

PROAKTIV



Koselig enebolig med
sentral beliggenhet

BADSTUVEIEN 3



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

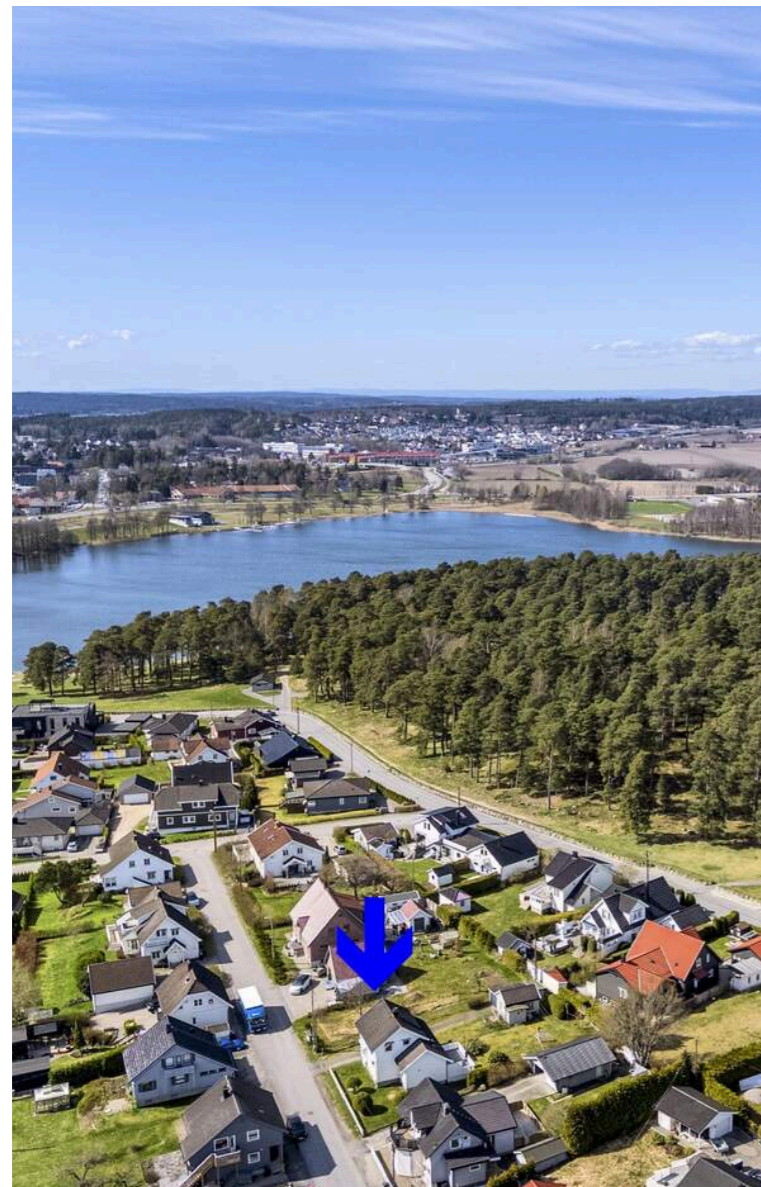
• **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SARPSBORG - LANDE

Koselig enebolig med sentral beliggenhet, fin tomt og gode solforhold!

NØKKE- INFORMASJON



Adresse: Badstuveien 3, 1710 Sarpsborg

Gnr./Bnr.: Gnr. 2063, bnr. 1, i Sarpsborg kommune

Prisantydning: 3.390.000,-

Omkostninger: 103.000,-

Totalpris: 3.493.000,-

Kommunale avgifter: 24.361,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1939

Rom/soverom: 4/3

BRA: 146 m²

BRA-i: 146 m²

TBA: 26 m²

Garasje/Parkering: På egen tomt.

Tomt: 672 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHOLD

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Kontorets side

6

Nærområdet

10

Informasjon om boligen

14

Boligen i bilder

21

Plantegninger

26

Kjerneinformasjon

30

Vedlegg

98

Budskjema

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

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

Beliggenhet

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

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

Meglerhuset Borg AS

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

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

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

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

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

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



SARPSBORG - LANDE

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Sarpsborg - Lande - Bakkeli - Tune

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 godt etablert og attraktivt boligområde på Øvre Lande.

Det er flotte turmuligheter i nærområdet og kort avstand til lysløype i Sarpsborgmarka, samt Landeparken.

Kun en kort spasertur unna er Tunevannet som har flere flotte bademuligheter og flotte turstier.

Avstand til Sarpsborg sentrum er ca. 2 km og her finner du alle fasiliteter og et godt kulturtilbud. Det er gangavstand til skole, barnehage, bakeri og forretningscenter.

Med andre ord her er det kort avstand både til rekreasjon og til byliv.

Bussholdeplass like ved eiendommen.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Tunevannveien 20 Linje 135	2 min 0.2 km
🚶 Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 2.1 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 28 min

DAGLIGVARE

🛒 Coop Extra Lande Senter PostNord	10 min 0.8 km
🛒 Spar Tune	13 min

VARER/TJENESTER

📦 Lande Senter	10 min
🏪 Boots apotek Lande	10 min

SPORT

🏀 Lækkert balløkke Ballspill	3 min 0.3 km
🏀 Valaskjold lekeplass Ballspill, basket	5 min 0.4 km
🏊 SATS Tunejordet	13 min
🏊 Actic Sarpsborg	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Stopp Tune Senter, Sarpsborg	15 min
🚗 Extra og Obs Bygg Tune	18 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Enkel påkjøring til E6.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

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

Adkomst

Fra E6: ta av på avkjøring 7 - Lekvollkrysset og følg Fv 118 retning Sarpsborg. Ved Tune kirke, ta til venstre inn Kirkeveien. Følg Kirkeveien ca. 400 meter og ta til venstre inn Trompetveien. Etter 150 meter ta til høyre inn Badstuveien. Eiendommen er så beliggende på venstre hånd etter 100 meter.

Det vil bli skiltet med visningskilt på visningsdagen.



SKOLER

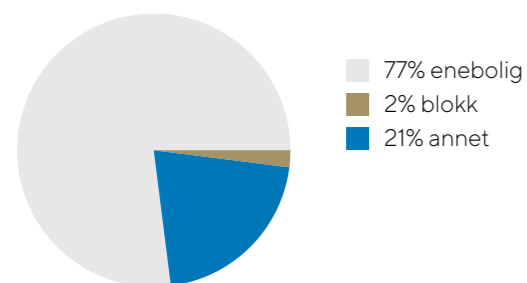
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	1 min 0.1 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 k... 268 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	19 min 1.7 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	7 min 2.7 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	6 min 2.4 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	9 min 7 km

BARNEHAGER

Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.4 km
Sarpsborg Doremi barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km
Valaskjold barnehage (1-5 år) 68 barn	12 min 1.1 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL BADSTUVEIEN 3

BYGGEMÅTE

Bygningen står på antatt faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser.

Drenering fra byggeår.

Eldste del av bolig med plass støpt grunnmur i betong med sparestein, pusset på utsiden.

Tilbygget fra 1983 med grunnmur av lett klinker blokker slemmet på utsiden, innvending kun inspisert via vindu i kjeller.

Yttervegger i tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. utvendig kledd med malt tre panel.

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.

Yttertaket består av underpanel fra byggeår.

Papp, sløyfer og lekter samt betong takstein.

Yttertak tekkingen på den eldste delen er fra ca. 2005.

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.

Luft hatt og stigetrinn til feier.

Trevinduer med koblede glass samt med to lags isolerglass.

Enkelte vinduer er skiftet fra ca. 2011 til 2024.

Dette er fabrikk malte tre vinduer med 2 lags isolert glass.

Ett vindu med pvc ramme og karm og isolerglass.

Ytterdør med malt dørblad og karm.

Balkong dør med malt dørblad og karm.

Veranda på ca. 26 kvm med impregnert tre gulv og malt tre rekkverk.

Veranda fundamentert direkte til terreng.

Ståltrapp med rekkverk på en side.

Enkelt bygget garasje/uthus fundamentert direkte på terreng med granitt steiner o.l. et rom med støpt plate på mark i garasjedel, gulv ellers av stubbelofts konstruksjon.

Yttervegger i tre med saltak teknet med betong stein og tjære papp.

Påkostninger for total restaurering og utskifting av bærende konstruksjoner må påregnes.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 22.04.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

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

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Vaskerom generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle

normal bruk etter dagens krav.

TG IU:

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

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Alder og tilstand er ukjent.

TG 2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendige dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fukt skader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

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

- Elektrisk anlegg: Det anbefales å hente inn samsvarserklæringer på de arbeider som er utført etter 1999 på el anlegget. De deler av anlegget som er fra byggeår spesielt i kjeller anbefales å bytte ut pga alder.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelse.

TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon: Når boligen ble kledd om ble den gamle kledningen på den eldste delen med den tids vind tetting beholdt, slik at vindtett løsning er av eldre dato, boligen har fungert med dette avviket siden 1980 tallet og vil fungere i mange år til men trekk fra yttervegger må kunne forventes.

- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Utvendige vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er

sprekker i trevirket.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendige overflater: Det ble registrert knirk i etasje skillere. Overflater med vekslende alder og tilstand, den enkelte må vurdere behovet for utskiftinger.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: 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.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

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

- Sluk, membran og tettesjikt bad: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Enebolig på 2 plan, samt kjeller, som inneholder:

1. etasje: Entre, trapperom, gang, kjøkken, bad og stue.

2. etasje: Trapperom, gang og 3 soverom.

Kjeller: Trapperom, vaskerom og bod.

Det medfølger også et eldre uthus/garasje som er i dårlig befatning.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 146 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):
- Totalt BRA: 146 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 26 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Eiendommen er beliggende i et meget attraktivt boligområde med spaseravstand til rekreasjonsområdene ved Tunevannet. Her kan man tusle bort til Tunevannet for et morgenbad og tusle tilbake for en hyggelig frokost på terrassen. Fin tomt og hage for lek og hygge.

Beveger vi oss inn i boligen kommer vi først til vindfang og gang.

Det er en stor stue som naturlig er delt i soner for spisestue og tv-stue med sofagruppe. Det er installert både varmepumpe og vedovn i stuen.

Stort kjøkken med malt profilert kjøkkeninnredning. Kjøkkenventilator er montert i 2020 under overskap med avtrekk. Fin spisekrok på kjøkkenet for et frokostbord. Fra kjøkkenet er det en praktisk utgang til terrassen og hagen.

Badet har fliser på gulv og tapet på vegg. Det er varmekabler i gulvet. Badet er installert med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med servant.

Vi tar trappen til 2. etasje hvor vi har 3 soverom. For å komme til det ene soverommet er det adgang via et annet soverom.

