

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Ine M. Bredholt

Mobil 911 55 707

E-post ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG.
TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 100 000,-
Omkostn.: Kr 128 890,-
Total ink omk.: Kr 5 228 890,-
Selger: Bente Tømmerholt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 207/255 kvm
Tomtstr.: 676.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1761
Oppdragsnr.: 1109260012

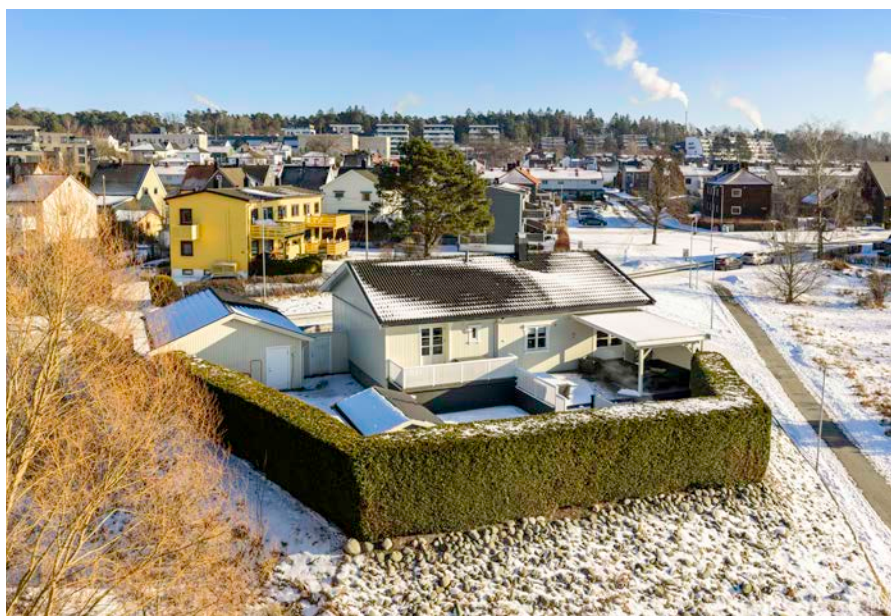
Attraktiv enebolig i rolig og sentralt boområde - solrik tomt, jacuzzi og utleiemulighet!

Velkommen til en hyggelig og innholdsrik enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet i rolig og populært boområde, med kort avstand til Sarpsborg sentrum.

Boligen har en god planløsning med tre soverom, romslig bad og kjøkken i åpen løsning mot lys og trivelig stue med vedovn og utgang til stor, solrik terrasse med jacuzzi og adkomst til skjermet hage.

I underetasjen er det etablert hybel med egen inngang og uteplass, samt intern dør mot hoveddel. I tillegg er det et innredet kjellerom i hoveddelen (ikke godkjent for varig opphold). Dobbel garasje, stenlagt gårdsplass, granittmur og utebod kompletterer eiendommen.

Dette er en attraktiv og innholdsrik eiendom med gode solforhold, skjermede uteplasser, utleiemulighet og sentral beliggenhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	93
Energiattest	102
Nabolagsprofil	108
Andre vedlegg	126
Budskjema	175

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 207 kvm

BRA - e: 48 kvm

BRA totalt: 255 kvm

TBA: 74 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 94 kvm Trapperom, innredet kjellerrom, entré (hybel), kjøkken (hybel), stue/soverom (hybel), bad/vaskerom (hybel) og innredet kjellerrom (hybel)

1. etasje

BRA-i: 113 kvm Vindfang, hall m/trapp, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

74 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm Garasje og bod

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Arealet i hybelen utgjør ca. 62 m².

Garasje

Arealene er oppmålt på stedet.

Bod

Arealene er oppmålt på stedet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

676.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger solrikt og usjenert til i et rolig og hyggelig boligområde, med kort avstand til Sarpsborg sentrum og byens fasiliteter. Tomten oppleves skjermet og privat, med god avstand til naboer på begge sider og ingen bebyggelse tett innpå.

Rundt eiendommen er det oppført solide granittmurer som gir et eksklusivt og helhetlig uttrykk, samtidig som de rammer inn tomten på en pen og ryddig måte. Den stenlagte gårdsplassen gir et tiltalende førsteinntrykk og byr på gode parkeringsmuligheter i tillegg til dobbel garasje på eiendommen.

