,29 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-62.78 m3	41.70	1/1	0 %	-2 820,39 kr	-2 820,59 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	127 m3	24.32	1/1	0 %	3 088,96 kr	1 276,49 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	127 m3	46.66	1/1	0 %	5 925,25 kr	2 448,57 kr
Forbruk vann i fjor	15%	58 m3	24.78	1/1	0 %	1 437,38 kr	1 437,38 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	58 m3	41.33	1/1	0 %	2 397,20 kr	2 397,20 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-62.78 m3	24.78	1/1	0 %	-1 555,85 kr	-1 555,98 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-62.78 m3	41.33	1/1	0 %	-2 594,76 kr	-2 594,94 kr
						Sum	23 093,68 kr
							9 205,76 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 06.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1049	Bruksnr.	170	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stens vei 4B, 1738 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
77496746	817	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	116

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 06.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1049	Bruksnr.	170	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetid	26965858	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145890888	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Stens vei 4B, 1738 BORGENHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul Peisovn Nr.3

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
04.11.2019	Tilsyn	07.11.2019	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

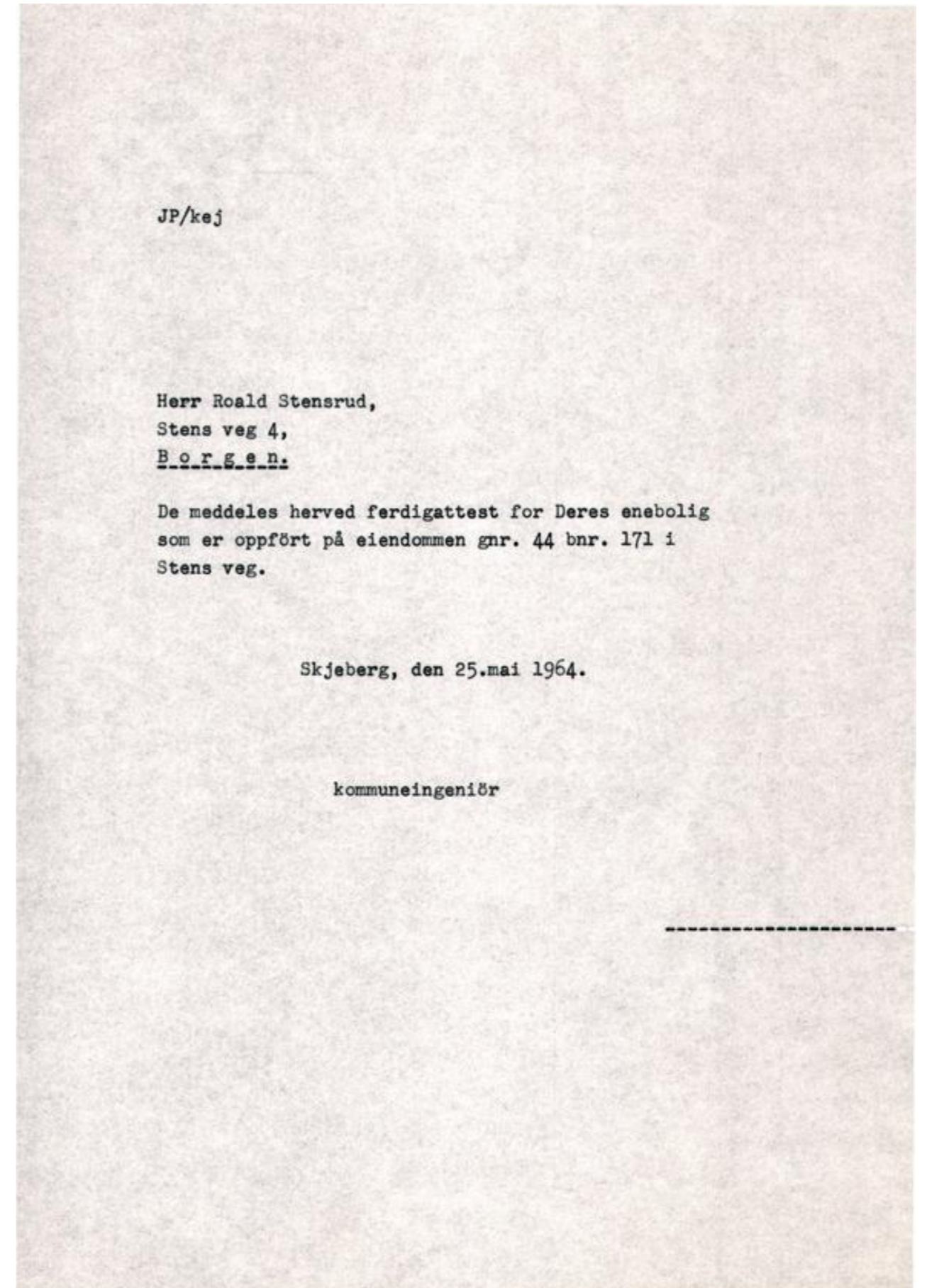
Informasjon for bruksenhetid 26965858

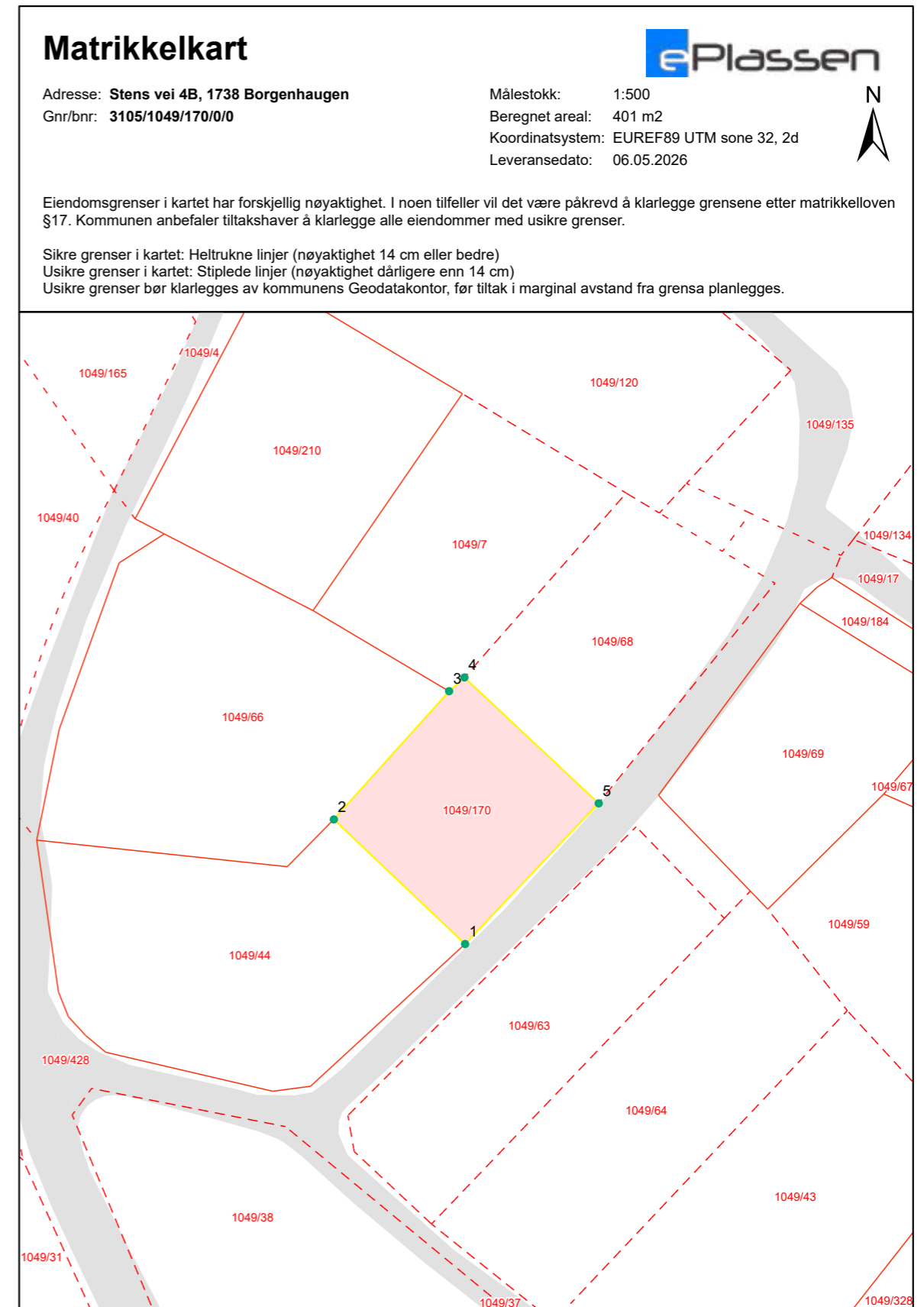
Bruksenhetid	26965900	Bygningstype	Unummerert
--------------	----------	--------------	------------