I kjeller har vi et stort vaskerom, et rom med toalett og et innredet rom. I tillegg godt med bod- og lagerplass.

Varmtvannsbereder er fra 2005 og er på ca. 200 liter. Denne er plassert i vaskerommet.

Elektrisk anlegg med vekslende alder. Sikringskap i kjeller med skru sikringer og i 1. etasje med automatsikringer.

Eiendommen fremstår med en fin flat og solrik tomt i nærområdet til rekreasjonsområdene ved Tunevannet.

Oppvarming

Boligen varmes opp med hjelp ved og elektrisk fyring. Det er montert av luft til luft varmepumpe og vedfyrings ovn.

Energimerking

Energimerke G og oppvarmingskarakter ORANSJE.

Utstyr

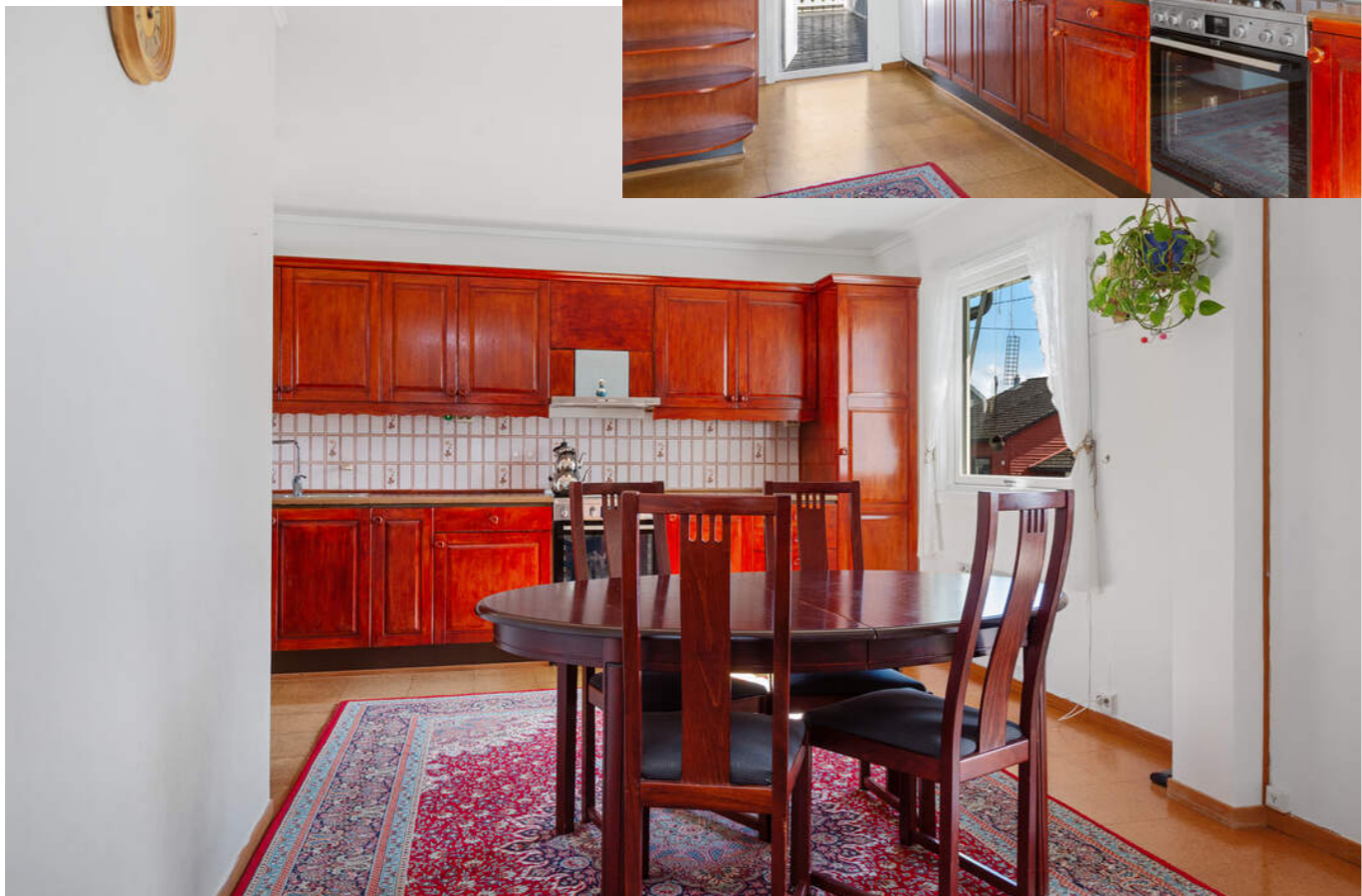
Følgende liste over utstyr og tilbehør medfølger ikke salget:

- 1 stk. panelovn i stue.
- 2 stk. hyller i kjelleren.
- Kjølskap, fryseboks og komfyr.
- 3 stk tre planter i hagen.



KJØKKEN

Stort kjøkken med malt profilert kjøkkeninnredning. Fin spisekrok på kjøkkenet for et frokostbord. Fra kjøkkenet er det en praktisk utgang til terrassen og hagen.



STUE

Det er en stor stue som naturlig er delt i soner for spisestue og tv-stue med sofagruppe. Det er installert både varmepumpe og vedovn i stuen.





BAD

Badet har fliser på gulv og tapet på vegg. Det er varmekabler i gulvet. Badet er installert med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med servant.



SOVEROM

i 2. etasje er det 3 soverom



KJELLER

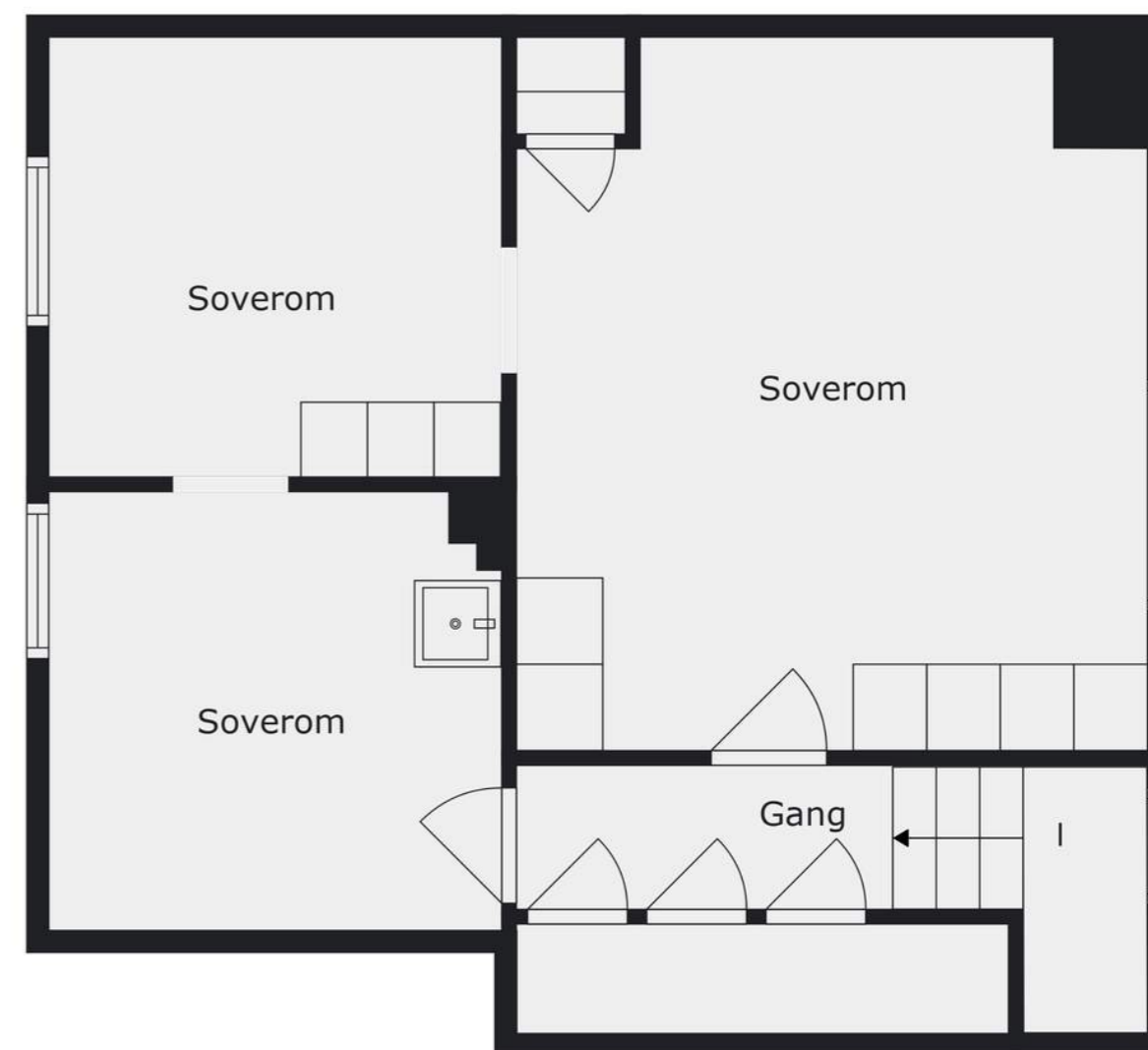
I kjeller har vi et stort vaskerom, et rom med toalett og et innredet rom. I tillegg godt med bod- og lagerplass