Hagen er pent opparbeidet og består av skjermede uteplasser som gir gode solforhold gjennom dagen. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse med jacuzzi – et perfekt sted for avslapning og sosiale sammenkomster. Terrassen har videre adkomst til hagen, som er usjenert og lun.

Tomten fremstår som velholdt, solrik og med gode uteoppholdsarealer – en attraktiv ramme rundt en svært hyggelig bolig.

En mindre del av garasjen er plassert utenfor tomtegrensen. Kjøper overtar eiendommen som den fremstår ved visning, og eventuelle krav fra nabo eller offentlige myndigheter vedrørende plasseringen av disse bygningsdelene vil være kjøpers ansvar. Naboeiendommen eies av Sarpsborg kommune. Megler har ikke kontrollert forholdet, og kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Sarpsborg sentrum, i et etablert og variert byområde. Boligen kombinerer en skjermet og rolig atmosfære med umiddelbar nærhet til byens fasiliteter.

Fra eiendommen er det gangavstand til sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, serveringssteder og kulturtilbud, samt Kulåsparken.

Beliggenheten gir enkel tilgang til offentlig kommunikasjon med buss- og togforbindelser i sentrum, samt gode pendlermuligheter til nærliggende byer. Dette er et attraktivt område for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig litt tilbaketrukket.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligområdet preges av variert bebyggelse med både eldre eneboliger og lave boligblokker. Arkitekturen kombinerer tradisjonelle og funksjonelle elementer, noe som gir området et levende og autentisk preg. Bebyggelsen skaper en hyggelig og oversiktlig bystruktur, og området ligger innen gangavstand til Sarpsborg sentrum. Området har flere barnehager og skoler i umiddelbar nærhet, noe som gjør det svært praktisk for barnefamilier.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Området har god tilgang til offentlig kommunikasjon, med flere bussholdeplasser i gangavstand og enkel tilgang til Sarpsborg jernbanestasjon. Dette gir en enkel og effektiv reisehverdag, både for pendlere og fritidsreiser.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1956 og har en kjeller.

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Fundamenteringen er utført med en betonggrunnmur.

Grunnmuren er av betong.

Dreneringen er fra 2004.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med stående bordkledning som fasade.

Takkonstruksjonen er bygget med W-takstoler i tre, og taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskilleren er et betongdekke, og i underetasjen er det støpte gulv.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren er en dobbelfløyet malt dør, i tillegg til en vanlig malt hovedytterdør. Det er også en dobbelfløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass i stuen, og en tilsvarende i ett av soverommene.

Fra stuen og ett soverom er det utgang til en delvis overbygd terrasse i trekonstruksjon. Foran inngangspartiet er det en trapp av granitt.

Garasjen har støpt gulv, ringmur av lettklinkerblokker og yttervegger av bindingsverk. Fasaden er kledd med overflatebehandlet trepanel, og taket er et saltak tekket med betongtakstein. Bod/uthus er oppført i trekonstruksjoner med tak tekket med singelpapp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik:
Ved befaringen ble det observert isdannelse og vanddrypp ved gjennomføring av luftekanal som skyldtes lekkasje ved takhatt. Eier har i etterkant av befaring engasjert blikkenslager som har utbedret lekkasjen ved takhatten. Det registreres noe misfarging av svertesopp i deler av undertak. Deler av undergurter (bjelker) på den nyeste takkonstruksjonen er ikke avstivet.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er avvik:
Vinduene har dels noe vedlikeholdsetterslep med oppsprukket maling. Vinduet på badet har misfarging av kondens/svertesopp. Ukjent utførelse av sålebensbeslag i underkant av vinduene i underetasjen, da vindusåpninger er innkledd med grunnmursplater.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er avvik:

Døren har brukslitasje, og stenge/åpnefunksjon på sidedør har treget.
Ingen synlig terskelbeslag.
Dørblad til hybelen tar imot gulv/repos på utsiden.

- Utvendig - Utvendige trapper
Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

- Innvendig - Overflater
Avvik: Det er avvik:
Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.
Store deler av overflatene har TG 1.

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng
Avvik: Det er avvik:
Utforede vegger og oppforet gulv i trekonstruksjon i rom under terreng er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader. Det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier i bunnsvill ved befaringen.
Det registreres bruk av diffusjon sperre på den varme siden i de utforede veggkonstruksjonene. Sintef Byggforsk anbefaler i dag å ikke benytte diffusjonssperre i utforede veggkonstruksjoner i rom under terreng, da det kan medføre magasinering av fukt i konstruksjonen.