Bygningsnummer 145890896	Bruksenhetsnummer 0000
Bygningstatus Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse Stens vei 4B, 1738 BORGENHAUGEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetid 26965900.	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Grensepunktrapport

Beregnet areal: 401 m2
 Arealmerknad:
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6571717.45	623005.83	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	19.24	0
2	6571730.69	622991.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	18.33	0
3	6571744.32	623004.13	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	2.19	0
4	6571745.78	623005.76	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	19.57	0
5	6571732.4	623020.03	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	20.63	0

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1049/170		
Utskriftsdato	06.05.2026	Antall datasett	52

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.

5 Berørte datasett

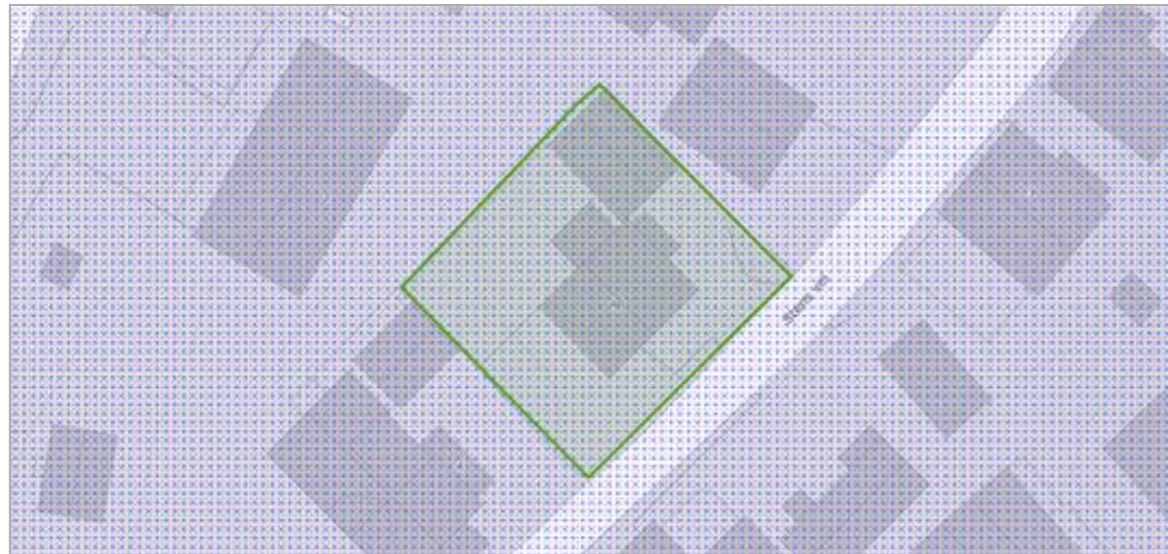
- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- RADON aktsomhet (NGU)
- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