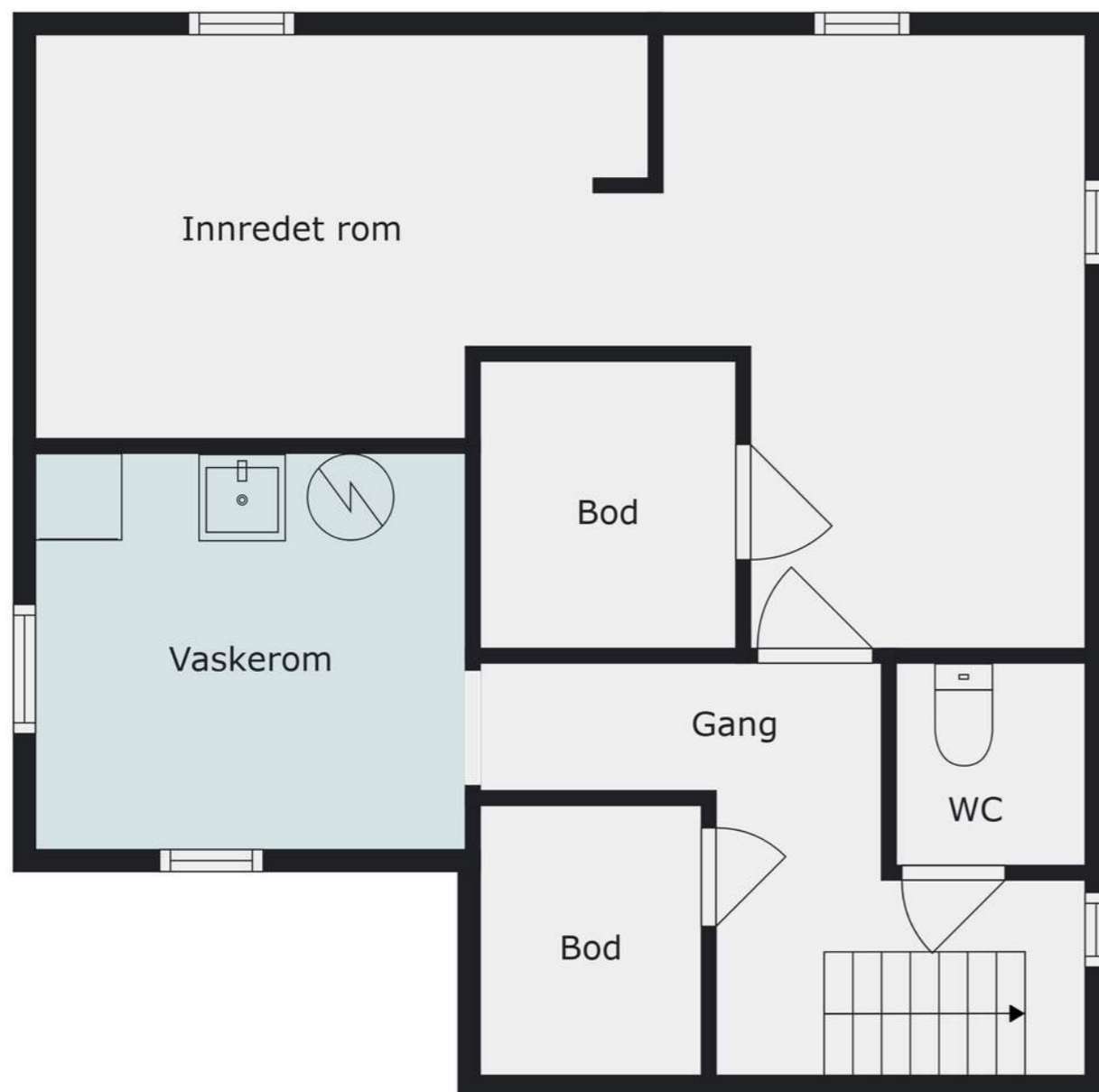
PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

«ALTSOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 672 kvm, Eierform: Festet tomt, Festeavgift: 15211.
Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og gårdsplass, gressplen, hekk beplantning, vintergrønt og busker. Tomten er inngjerdet.

Tomten er festet.

Bortfester: Tune Prestegård v/ Allstad AS

Festeavgift pr. år: 15.211,-

Neste ordinære regulering av festeavgift er 01.03.2035.

Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.

Festeavgiften er engangsløftet.

Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Fester er ansvarlig for at bortfester til enhver tid er kjent med riktig fakturaadresse.

Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 910 079 per 31.12.23

Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 640 317 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 24 361 pr. år (2024)

Eiendomsskatt utgjør kr. 5 913,- av dette beløpet.

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

Faste løpende kostnader

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres, da dette ikke finnes i kommunens arkiver.

Utleie

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- Dok. 7466, datert 04.01.2017 - Festekontrakt - nye vilkår.

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

Reguleringsmessige forhold

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

Eiendommens betegnelse

Gnr. 2063 Bnr. 1 Fnr. 86 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

84 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 390 000,-))

16 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

103 000,- (Omkostninger totalt)

3 493 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

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

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

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

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist

enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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

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

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgraden. Listen er

tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

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

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som

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

Eier

Galawez Hawez Mohammed

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av salgssum for gjennomføring av salgsoppdraget. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgraden

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

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS

Org.nr. 994976192

Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen

Dato salgsoppgraden
23.4.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
- SARPSBORG kommune
- gnr. 2063, bnr. 1, fnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 Rapportdato: 22.04.2025 Oppdragsnr.: 18492-1239 Referansenummer: NY2167

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.: 18492-1239

Befaringsdato: 10.04.2025

Side: 2 av 27

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av 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.: 18492-1239

Befaringsdato: 10.04.2025

Side: 3 av 27



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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Yttertaket består av under panel fra byggeår. Papp, sløyfer og lekter samt betong takstein. Yttertak tekkingen på den eldste delen er fra ca 2005. Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak. Lufte hatt og stige trinn til feier.

Yttervegger i tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. utvendig kledd med malt tre panel.

Trevinduer med koblede glass samt med to lags isolerglass. Enkelte vinduer er skiftet fra ca 2011 til 2024. Dette er fabrikk malte tre vinduer med 2 lags isolert glass. Ett vindu med pvc ramme og karm og isolerglass.

Ytterdør med malt dørblad og karm

Balkong dør med malt dørblad og karm. Veranda på ca 26 kvm med impregnert tre gulv og malt tre rekkverk. Veranda fundamentert direkte til terreng

Ståltrapp med rekkverk på en side.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Kjeller med grov støpte gulv og malte vegger og tak. 1 og 2 etasje med parkett, laminat og tepper på gulvene. Tapetserte og malte vegger. Hvit malt tre panel samt ubehandlet tre panel i deler av kjeller. Etasje skille er utført i trekonstruksjon. Da etasje skillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Boligen ligger i et område med aktsomhets grad moderat til lav for radon, det anbefales likevel alltid radon målinger.

Teglsteins pipe fra byggeår, det er i følge eier nytt innvendig stål rør i pipen. Det er tilkoblet vedfyring i stuen. Det ble boret hull i vegg mot utvendig tak nedløp og målt med pigger i bunnsvill til 24.9 %.

Kryp kjeller i tilbygget del mot stubb lofts konstruksjon.

Malt tre trapp mellom etasjene. Trapp ned til kjeller er av nyere dato.

Slett malt og lakkert dørblad og med heltre karm.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår med støpt ubehandlet gulv og soil sluk. Malte mur vegger og panel i himlingen.

Vaskerommet har ingen naturlig fukt påkjenning/hedfall sone, vegger er av mur og det går ikke å borre hull.

Bad

Flislagt gulv med gulv varme. Våtroms tapet på vegger og slett malt himling. Badet har baderoms innredning med utslagsvask med skap under og speil over samt høyskap ved siden av, dusj kabinett og gulv montert toalett. Tapetserte vegger og hvitmalt himling. Flislagt gulv med varmekabler. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk ut fra dagens regelverk. Det anbefales videre bruk av dusj kabinett. Sluk under dusjkabinett, ser ut som en type smøremembran. foreligger ingen dokumentasjon. Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder. Mekanisk fukt styrt vifte. Det ble boret hull i vegg mot bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med avsatt plass i innredningen til oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkken ventilator montert i 2020 under montert på overskap over komfyr med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Synlige vannrør innvendig i kobber og plast. Stoppekran på inntaket i kjeller. Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert. Sluk og avløps rør med både soil fra byggeår og pvc utførelse av nyere alder.

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon. Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.

Boligen varmes opp med hjelp ved og elektrisk fyring. Det er montert av luft til luft varmepumpe og ved fyrings ovn.

V.V.Bereder fra 2005 på 200 liter stående på vaskerommet i kjeller.

Elektrisk anlegg med vekslende alder. Sikringskap i kjeller med skru sikringer og i 1 etasje med automatsikringer.

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

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

Drenering fra byggeår.

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Beskrivelse av eiendommen

Se også rom under terreng for utfyllende informasjon.

Eldste del av bolig med plass støpt grunnmur i betong med spare stein, pusset på utsiden.

Tilbygget fra 1983 med grunnmur av lett klinker blokker slemmet på utsiden, innvendig kun inspisert via vindu i kjeller.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket.

Alder og tilstand er ukjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er små avvik fra godkjente tegninger fra tilbygg i 1983.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 18492-1239

Befaringsdato: 10.04.2025

Side: 6 av 27

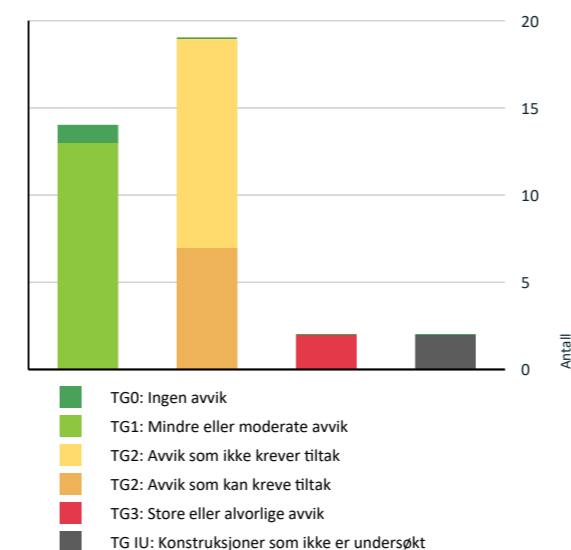
Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



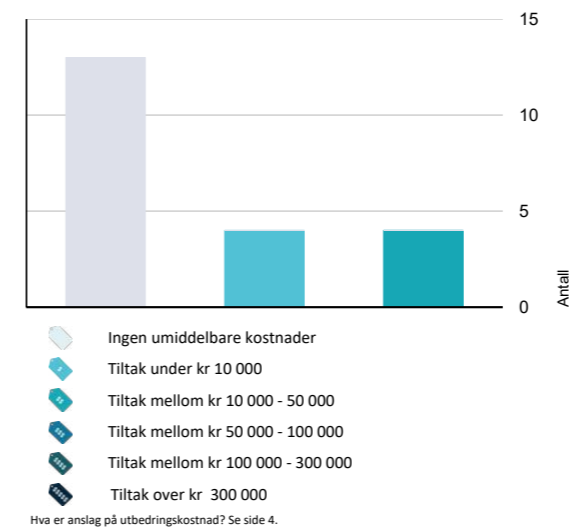
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Våtrom > kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18492-1239

Befaringsdato: 10.04.2025

Side: 7 av 27

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Tilbygget kjøkken og bad i 1 etasjen
------	---------	--------------------------------------

UTVENDIG

102 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket består av under panel fra byggeår. Papp, sløyfer og lekter samt betong takstein. Yttertak tekkingen på den eldste delen er fra ca 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



103 Nedløp og beslag

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak. Lufte hatt og stige trinn til feier.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. utvendig kledd med malt tre panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når boligen ble kledd om ble den gamle kledningen på den eldste delen med den tids vind tetting beholdt, slik at vindtett løsning er av eldre dato, boligen har fungert med dette avviket siden 1980 tallet og vil fungere i mange år til men trekk fra yttervegger må kunne forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Det er montert luke til loftet

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Isolasjonen er enkelte steder trykket for langt ut mot taktro, dette hindrer fri luft gjennomstrømming og bør utbedres. Det var tørt på befaringen dagen men det anbefales å følge med på tak gjennom føringene.