- Innvendig - Innvendige trapper
Avvik: Det er avvik:
Trappen har knirk.

- Innvendig - Innvendige dører
Avvik: Det er avvik:
Dørene har noe overflateslitasje og bruksmerker. En dør i hybelen tar imot karm/terskel.
Flere dører har normal brukslitasje, og gis TG 1.

- Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er uegnede materialer i våtsoner.
Overflater har elde og brukslitasje.

- Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjeller - Bad/vaskerom (hybel) - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Fliser har stedvis små riss i glasur.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder og forventet gjenstående levetid/brukstid.

- Kjeller - Bad/vaskerom (hybel) - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

- Kjeller - Bad/vaskerom (hybel) - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

- Kjeller - Bad/vaskerom (hybel) - Ventilasjon

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

- Kjeller - Kjøkken (hybel) - Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik:

Kjøkkenet har noe brukslitasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

Det er ikke montert endetetting på varerør.

Ved befaringen ble det observert vann/kondens i vannfordelerskapet, og noe rustdannelse. Eier har i etterkant av befaring engasjert rørlegger firma for å utbedre årsaken. I følge opplysninger eier fikk av rørlegger skyltes forholdet kondensering. Rørlegger skiftet hovedkranen og isolerte rørene i skapet.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er avvik:

Det er ikke montert topplist på grunnmursplast som dermed spriker.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Dels noe pussavskalling utvendig.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 31 mm gjennom innredet kjellerrom.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

- Innvendig - Etasjeskille første etasje

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 57 mm gjennom rommet i stue/kjøkken, og det ble målt en høydeforskjell på ca. 16 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i det ene soverommet.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

- Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

- Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Panel- eller tømmervegger anses ikke som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annen vannbruk (servant).

-Dusjkabinett er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.
Det er viktig å merke seg at løsningen med trepanel ikke oppfyller dagens krav til tett våtsone, noe som resulterer i en tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600.

- Kjeller - Bad/vaskerom (hybel) - Overflater Gulv

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall til sluk på deler av gulvet.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er avvik:

Deler av terrenget har terrengfall inn mot husets grunnmur.

- Tomteforhold - Oljetank

Avvik: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det er i forskriftene fastsatt krav om at nedgravde oljetanker skal ha periodisk kontroll.

For oljetanker som midlertidig tas ut av bruk skal påfyllingsrør låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at røret ikke er i bruk. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes, rengjøres og graves opp av godkjent firma.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Verditakst

Kr 5 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2001.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Thomas Näsholm (2002), Østsidens VVS as (2004)

Beskrivelse: Bygde opp badet fra bunnen av med membran etc. som skal til. Deretter flislegging. Rør og arbeid i forbindelse med bygging av bad og kjøkken i hybel i underetasjen. Montering av baderomsinnredning og noe panel.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Montering av baderomsinnredning og noe panel.

2. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Alt ble oppgradert ved bygging av nytt bad. Lagt ny rist rundt sluk før flislegging.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sarpsborg Boligservice v/ Morten Karlsen (2006)

Beskrivelse: Byttet tak, samt hevet takhøyde. Forlengelse av pipe med helbeslag. Nytt tilbygg/inngangsparti. Utforing av vegger samt etterisolering (5cm) og vindsperre. Ny panel og nye takrenner. Nye vinduer og dører.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Noe tråkt vindu i kulden og litt fukt på baderomsvindu dersom ikke uttrekksvifte på badet brukes.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskrivelse: Et lite parti på muren i underetasjen på nordveggen hadde noe tegn til at det hadde vært litt fukt.

10. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Beskrivelse: Misfargingen ble oppdaget når veggen skulle byttes innvendig. Det var tørt og fint og kun misfarget. Det ble lagt ny fuktsperre og ny isolasjon.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Anders Hunn (2004)

Beskrivelse: Graving for drenering.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Drenering rundt huset. Rør og pukk. Søknad til kommunen om graving. Tegninger.

11. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele boligen

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Østsiden VVS AS (2004)

Beskrivelse: Rørarbeid og diverse i forbindelse med bygging av bad og kjøkken i hybel i underetasjen.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Kjøkkenviften sliter til tider med å starte opp på minste hastighet. Starter på høyere hastighet og kan skrus ned.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ukjent (2006)

Beskrivelse: Oljefyr frakoblet og sveiset igjen. Tanken står under verandaen ute. Varmepumpe innstallert.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Olsen og Nordhavn Varmepumpeservice AS (2024)

Beskrivelse: Byttet ut varmepumpe til Panasonic Icebreaker med aktivt kullfilter.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sarpsborg Boligservice (2006)

Beskrivelse: Forlengelse av pipe med helbeslag. Ny vedovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Ligger en oljetank nedgravd med tillatelse fra kommunen. Tilslutninger er fjernet. Brukt en ny tank (glassfibertank) som ligger over bakken under verandaen, men som ikke er i bruk lenger.

21. Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

Ja

Beskrivelse: Har ikke mer bekjentskap om dette enn at det ble undersøkt av min far som gjorde gravearbeidet her om den kunne bli liggende. Den var av en slik art at dette ikke skulle by på problemer.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Per Klavestad elektriske as (2006)

Beskrivelse: Nytt sikringsskap og elektrisk arbeid i forbindelse med restaurering av huset.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Storm elektro (2022)

Beskrivelse: Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av stue/kjøkken og legging av nytt tak med downlights.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Per Klavestad elektriske as (2004)

Beskrivelse: Alt elektrisk arbeid, varmekabler + eget sikringsskap i hybel i underetasjen.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Fasadeendring underetasje 2004. Restaurering av huset i 2006.

Fasadeendring samt bygging av inngangsparti. Dobbel garasje. Uthus/lekestue i hagen. Bygging av veranda.

26. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Alt er med på tegninger godkjent av Sarpsborg kommune.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Bygget hybel og innredet underetasjen i 2004.

27. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Se tegninger fra Sarpsborg kommune. Samt godkjent søknad.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Hybel i underetasjen. Hybelen har inngang/forbindelse til resten av

boligen. Boarealet er mindre enn resten av boligen og det trengs derfor ikke å søke kommunen om å leie ut.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Dette er uvisst. Det ble gjort radonmåling rundt 2001-2005 i forbindelse med drift av familiebarnehage i bygget.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

37. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Feil fall på gulvet i garasjen slik at vann fra biler ikke renner ut. Kan skyldes at underlaget har sunket noe? Ingen rist/sluk i gulvet. Vannet skyfles ut manuelt.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Utne elektro as (2025)

Beskrivelse: Montering av elbil lader.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 113 kvm: Vindfang, hall m/trapp, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom og 3 soverom

TBA 74 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 94 kvm: Trapperom, innredet kjellerrom (ikke godkjent for varig opphold), entré (hybel), kjøkken (hybel), stue/soverom (hybel), bad/vaskerom (hybel) og innredet kjellerrom (hybel - ikke godkjent for varig opphold)

Garasje:

BRA-e 44 kvm: Garasje og bod

Bod:

BRA-e 4 kvm: Bod

Standard

Bad/vaskerom 1. etasje:

Badet ble pusset opp i 2001-2002. Veggene har panel/tømmer i brystningshøyde og fliser, og taket har panel. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett, og det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av en elektrisk styrt vifte. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg ved sluket som tettesjikt.

Bad/vaskerom kjeller (hybel):

Badet ble etablert i 2002. Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin. Det er en elektrisk styrt vifte for ventilasjon. Rommet har plastsluk.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser, laminat og parkett. I hybelen er det gulv med laminat og parkett.

Vegger: Diverse malt tapet, malt brystpanel, malte panelplater og malte plater. I hybelen er det vegger med malte panelplater og malt glassfibervev.

Himling: Malt trepanel og malte plater. I hybelen er det himlinger med malt trepanel, mdf panel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Deler av innvendig røropplegg ble skiftet i 2001. Rørskap er plassert i badet i kjelleren.
- Avløpsrør: Innvendig er det synlige avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er installert en luft til luft varmepumpe i stuen fra 2023.
- Oljetank: Det finnes en oljetank av glassfiber fra 2004 under terrassen som ikke er i bruk. Det er kjent om en eldre nedgravd oljetank ble sanert.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Berederen har blitt skiftet i 2026.

2023:

- Det er installert en luft til luft varmepumpe i stuen.
- Et vindu i kjeller ble skiftet i 2023.