47 Sjekkede, ikke berørte datasett

- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FJERNVARMEKONSESJON
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER - STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY - FV. 118. NY SARPSBRU
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER - kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER - SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIROMRÅDER
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- SKREDHENDELSER (NVE)
- STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- STØYSONER FOR HAVN
- STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN
- VA-LEDNINGER
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER - KARTLAGTE (MD)
- GRUNNVANNSBØREHULL (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- KULTURMINNER - freda bygninger (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER - lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIRE (NVE)
- MARINE NATURTYPER - DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN - DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- STØYSONER FOR INDUSTRI
- STØYSONER FOR SKYTEBANER
- TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	05.05.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsohmetskart for kvikkleireskred'. Kartlaget er utviklet av NVE og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsohmetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019. Metodikken aktsohmetskartet bygger på, identifiserer mulige løseområder for kvikkleireskred. NVE vurderte aktsohmetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleireskred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsohmetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsohmetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4. For tiltak innenfor 'aktsohmetskart for kvikkleireskred' krever kommunen geoteknisk vurdering for alle tiltak som kan få betydning for områdestabiliteten. For mindre tiltak med neglisjerbar betydning for områdestabiliteten henviser kommunen til NVEs veileder 1/2019 vedlegg 2, men for nye bolighus evt. også mindre bygninger med større skjæringer/fyllinger, større VA-arbeid og andre terrengarbeid vil kommunen sammen med søknad om byggetillatelse rutinemessig kreve geoteknisk vurdering. For å sikre god kvalitet på den geotekniske vurderingen krever kommunen at vurderingen blir utført av et foretak som minst kan erklære ansvar i tiltaksklasse 2. Prosjektering av geoteknikk er et eget ansvarsområde. Se link: [NVE](https://www.nve.no/) (<https://www.nve.no/>)

Tegnforklaring

	Aktsohmetsområde for kvikkleireskred
	Aktsohmetsområde for kvikkleireskred
	Kvikkleireskred
	Aktsohmetsområde for kvikkleireskred - deling

ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Arter av nasjonal forvaltningsinteresse' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan finne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgsriterier.

Tegnforklaring

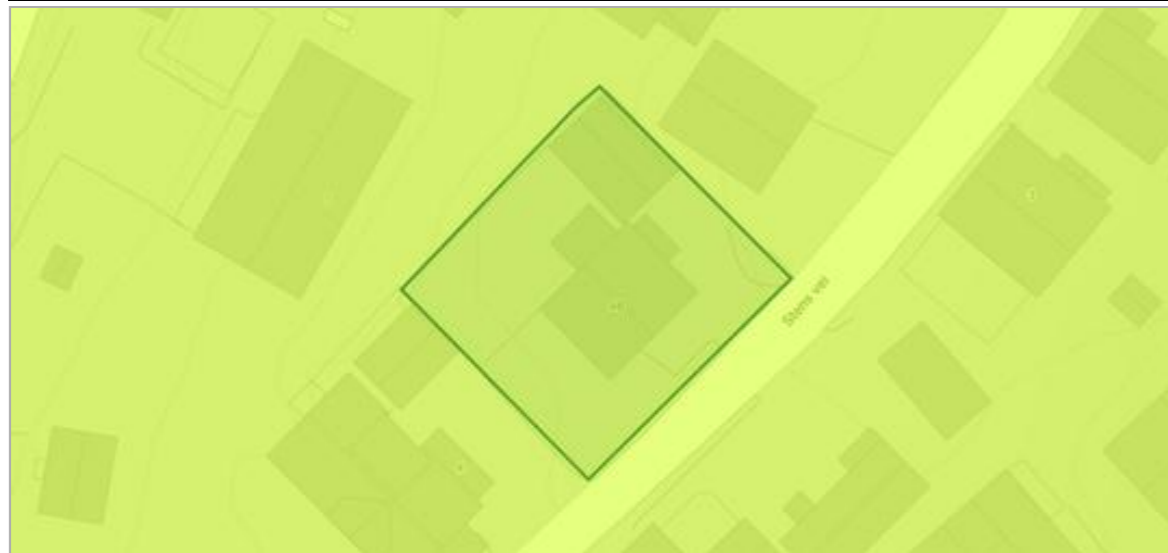
	Stor forvaltningsinteresse område
	Arter av stor forvaltningsinteresse område