For lite lufting kan på sikt medføre til fukt og kondens problemer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vepsebord bør fjernes.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med koblede glass samt med to lags isolerglass. Vinduene er fra 1978 og fremt til ca 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Oppdragsnr.: 18492-1239

Befaringsdato: 10.04.2025

Side: 10 av 27

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Mer en halvparten av levetiden på vinduer er passert.

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.

Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energi effektivitet en vinduer med dagens standard.

Det ble ikke registrert andre avvik en alder, alder tilsier at det kan være behov for utskifting av de eldste vinduene i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldste vindu fra byggeår med et lag glass.



Vindu fra 1978.

TG 1 Vinduer - 2

Enkelte vinduer er skiftet fra ca 2011 til 2024. Fabrikke malte tre vinduer med 2 lags isolert glass. Ett vindu med pvc ramme og karm og isolerglass.



pvc vindu

TG 2 Dører

Ytterdør med malt dørblad og karm
Balkong dør med malt dørblad og karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Mer en halvparten av levetiden på balkong dør er passert.

Kostnadsestimat: Under 10 000



tråk

Oppdragsnr.: 18492-1239

Befaringsdato: 10.04.2025

Side: 11 av 27

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Tråk

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca 26 kvm med impregneret tre gulv og malt tre rekkverk. Veranda fundamentert direkte til terreng

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Veranda har behov for normalt vedlikehold, det kan ikke utelukkes behov for utskiftinger i rekkverk o.l dette ser man først etter vask av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Utvendige trapper

Ståltrapp med rekkverk på en side.



Oppdragsnr.: 18492-1239

Befaringsdato: 10.04.2025

Side: 12 av 27

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller med grov støpte gulv og malte vegger og tak. 1 og 2 etasje med parkett, laminat og tepper på gulvene. Tapetserte og malte vegger. Hvit malt tre panel samt ubehandlet tre panel i deler av kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble registrert knirk i etasje skillere. Overflater med vekslende alder og tilstand, den enkelte må vurdere behovet for utskiftinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille er utført i trekonstruksjon. Da etasje skillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det ble målt avvik i begge etasjer. Betong dekke i kjeller er med grov støp og derfor ikke målt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Boligen ligger i et område med aktsomhets grad moderat til lav for radon, det anbefales likevel alltid radon målinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon måling bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteins pipe fra byggeår, det er i følge eier nytt innvendig stål rør i pipen. Det er tilkoblet vedfyring i stuen.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble boret hull i vegg mot utvendig tak nedløp og målt med pigger i bunnsvill til 24.9 %.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

For å unngå sopp og råte angrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. I konstruksjoner med lav uttørkings evne som i dette tilfellet. fukt innholdet indikerer at det er behov for å følge med på og gjøre tiltak mot forhøyet fukt innhold i trevegg mot terreng. Sum avsett er kun til undersøkelser rundt fukt problemene ikke til tiltak da det ikke er klarlagt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stikk måling nederst på yttervegg.



Stikk måling på kjeller gulv.

TG 2 Kryp kjeller

Kryp kjeller i tilbygget del mot stubb lofts konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendige trapper

Oppdragsnr.: 18492-1239

Befaringsdato: 10.04.2025

Side: 13 av 27

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Malt tre trapp mellom etasjene.
Trapp ned til kjeller er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Trapp til 2 etasje mangler håndløper, det er ikke krav til å montere dette men det anbefales.

Rekkverk mangler på trapp ned til kjeller, dette må monteres for å lukke avviket.

Trapp ned til kjeller har unormalt høye trinn og er i overkant bratt, trapp mangler også fri takøyde, det er målt 180 cm fra trinn til takhøyde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Slett malt og lakkert dørblad og med heltre karm.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår med støpt ubehandlet gulv og soil sluk.
Malte mur vegger og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det understrekes at våtrommet fungerer med dagens tilstand og kan fungere med dagens tilstand i mange år til. Et vaskerom er et rom som er lite utsatt for fri vann belastning.

Rommet er i daglig bruk men når det måles mot ny teknisk forskrift/tek 17 så får det en TG3 pga av alder og manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet har ingen naturlig fukt påkjenning/nedfall sone, vegger er av mur og det går ikke å borre hull.



Målt med protimeter på andre siden av mur vegg på vaskerommet.

1 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt gulv med gulv varme.
Våtroms tapet på vegger og slett malt himling.
Badet har baderoms innredning med utslagsvask med skap under og speil over samt høyskap ved siden av, dusj kabinett og gulv montert toalett.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tapetserte vegger og hvitmalt himling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk ut fra dagens regelverk.
Det anbefales videre bruk av dusj kabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er montert dusj kabinett med fall på gulvet i kabinettet, det anbefales videre bruk av kabinettet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under dusjkabinett, ser ut som en type smøremembran.
foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk fukt styrt vifte.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med avsatt plass i innredningen til oppvaskmaskin og komfyr.



1 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert i 2020 under montert på overskap over komfyr med avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Synlige vannrør innvendig i kobber og plast. Stoppekran på inntaket i kjeller.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



TO 2 Avløpsrør

Oppdragsnr.: 18492-1239

Befaringsdato: 10.04.2025

Side: 16 av 27

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Sluk og avløps rør med både soil fra byggeår og pvc utførelse av nyere alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av avløps anlegget er fra byggeår.



Soil sluk i kjeller fra byggeår.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.



TO 1 Varmesentral

Boligen varmes opp med hjelp ved og elektrisk fyring.
Det er montert av luft til luft varmepumpe og ved fyrings ovn.



TO 1 Varmtvannstank

V.V.Bereder fra 2005 på 200 liter stående på vaskerommet i kjeller.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 2 Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 18492-1239

Befaringsdato: 10.04.2025

Side: 17 av 27

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg med vekslende alder.
Sikringskap i kjeller med skru sikringer og i 1 etasje med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
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?
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?
Nei
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 utvidet kontroll pga alder på deler av anlegget.

Generell kommentar

Det anbefales å hente inn samsvarserklæringer på de arbeider som er utført etter 1999 på el anlegget.
De deler av anlegget som er fra byggeår spesielt i kjeller anbefales å bytte ut pga alder.

Kostnadestimat: 10 000 - 50 000



Skrusikringer av eldre dato.



TO 0 Branntekniske forhold

Oppdragsnr.: 18492-1239

Befaringsdato: 10.04.2025

Side: 18 av 27

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TO 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.
Se også rom under terreng for utfyllende informasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Eldste del av bolig med plass støpt grunnmur i betong med spare stein, pusset på utsiden.
Tilbygget fra 1983 med grunnmur av lett klinker blokker slemmet på utsiden, innvendig kun inspisert via vindu i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadestimat: 10 000 - 50 000

TO R Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket.
Alder og tilstand er ukjent.

Oppdragsnr.: 18492-1239

Befaringsdato: 10.04.2025

Side: 19 av 27

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Oppstillings plass til bil samt bod og lagring.

Byggeår

1961

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

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

Enkelt bygget Garasje/uthus fundamentert direkte på terreng med granitt steiner o.l. et rom med støpt plate på mark i garasje del, gulv ellers av stubbelofts konstruksjon.

Yttervegger i tre med saltak teknet med betong stein og tjære papp.

Påkostninger for total restaurering og utskifting av bærende konstruksjoner må påregnes.

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



Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
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

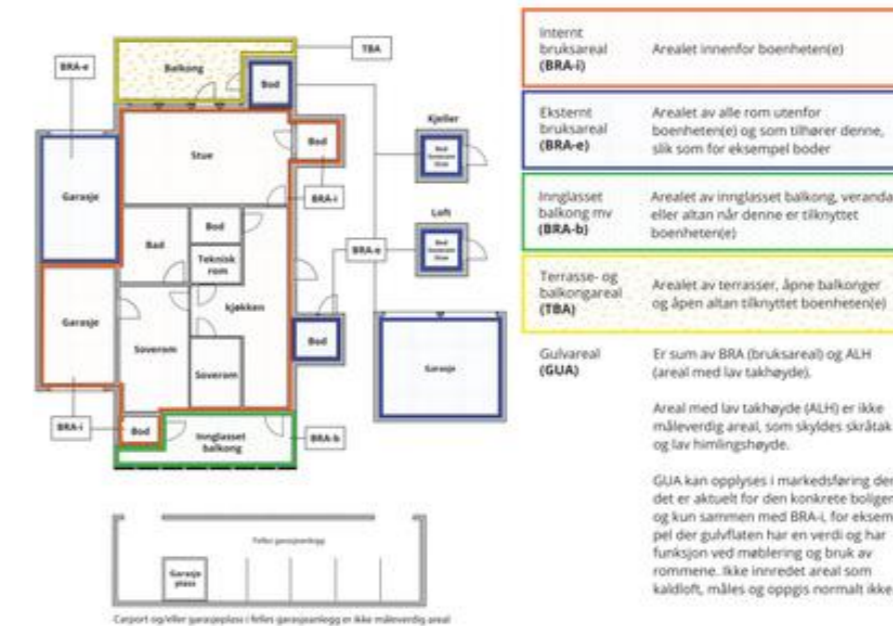
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
kjeller	24			24		28	52
1 Etasje	75			75	26		75
2 Etasje	47			47			47
SUM	146				26	28	174
SUM BRA	146						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
kjeller	Trapperom, Bod, Vaskerom, Bod, Bod		
1 Etasje	Entré/trapperom, Gang, Trapperom til kjeller, Kjøkken, Bad, Stue		
2 Etasje	Trapperom, Gang, Soverom, Soverom, Soverom		

Kommentar

Kjeller har lavere takhøyde over det meste kun 24 kvm har takhøyde over 190 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er små avvik fra godkjente tegninger fra tilbygg i 1983.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Oppdragsnr.: 18492-1239

Befaringsdato: 10.04.2025

Side: 22 av 27

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	122	24
Garasje	0	31

Oppdragsnr.: 18492-1239

Befaringsdato: 10.04.2025

Side: 23 av 27

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Galawez Hawez Mohammed	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2063	1	86	0	672 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse		Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato	
Badstuveien 3							
Hjemmelshaver							
Mohammed Galawez Hawez							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sydvest og solrikt til med fin beliggenhet og nærhet til Tunevannet. Det er ca. 2 km til Sarpsborg sentrum og alle byens fasiliteter. 5 min. med bil eller 15 min. med sykkel til det nye sykehuset på Kalnes. I umiddelbar nærhet har man flotte turområder med lysløype og store skogsområder for lek og rekreasjon. Tunevannet med strand og bade muligheter ligger i nærområdet. Kort avstand til barnehager, skoler og nærbutikk. Kort avstand til flere store kjøpesenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2024-2036 som gjeldende med formål bolig.