2022:

- Oppussing av stue. Nytt innvendig tak med downlights. Maling av kjøkkeninnredning.

2013:

- Ny dobbel garasje.

2009:

- Nytt kjøkken (Ikea), oppussing av stue.

2006:

- Eier opplyser at pipa ble rørfornyet i 2006.
- Totalrenovering utvendig. Heising av tak og ny taksten, etterisolering og ny kledning, nye vinduer, nytt utgangsparti.

2004:

- Underetasje innredet fra 2 garasjer til hybel og boligformål.
- Drenering rundt huset.

2002:

- Badet ble pusset opp i 2001-2002.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper tegner selv abonnement for TV og internett.

Parkering

Eiendommen har gode parkeringsforhold med dobbel garasje på tomten samt romslig, stenlagt gårdsplass med plass til flere biler.

Solforhold

Eiendommen ligger solrikt til med gode lysforhold på uteplassene og i hagen.

Terrassen og hagen gir fine muligheter for avslapning og hyggelige sammenkomster i private og skjermede omgivelser.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen har fleksible oppvarmingsløsninger med elektriske panelovner, vedovn i stuen og moderne varmepumpe. Dette sikrer behagelig innetemperatur året rundt, gir energieffektiv varme og komfort i alle rom, samtidig som man kan tilpasse oppvarmingen etter behov.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 100 000

Omkostninger kjøper

5 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

127 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

128 890 (Omkostninger totalt)

145 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

148 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 228 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 245 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 248 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 27 529 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, 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

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 679,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av

eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 962 476 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 849 905 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1761 i Sarpsborg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det ingen tinglyste heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 17.12.1956.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.02.2008 - Tilbygg og heving av tak på eksisterende enebolig.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.01.2015 - Ny garasje.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.02.2026 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Enebolig:

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

Kommentar:

På plantegning av første etasje er det vegg mellom stuen og kjøkkenet, men denne vegg eksisterer ikke i dag, da det er åpen stue/kjøkkenløsning.

Det presiseres at innredet kjellerrom i hoveddelen, og innredet kjellerrom i hybelen ikke tilfredsstiller kravene til rom for varig opphold. Det er bla. ikke tilfredsstillende daglysflate eller rømningsvinduer.

Garasje:

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

Kommentar:

Bod i bakkant av garasjen fremkommer ikke på plantegning.

Terrassen stemmer ikke med dagens utforming/utførelse.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.12.1956.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Sentrumsformål, Nåværende

Følger reguleringsplan Vei i Torsbekkdalen (plan-ID 12024), som er en eldre reguleringsplan hvor et delareal på 9 kvm av eiendommen er regulert til offentlig friområde.. 16.12.1985

Følger Kommunedelplan sentrum 2019-2031, ikrafttredelse 20.06.2019. Et delareal på 673 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende med områdenavn Suburban tett bebyggelse.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen berørt av hensynssone for ras- og skredfare (H310_01) og hensynssone med krav om felles planlegging (H810_04).

Berørte datasett:

Kommunedelplan, REGULERINGSPPLAN, MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Adgang til utleie

Utleiedelen er for tiden utleid for kr. 10 000,- pr. måned, og kjøper overtar det løpende leieforholdet ved overtakelse. Leieavtale kan oversendes på forespørsel.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markeds pakke kr 24 900,- mm. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 835,-. Utleggene omfatter sikringpant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ine M. Bredholt
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Ansvarlig megler bistås av