Arter av stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
pattedyr	11.164605_59.261187_47969	piggsvin	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.164605_59.261187_47969)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.05.2026
-------	--------------------------------	---------	------------

**Om datasettet**

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/lynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skraver gis løsmassetyper der lokale/tynde forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skraver, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aksomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: [Norges Geologiske Undersøkelse](https://www.ngu.no/) (https://www.ngu.no/)

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Randmorene/randmorenebelte

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

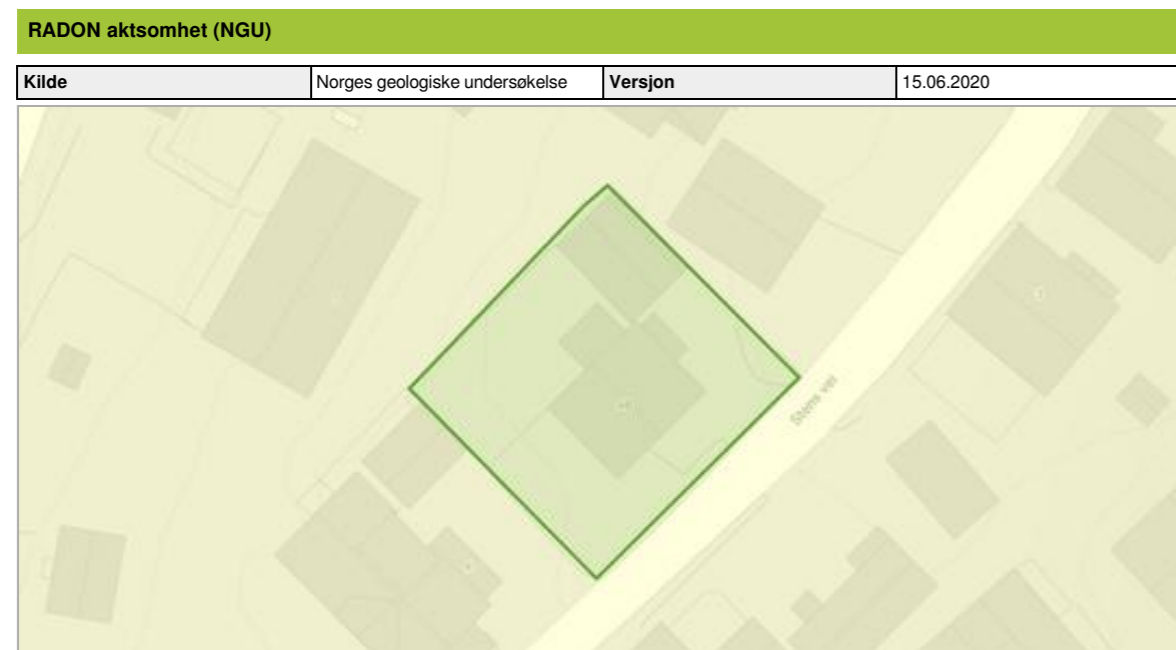
Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	05.05.2026
-------	-------------------	---------	------------

**Om datasettet**

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Skjeberg	Rambøll Norge AS	2019

**Om datasettet**

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet'.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

**Sarpsborg kommune**

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 06.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1049	Bruksnr.	170	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse		Stens vei 4B, 1738 BORGENHAUGEN							

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

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/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	<p>Delareal 401 m² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <p>Delareal 17 m² KPHensynsonenavn H320_Lavpunkt KPFare Flomfare</p> <p>Delareal 401 m² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat foretting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p>

Delareal	401 m ²
KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare

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 boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskiftforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Stens vei 4B, 1738 BORGENHAUGEN. Gnr. 1049, bnr. 170, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1700260172
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

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