Om tomten

Opparbeidet festetomt på ca 672 m² med gruset innkjørsel og gårds plass, gressplen, hekk beplantning, vintergrønt og busker. Tomten er inngjerdet.

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.

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		7 500
Kommentar				
Summen er antatt av takstmann				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2025	Egenerklæringen er gjennomgått av takstmann, det er ingen kommentarer til utfyllingen.	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.04.2025	
2	22.04.2025	
3	22.04.2025	

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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 TG1U:** 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
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.

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 18492-1239

Befaringsdato: 10.04.2025

Side: 27 av 27

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/NY2167>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Badstuveien 3, 1710 Sarpsborg

22 Apr 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Badstuveien 3	Badstuveien 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2016

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.

Har bodd i boligen siden jeg kjøpte boligen, altså siden Januar 2017 til dagens dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Mohammed, Galawez Hawez

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Male utvendig boligen av faglært (år 2020), og innvendig malte vi veggene selv, skifte 1 Vindu i andre etasje (år 2017), og 4 Vinduer i første etasje av faglærte (2020 og 2025).

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ZAPP AS, SCAN-BYGG LUCAS KEMNITZ, ASBJØRN'S SNEKKERTJENESTER, VISITTEN MALERFORRETNING AS,

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

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

Side 2



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2012

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet sikringsskap, Usikker på årstall siden det er tidligere eier som har gjort dette.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TUNE EL-VERK

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2019

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert nytt varmepumpe. Et nytt mekanisk vifte på badet. Montert et nytt kjøkken vifte.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

MOSS VARMEPUMPE INSTALLASJON OG SERVICE MARTIN TRONG CANG NGUYEN

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

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.

Side 4

**Planer og godkjenninger**

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Noen ekstra opplysninger fra tidligere eier:

Nye fliser og tapet for våtrom for ca 13 år siden. Byttet tak.
 Ca. oppussing i året 2011.

Ble tette sjikt/membran/sluk oppgradert/fornøyet?
 Ja, av faglært Øystein Hovland

Innredet oppholdsrom i kjelleren.

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 94758037

Egenerklærings skjema

Name Date
Mohammed, Galawez Hawez 2025-04-22

Identification

 Mohammed, Galawez
Hawez

Egenerklærings skjema

Signed by:

Mohammed, Galawez Hawez 22/04-2025 15:27:48 BANKID



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: 02.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2063	Bruksnr.	1	Festenr.	86	Seksjonsnr.	
Adresse	Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 264,52 kr
Eiendomsskatt	5 913,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	6 002,45 kr
Sum	24 361,97 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 415,00 kr	1/1	0 %	2 415,00 kr	603,75 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	1 stk	1 255,00 kr	1/1	0 %	1 255,00 kr	313,75 kr
Papirbeholder130-140 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	290 m3	26,94 kr	1/1	0 %	7 811,88 kr	7 811,88 kr
Forbruk avløp i fjor	290 m3	41,70 kr	1/1	0 %	12 093,00 kr	12 093,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	1642500 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	5 913,00 kr	1 478,25 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	533,00 kr	1/1	0 %	533,00 kr	166,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	490,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 950,00 kr	1/1	0 %	2 950,00 kr	737,50 kr
Antatt forbruk vann i år	287 m3	26,94 kr	1/1	0 %	7 731,06 kr	1 932,76 kr
Antatt forbruk avløp i år	287 m3	44,92 kr	1/1	0 %	12 893,48 kr	3 223,36 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-195 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-5 252,81 kr	-5 252,80 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-195 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-8 131,50 kr	-8 131,50 kr
			Sum		42 671,11 kr	15 591,45 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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: 02.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2063	Bruksnr.	1	Festenr.	86	Seksjonsnr.	
Adresse	Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23618588	800	13.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	290

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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: 02.04.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2063	Bruksnr.	1	Festenr.	86	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	---	----------	----	-------------	--

BruksenhetId	26759607	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	7039476	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Situasjon			
Røykvarslere		Slukkerutstyr	
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver
0	4	0	1
		Skum	Annet
		0	0
Ildsteder			
Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul Petite Peisovn
	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul
Siste utførte tiltak			
Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
02.06.2022	Tilsyn	11.10.2023	Feiing
Avvik og anmerkninger			
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.			
<i>Informasjon for bruksenhetId 26759607</i>			

BruksenhetId	26760534	Bygningstype	Unummerert
---------------------	----------	---------------------	------------

Bygningsnummer	7039484	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26760534.			

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.

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Festegrunn 3105-2063/1/86



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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	672
Etablert dato	28.05.1936	Historisk oppgitt areal	673
Oppdatert dato	04.01.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
- Bestående Under sammenslåing Kulturminne
- Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
- Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelløsningskrav Frist retting:

Foretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Foretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	2063/1, 2063/1/1, 2063/1/2, 2063/1/3, 2063/1/6, 2063/1/44, 2063/1/46, 2063/1/47, 2063/1/48, 2063/1/50, 2063/1/54, 2063/1/58, 2063/1/61, 2063/1/63, 2063/1/65, 2063/1/67, 2063/1/71, 2063/1/72, 2063/1/82, 2063/1/86, 2063/1/88, 2063/1/89, 2063/1/90, 2063/1/92, 2063/1/95, 2063/1/98, 2063/1/101, 2063/1/102, 2063/1/106, 2063/1/107, 2063/1/109, 2063/1/116, 2063/1/119, 2063/1/121, 2063/1/126, 2063/1/135, 2063/1/141, 2063/1/143, 2063/1/145, 2063/1/146, 2063/1/149, 2063/1/150, 2063/1/152, 2063/1/153, 2063/1/154, 2063/1/155, 2063/1/158, 2063/1/163, 2063/1/172, 2063/1/175, 2063/1/178, 2063/1/181, 2063/1/182, 2063/1/183, 2063/1/183/1, 2063/1/183/2, 2063/1/183/3, 2063/1/183/4, 2063/1/184, 2063/1/185, 2063/1/190, 2063/1/193, 2063/1/196, 2063/1/197, 2063/1/200, 2063/1/203, 2063/1/204, 2063/1/205, 2063/1/208, 2063/1/209, 2063/1/217, 2063/1/219, 2063/1/220, 2063/1/222, 2063/1/223, 2063/1/225, 2063/1/229, 2063/1/232, 2063/1/233, 2063/1/234, 2063/1/235, 2063/1/237, 2063/1/238, 2063/1/248, 2063/1/249, 2063/1/250, 2063/1/252, 2063/1/253, 2063/1/255, 2063/1/256, 2063/1/258, 2063/1/259, 2063/1/261, 2063/1/265, 2063/1/266, 2063/1/267, 2063/1/273, 2063/1/274, 2063/1/275, 2063/1/275/1, 2063/1/275/2, 2063/1/276, 2063/1/280, 2063/1/281, 2063/1/282, 2063/1/284, 2063/1/285, 2063/1/289, 2063/1/292, 2063/1/293, 2063/1/295, 2063/1/296, 2063/1/297, 2063/1/298, 2063/1/299, 2063/1/301, 2063/1/303, 2063/1/304, 2063/1/305, 2063/1/306, 2063/1/307, 2063/1/309, 2063/1/309/1, 2063/1/309/2, 2063/1/312, 2063/1/313, 2063/1/314, 2063/1/315, 2063/1/318, 2063/1/321, 2063/1/326, 2063/1/327, 2063/1/329, 2063/1/332, 2063/1/335, 2063/1/335/1, 2063/1/335/2, 2063/1/337, 2063/1/339, 2063/1/341, 2063/1/342, 2063/1/346, 2063/1/354, 2063/1/357, 2063/1/358, 2063/1/360, 2063/1/362, 2063/1/369, 2063/1/370, 2063/1/371, 2063/1/378, 2063/1/380, 2063/1/381, 2063/1/382, 2063/1/384, 2063/1/385, 2063/1/387, 2063/1/388, 2063/1/390, 2063/1/391, 2063/1/392, 2063/1/393, 2063/1/394, 2063/1/395, 2063/1/403, 2063/1/410, 2063/1/417, 2063/1/418, 2063/1/419, 2063/1/420, 2063/1/421, 2063/1/422, 2063/1/428, 2063/1/433, 2063/1/435, 2063/1/439, 2063/1/440
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	3003-2063/1/53, 3003-2063/1/103, 3003-2063/1/122, 3003-2063/1/128, 3003-2063/1/201, 3003-2063/1/351, 3003-2063/1/389, 3003-2063/1/400, 3003-2063/1/401, 3003-2063/1/407, 3003-2063/1/411, 3003-2063/1/426, 2063/1, 2063/1/1, 2063/1/2, 2063/1/3, 2063/1/6, 2063/1/44, 2063/1/46, 2063/1/47, 2063/1/48, 2063/1/50, 2063/1/54, 2063/1/58, 2063/1/61, 2063/1/63, 2063/1/65, 2063/1/67, 2063/1/71, 2063/1/72, 2063/1/82, 2063/1/86, 2063/1/88, 2063/1/89, 2063/1/90, 2063/1/92, 2063/1/95, 2063/1/98, 2063/1/101, 2063/1/102, 2063/1/106, 2063/1/107, 2063/1/109, 2063/1/116,