Ine M. Bredholt
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

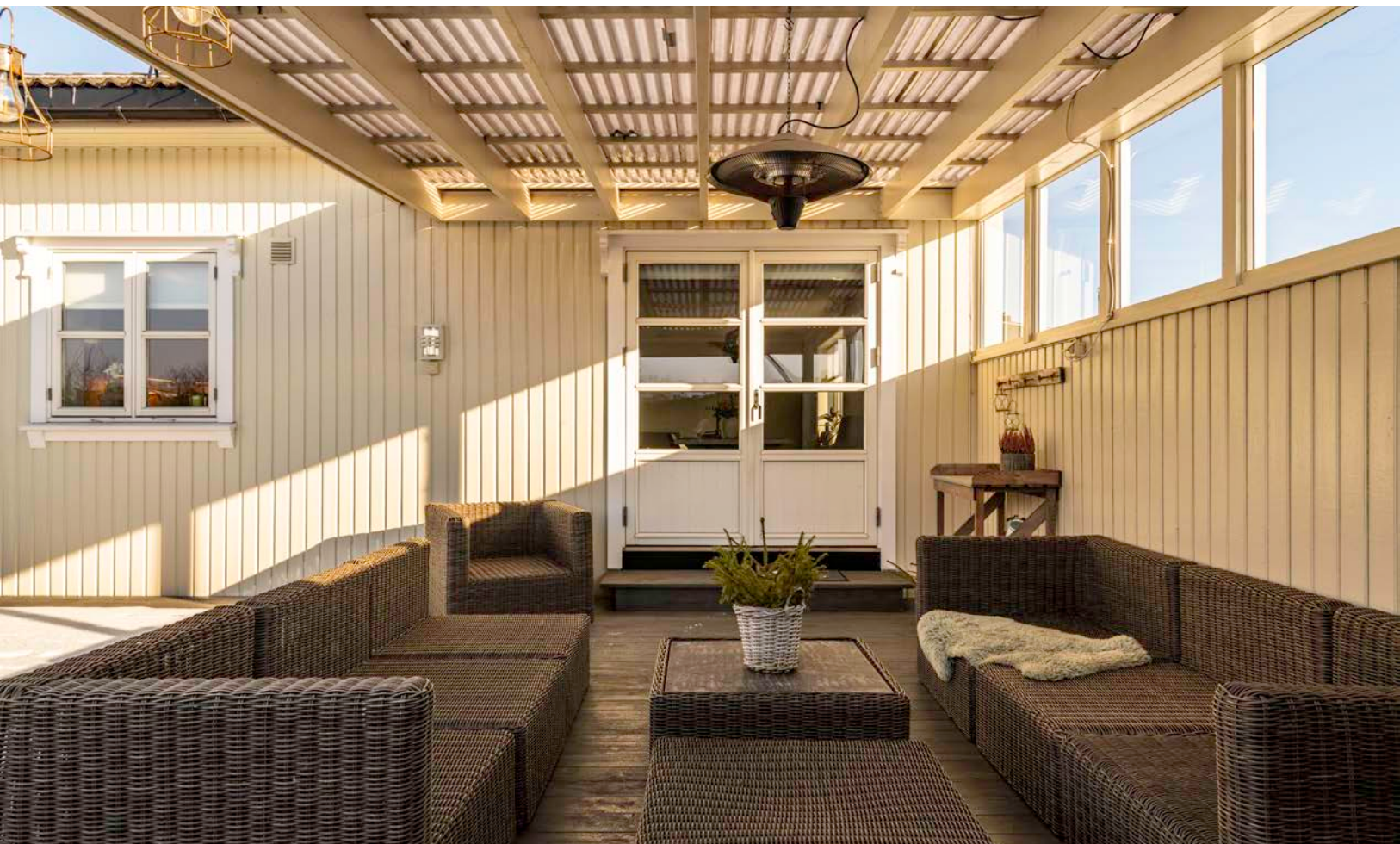
Salgsoppgavedato

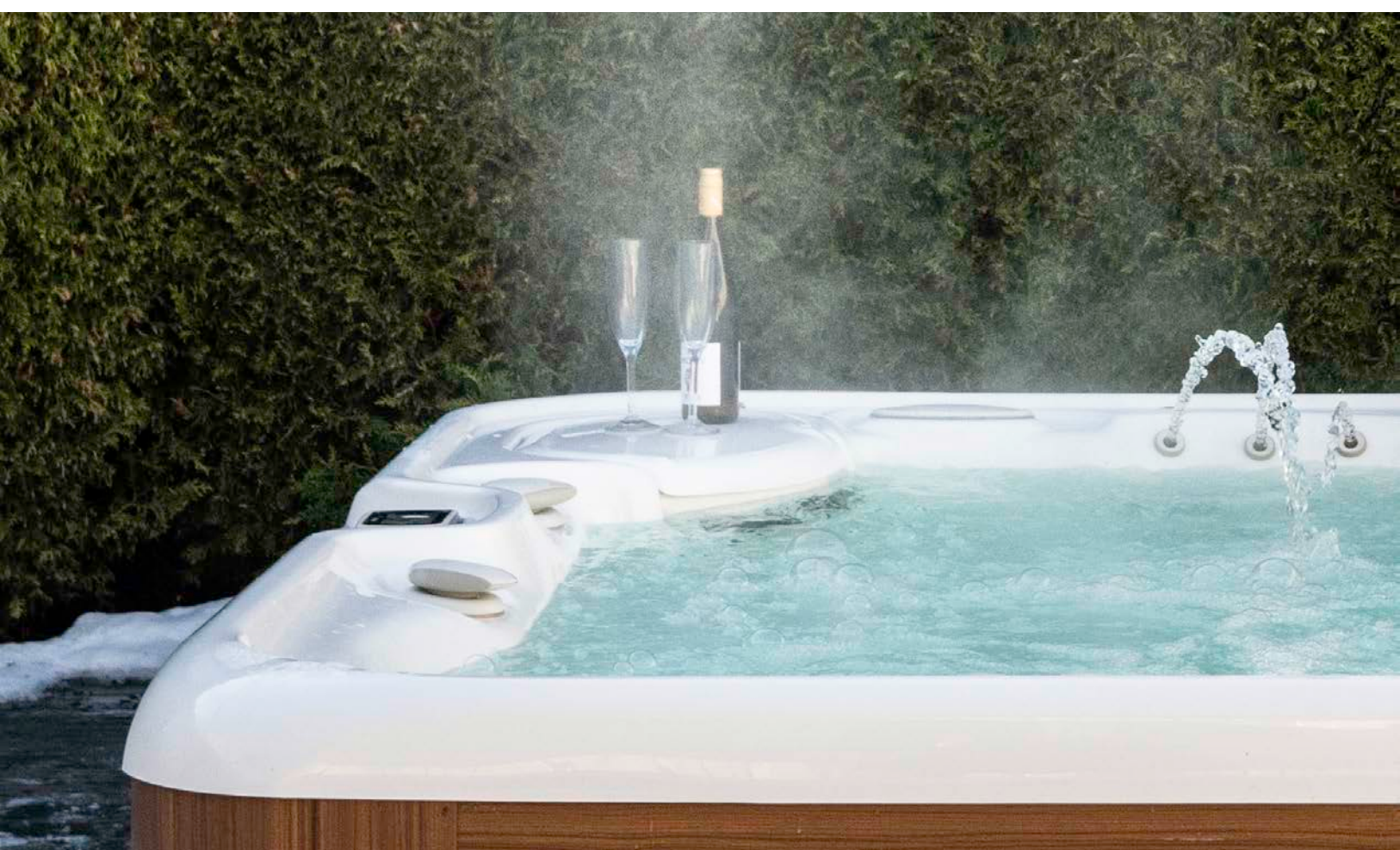