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Festegrunn 3105-2063/1/86



		2063/1/119, 2063/1/121, 2063/1/126, 2063/1/135, 2063/1/141, 2063/1/143, 2063/1/145, 2063/1/146, 2063/1/149, 2063/1/150, 2063/1/152, 2063/1/153, 2063/1/154, 2063/1/155, 2063/1/158, 2063/1/163, 2063/1/172, 2063/1/175, 2063/1/178, 2063/1/181, 2063/1/182, 2063/1/183, 2063/1/183/1, 2063/1/183/2, 2063/1/183/3, 2063/1/183/4, 2063/1/184, 2063/1/185, 2063/1/190, 2063/1/193, 2063/1/196, 2063/1/197, 2063/1/200, 2063/1/203, 2063/1/204, 2063/1/205, 2063/1/208, 2063/1/209, 2063/1/217, 2063/1/219, 2063/1/220, 2063/1/222, 2063/1/223, 2063/1/225, 2063/1/229, 2063/1/232, 2063/1/233, 2063/1/234, 2063/1/235, 2063/1/237, 2063/1/238, 2063/1/248, 2063/1/249, 2063/1/250, 2063/1/252, 2063/1/253, 2063/1/255, 2063/1/256, 2063/1/258, 2063/1/259, 2063/1/261, 2063/1/265, 2063/1/266, 2063/1/267, 2063/1/273, 2063/1/274, 2063/1/275, 2063/1/275/1, 2063/1/275/2, 2063/1/276, 2063/1/280, 2063/1/281, 2063/1/282, 2063/1/284, 2063/1/285, 2063/1/289, 2063/1/292, 2063/1/293, 2063/1/295, 2063/1/296, 2063/1/297, 2063/1/298, 2063/1/299, 2063/1/301, 2063/1/303, 2063/1/304, 2063/1/305, 2063/1/306, 2063/1/307, 2063/1/309, 2063/1/309/1, 2063/1/309/2, 2063/1/312, 2063/1/313, 2063/1/314, 2063/1/315, 2063/1/318, 2063/1/321, 2063/1/326, 2063/1/327, 2063/1/329, 2063/1/332, 2063/1/335, 2063/1/335/1, 2063/1/335/2, 2063/1/337, 2063/1/339, 2063/1/341, 2063/1/342, 2063/1/346, 2063/1/354, 2063/1/357, 2063/1/358, 2063/1/360, 2063/1/362, 2063/1/369, 2063/1/370, 2063/1/371, 2063/1/378, 2063/1/380, 2063/1/381, 2063/1/382, 2063/1/384, 2063/1/385, 2063/1/387, 2063/1/388, 2063/1/390, 2063/1/391, 2063/1/392, 2063/1/393, 2063/1/394, 2063/1/395, 2063/1/403, 2063/1/410, 2063/1/417, 2063/1/418, 2063/1/419, 2063/1/420, 2063/1/421, 2063/1/422, 2063/1/428, 2063/1/433, 2063/1/435, 2063/1/439, 2063/1/440
Skylddeling	11.08.1955	2063/1/86 (-752), 2063/1/253 (752)
Etablering av feste	28.05.1936	2063/1 (-1425), 2063/1/86 (1425)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomssteig	6574791	619177.44	0	Ja	672	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOHAMMED GALAWEZ HAWEZ F290248****	Fester (F) 1/1	BADSTUVEIEN 3 1710 1710 SARPSBORG	Bosatt (B)
ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS S933730077	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 535 Sentrum 0105 0105 OSLO	

Adresse

Vegadresse: Badstuveien 3

Adresstilleggsnavn:

Poststed	1710 SARPSBORG	Kirkesogn	02020401 Tune
Grunnkrets	2207 Råkil	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	3 Kurland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7039476		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1939
2	7039484		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1961

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Festegrunn 3105-2063/1/86

 **Norkart**
Utskriftsdato: 02.04.2025 09:42

1: Bygning 7039476: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1939

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1939	15.06.1959

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Badstuveien 3	H0101	2063/1/86	137	3	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	46	0	46	0	0	0
H01	1	73	0	73	0	0	0
K01	0	55	0	55	0	0	0

2: Bygning 7039484: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.01.1961

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1961	15.01.1961

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Badstuveien 3	-	2063/1/86	-	-	-	-	-

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Festegrunn 3105-2063/1/86

 **Norkart**
Utskriftsdato: 02.04.2025 09:42

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 2063/1/86		
Utskriftsdato	02.04.2025	Antall datasett	19

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

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

2 Berørte datasett

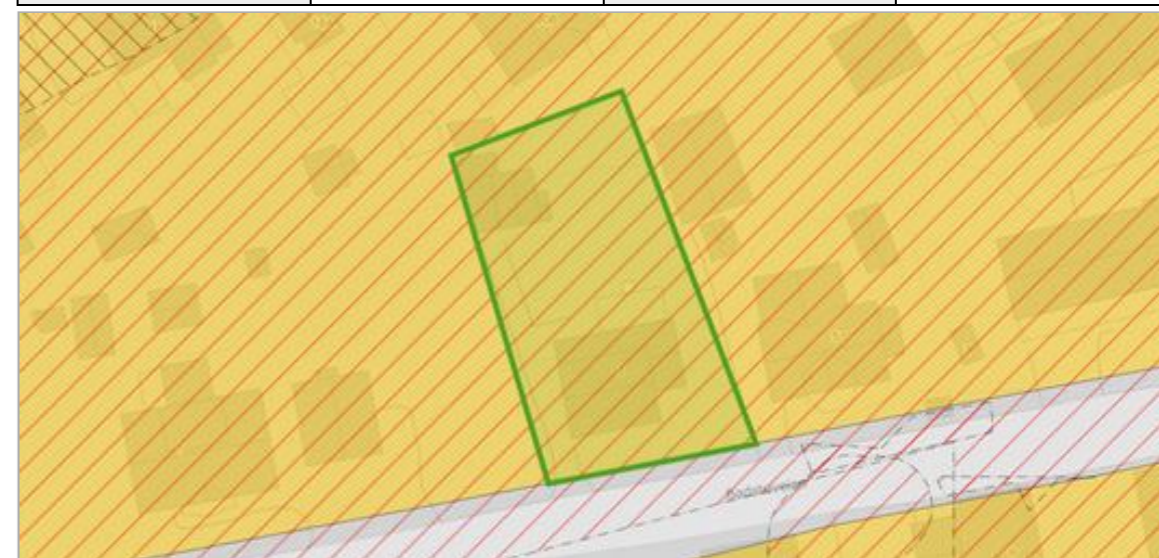
1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036 1 MULIGHET FOR MARIN LEIRE

17 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 100-METERSONE SJØ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier Kommunedelplan hensetting - Fredrikstad Sarpsborg Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner Kulturminner - Fredete bygninger KVIKKLEIRE REGULERINGSPLAN VERNEVERDIVURDERING | <ul style="list-style-type: none"> FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD Gul liste Kommunedelplan Kulturminner - Kulturmiljøer Kulturminner - SEFRAK KVIKKLEIRE Oppheving av reguleringsplaner REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID |
|--|--|

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	24.02.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

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

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

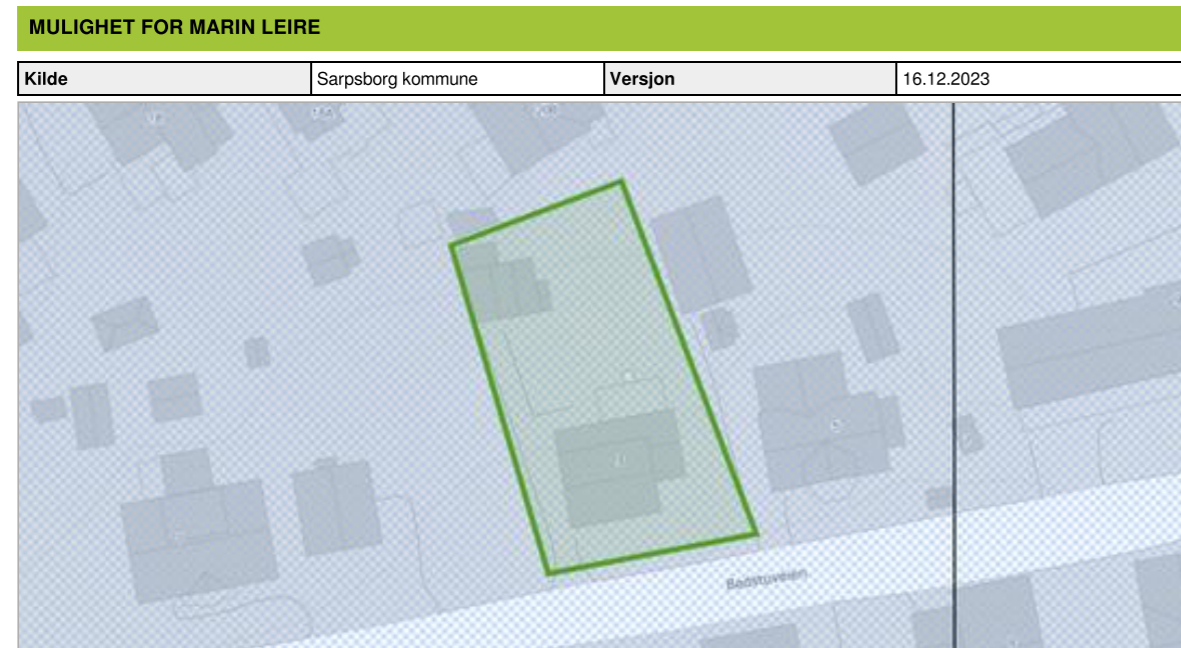
Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

Bestemmelsehjemmel	Navn
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	BS_Kulturmiljø_17
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat foretting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone

**Om datasettet**

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

Tegnforklaring

Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

**Sarpsborg kommune**

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 02.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2063	Bruksnr.	1	Festenr.	86	Seksjonsnr.	
Adresse	Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelse	10.10.2024
Bestemmelser	https://www.areasplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datter%2014.11.2024.pdf
Delarealer	<p>Delareal 672 m² BestemmelseOmrådenavn BS_Kulturmiljø_17 KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø</p> <p>Delareal 672 m² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <p>Delareal 672 m² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p>

Delareal 672 m²
 KPHensynsonenavn H310_kartlagt kvikkleiresone
 KPFAre Ras- og skredfare



Sarpsborg kommune

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

Utskriftsdato: 02.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2063	Bruksnr.	1	Festenr.	86	Seksjonsnr.	
Adresse	Badstuveien 3, 1710 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

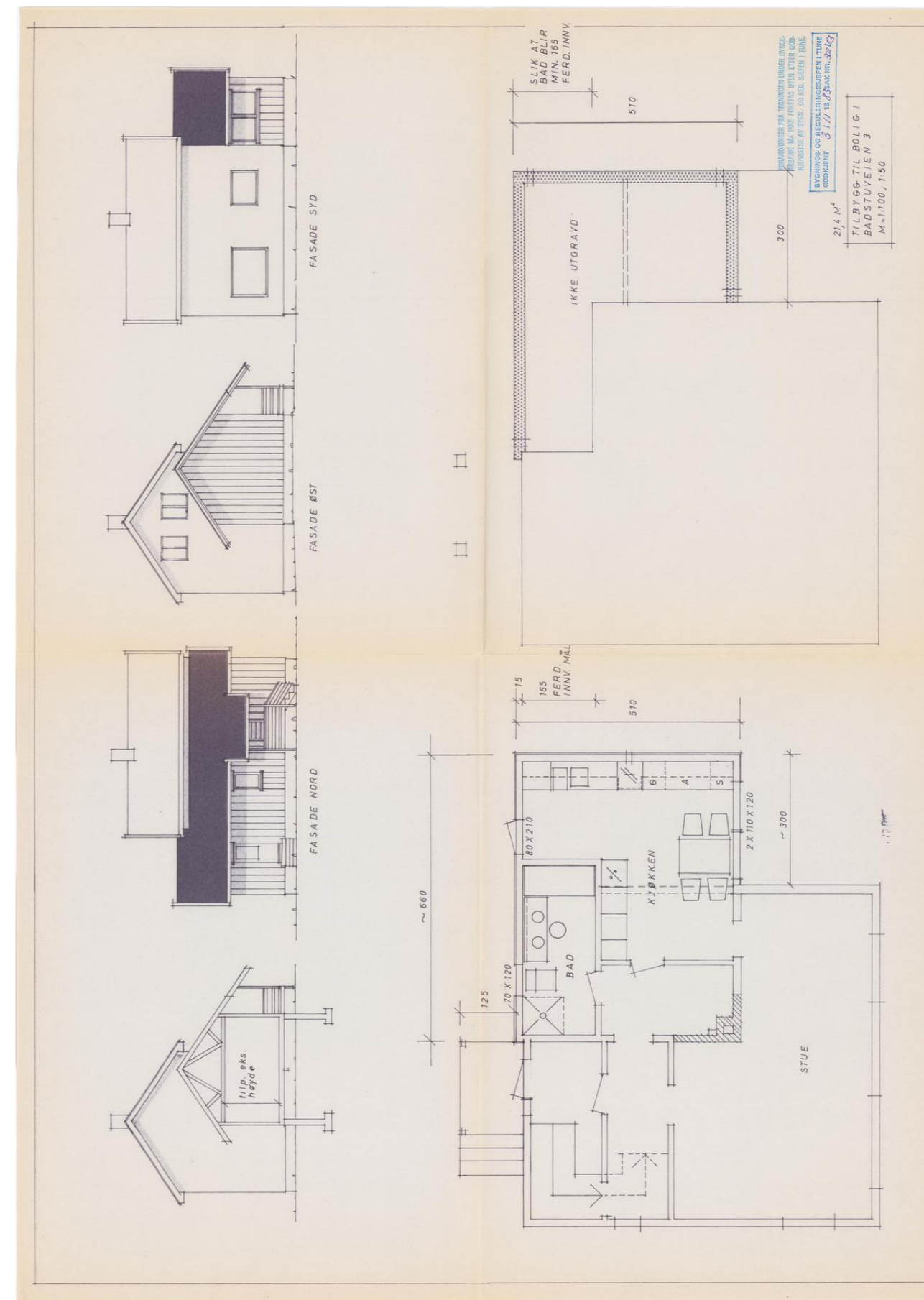
- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datter%2014.11.2024.pdf
Delarealer	<p>Delareal 672 m² BestemmelseOmrådenavn BS_Kulturmiljø_17 KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø</p> <p>Delareal 672 m² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <p>Delareal 672 m² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p>

Delareal 672 m²
 KPHensynsonenavn H310_kartlagt kvikkleiresone
 KPFAre Ras- og skredfare



1. ETASJENS OG KJELLER-PLANEN FOR HR. G. JOHANNESSEN, TUNE.

FOR HR. G. JOHANNESSEN, TUNE.

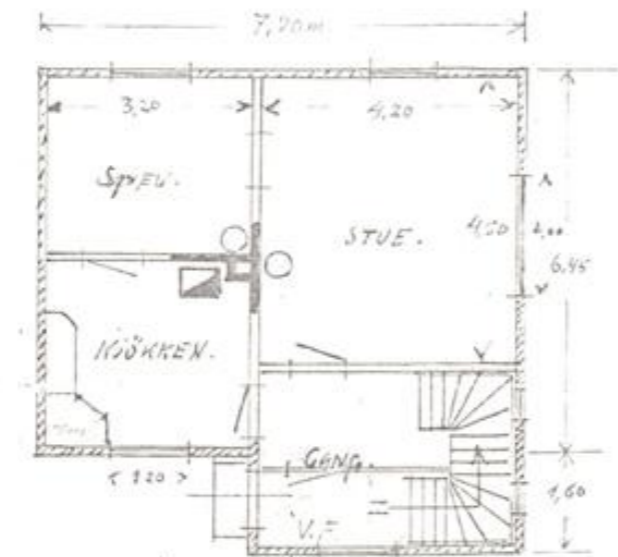
Bestående bolig

MÅALESTOK = 1:100.

Sprethe Tråsen



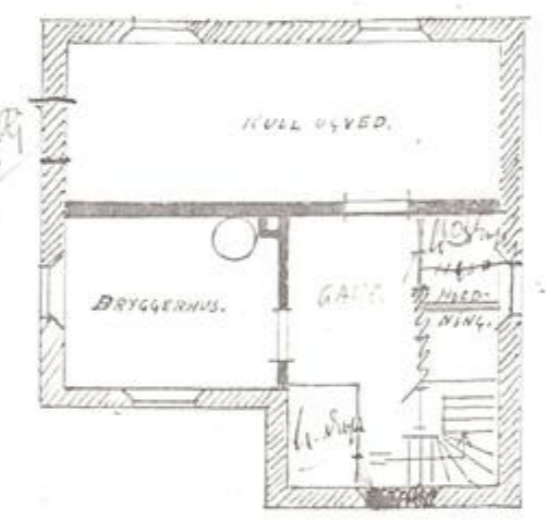
NY FASADE TIL VEIEN.



NY PLAN AV 1^{STE} ETAGE.

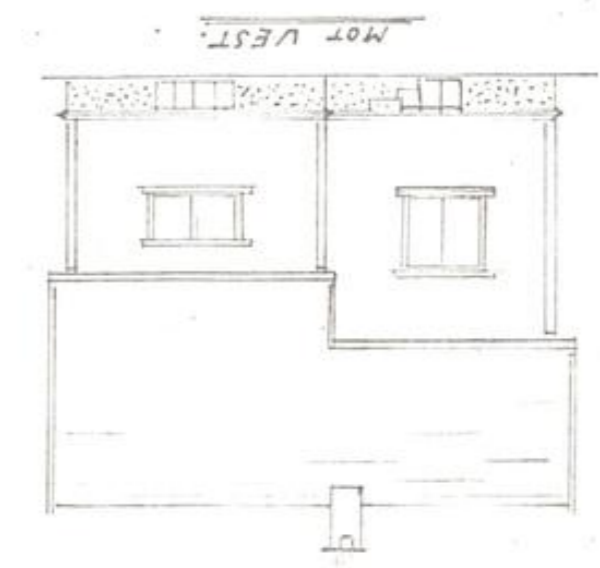
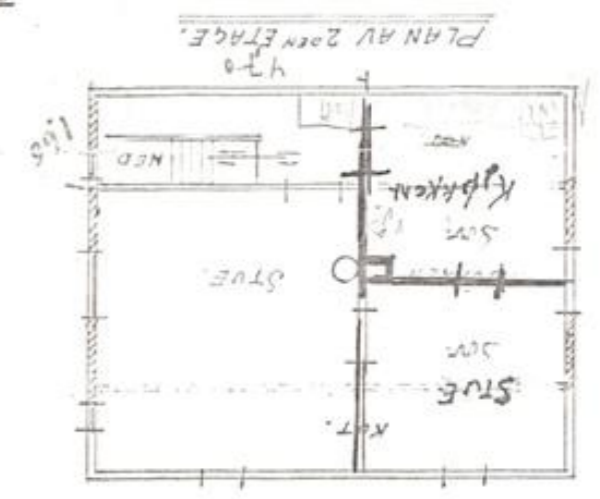
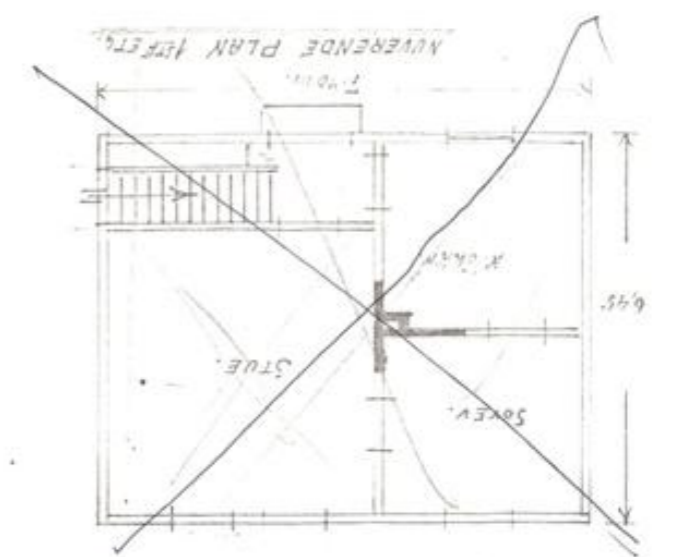
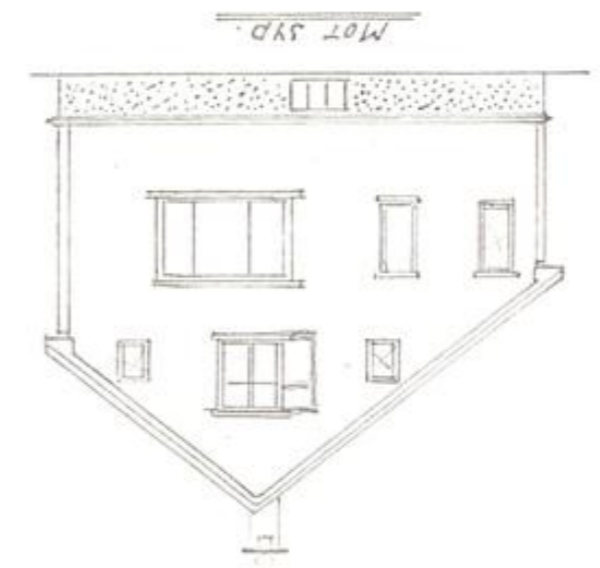
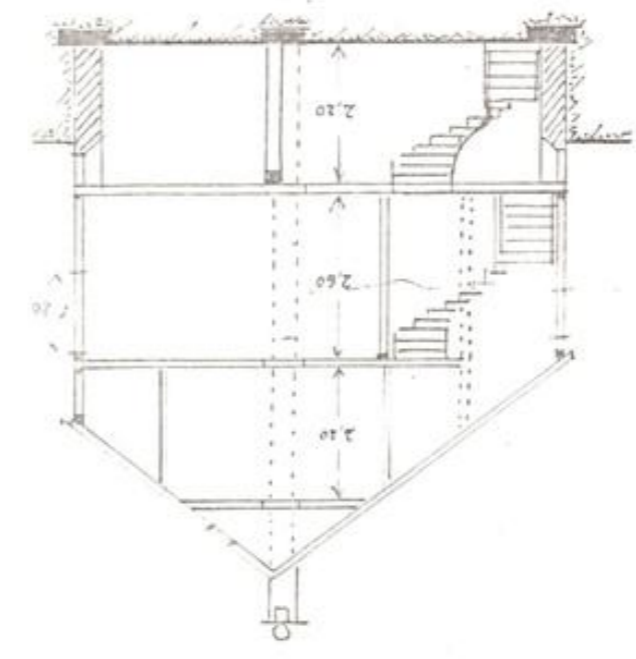
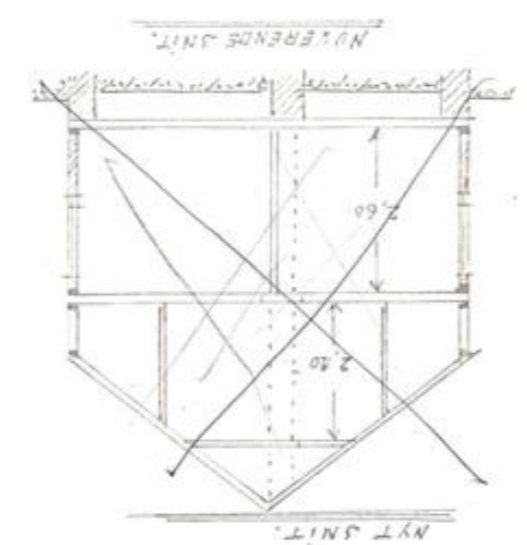


FASADE NU.



NY KJELLER-PLAN.

SB. 15-4
K.



Det påløper et administrasjonsvederlag på kr 4 600,- for grunneiers arbeid med overføringen. Faktura sendes i egen forsendelse, samtidig som kontraktstillegget/erklæring om samtykke til tinglysing returneres. Rekvirent av søknad om overføring er ansvarlig for at administrasjonsvederlaget betales. Ved forsinket betaling påløper lovens forsinkelsesrenter, purre- og inkassogebyr.

Festeavgiften er KPI-regulert til kr 15 211,-.

Festeavgiften er beregnet med utgangspunkt i at ny fester selv skal bo i huset på festetomten. Dersom ny fester ikke selv skal bo i huset er ikke tillegget til festekontrakten gyldig og vi ber om å bli kontaktet for å vurdere saken på nytt. Kontraktstillegget er ugyldig dersom ny fester er en juridisk person.

Informasjon om festetomten

Matrikkel: 3105-2063/1/86/0

Kontraktsnr: K00001003

Fester:

Galawez Hawez Mohammed

Medfester:

Madhat Mohammed Bahaldin Alqasi

1. Nåværende festeavgift for overføring er kr 11 647.
2. **Ny festeavgift vil bli kr 15 211,-.**
3. Neste ordinære regulering av festeavgift er 01.03.2035.
4. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.
5. **Festeavgiften er engangsløftet.**
6. Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Fester er ansvarlig for at bortfester til enhver tid er kjent med riktig fakturaadresse.
7. **Utestående krav er kr 11 647,-** hos Allstad. For opplysninger om eventuelle utestående inkassokrav, vennligst kontakt Kredinor, tlf: 06900 eller kundeservice@kredinor.no. Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år. **Utsendte faktura med forfall 01.04.2025 gjelder for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025.**
8. Skal festeretten overføres, må bortfester samtykke. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesteres signatur i skjøtet.
9. Det påløper for tiden administrasjonsvederlag **kr 4 600,-** for dekning av grunneiers utgifter ved overføring av festeretten.
10. Bortfester har legalpant for utestående festeavgift.
11. Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.
12. Bruken av vedlagte tillegg til festekontrakt er betinget av at kjøpers bruk er i overensstemmelse med det formål som er lagt til grunn ved utarbeidelse av tillegget.
13. Eventuell forkjøpsrett for bortfester eller andre vil komme frem av festekontrakten.

Vi gjør oppmerksom på at opplysninger gitt i skjemaet eller som kommer frem av festekontrakten kan være uriktige eller upresise. Bortfester tar ikke noe ansvar for at opplysningene er korrekte. Fester har disponert eiendommen, og vil normalt kjenne de faktiske forhold ved eiendommen, rettigheter mv.

Om overføring av festerett på Allstad sine eiendommer

Hvorfor må man søke om overføring?

I alle våre festekontrakter er det avtalt at overdragelse av festerett krever samtykke. Overføring sikrer at Allstad til enhver tid vet hvem som er fester og rettmessig regulering av festeavgiften. Overføring av festerett uten samtykke er derfor ikke gyldig.

Fester har som hovedregel rett til å overføre festeretten, og en nektelse må skje på saklig grunnlag. Eksempelvis godkjenner ikke Allstad formålsendringer der hvor festet går over til bolig- eller fritidsfeste i de tilfeller hvor formålet med festet har vært noe annet.

Les mer i Tomtefesteloven § 17.

Hvilke kostnader vil påløpe for å gjennomføre overføring?

Administrasjonsvederlag for overføring er 4 600 kroner. I tillegg må overføringen tinglyses hos Kartverket. Kartverkets tinglysningsgebyr er for tiden 500 kroner, og dokumentavgiften er på 2,5 % av omsetningsverdien.

Det gjøres oppmerksom på at alle kostnader forbundet med overføringen dekkes av fester.

All ubetalt festeavgift må være innbetalt før Allstad godkjenner overføring.

Hvordan er ny festeavgift beregnet?

I de fleste av Allstad sine kontrakter er det åpnet for å regulere festeavgiften ved overføring av festeretten til andre enn festers bo eller arvinger, normalt vil derfor festeavgiften bli regulert ved overføringen.

I Allstad sine avtaler om regulering ved overføring vil det normalt være avtalt regulering av festeavgiften basert på en normal og rimelig avkastning av tomtens verdi. Tomtens verdi vil si tomtens omsetningsverdi som ubebygget tomt inkludert verdien av offentlig infrastruktur, men med korreksjon for tomtens verdiendring som skyldes festers egne tiltak. Normalt vil festers tiltak være festers opparbeidelse inne på tomten.

I festeforhold der festeavgiften har vært regulert med utgangspunkt i tomtens verdi etter 1. januar 2002, (engangsloftet) begrenser tomtefesteloven muligheten til å regulere i tråd med det som er avtalt mellom partene for bolig- og fritidshus. Så lenge en slik begrensning opprettholdes i lovverket vil regulering skje etter de til enhver gjeldende reglene. For tiden vil det si at festeavgiften skal reguleres tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering. Dersom huset ikke er festers bolig- eller fritidshus, gjelder kontrakten fullt ut.

Med vennlig hilsen
Allstad

Sveinung Hellerud
Kontraktsforvalter
sveinung.hellerud@allstad.no
48238170

Dette dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

EGENERKLÆRING FESTEKONTRAKT - FORMÅL

- Tune prestegard – 3105-2063/1/86/0
- Kontraksnummer: K00001003
- Ny hovedfester navn: , fnr.

1. Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen bolig
2. Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen fritidsbolig
3. Jeg/vi bruker IKKE bygningen i hovedsak som egen bolig/fritidsbolig
 - a. Tomten er ubebygget
 - b. Bygningen leies ut
 - c. Bygningen er ubebodd
 - d. Bygningen brukes i næringsvirksomhet
 - e. Bygningen brukes delvis til bolig, delvis til næring
 - f. Annet

Fester sin postadresse fylles ut

Sted dato

Festers underskrift



Attestert kopi av dok.nr. 2017/7466/200
Uthentet 2025-04-02 10:22

Side 1 av 3

Retureres til
Grandahl Eiendomsmegling AS
Ullensvei 2
1710 Sarpsborg
Beglært av : 891737432 Grandahl Eiendomsmegling AS Merk evt.faktura 6105

Rett kopi bekreftes
Jonika Krogsmyr
Monika Krogsmyr
Daglig leder/megler MNEF

Oppdragsnr:
1-16-0105
Skjøte 1)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0105	Sarpsborg	2063	1	86		1/1


Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhet	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd		
Anvendelse av grunn	<input checked="" type="checkbox"/> B Boligeiendom <input type="checkbox"/> F Fritid <input type="checkbox"/> V Fornyingskontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> O Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet		
Type bolig	<input type="checkbox"/> FB Frittliggende enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet		

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)	
Kr 2 500 000	Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Omsetningstype	<input checked="" type="checkbox"/> Fritt salg <input type="checkbox"/> Gave <input type="checkbox"/> Eksprop. <input type="checkbox"/> Tvangsauksj <input type="checkbox"/> Uskifte <input type="checkbox"/> Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> Opphør samboerskap <input type="checkbox"/> Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 2 500 000

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
180444-44093	Gretha Elisabeth Westberg	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
280688-26197	Mohammed Madhat M Bahadin	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/3
010750-20712	Alqasi Madhat Mohammed	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/3
290248-24495	Mohammed Galawez Hawes	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/3
		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler ⁵⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
	Doknr: 7466 Tinglyst: 04.01.2017 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Attestert kopi av dok.nr. 2017/7466/200
Uthentet 2025-04-02 10:22

Side 2 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonen
Jeg/vi erklærer at mit/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.
Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾
1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefelle(n) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser
Sted, dato
Sarpsborg, 27.10.2016

Utsteders underskrift⁷⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Gretha Westberg Gretha Elisabeth Westberg

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen
Dato Ektefelles/reg. partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

27.10.2016 *Stein Westberg* Stein Arild Westberg
8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mit/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Birgit Grandahl Birgit Grandahl
Eiendomsmegler MNEF/Faglig leder

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

SAMTYKKE TIL TINGLYSNINGEN
8/17 *Krogsmyr*

Grandahl
Eiendomsmegling AS
Ullensvei 2, 1710 Sarpsborg



TILLEGG TIL FESTE KONTRAKT

Gjelder festet tomt av Tune prestegard, knr. 0105, gnr. 2063, bnr. 1, fnr. 86, avg.nr. 0019-0046.

Festekontrakten gjelder fra 01.01.1936. Arealet er ca. 673 m².

I samsvar med skjøte, datert 27/10-16, overføres festeretten med retter og plikter fra

Gretha Elisabeth Westberg, fnr. 180444 44093 til

Mohammed Madhat Bahadin, fnr. 280688-26197 og Alwasi Madhat Mohammed, fnr. 010750-20112
 og Mohammed Galawes Hawes, fnr. 280248-24745
 Ny fester bekrefter med dette å kjenne og akseptere festekontraktens innhold.

Årlig festeavgift reguleres ved overføring til kr 11 647,-.

Neste ordinære avgiftsregulering foretas i 2035.

Sted Surpsøng, dato 27/10-2016

Sted Surpsøng, dato 27/10-2016

Tidl. fester:

Ny fester:

Gretha Elisabeth Westberg
 Gretha Elisabeth Westberg

ALQAZI madhat

Mohamed Galawez

Bahadin Mohammed

Opplysningsvesenets fond

Oslo, 8/11-16

Hans P. Bjerring

Tun V. Midgaard



RETT KOPI
 Line Lasken Nilsen
 Oppgjørsmedarbeider/megler MNEF

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2. Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

NÅR

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

HVOR

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

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

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

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv 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:

Badstuveien 3, 1710 Sarpsborg. Gnr. 2063, bnr. 1, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 109250141
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

90 64 73 94

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

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