06.03.2026

































Illustrasjonen er laget med kunstig intelligens. Det kan forekomme unøyaktigheter eller avvik fra faktiske forhold.



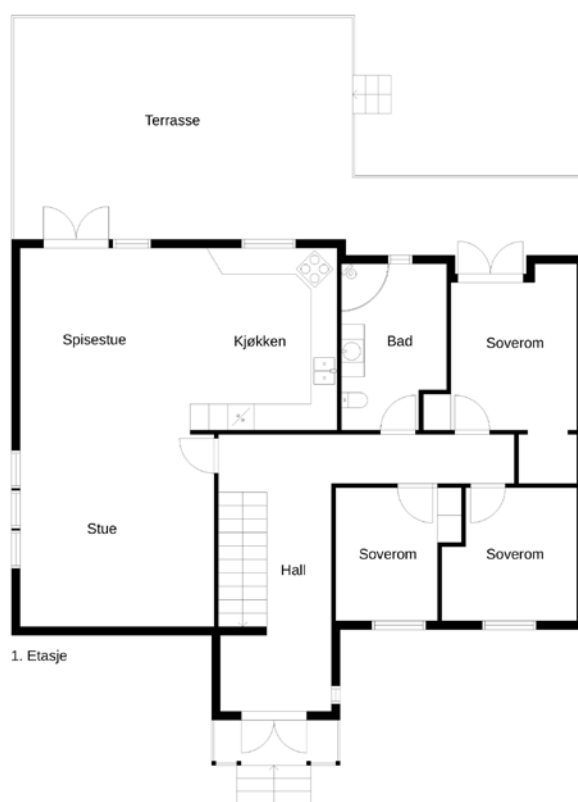
F





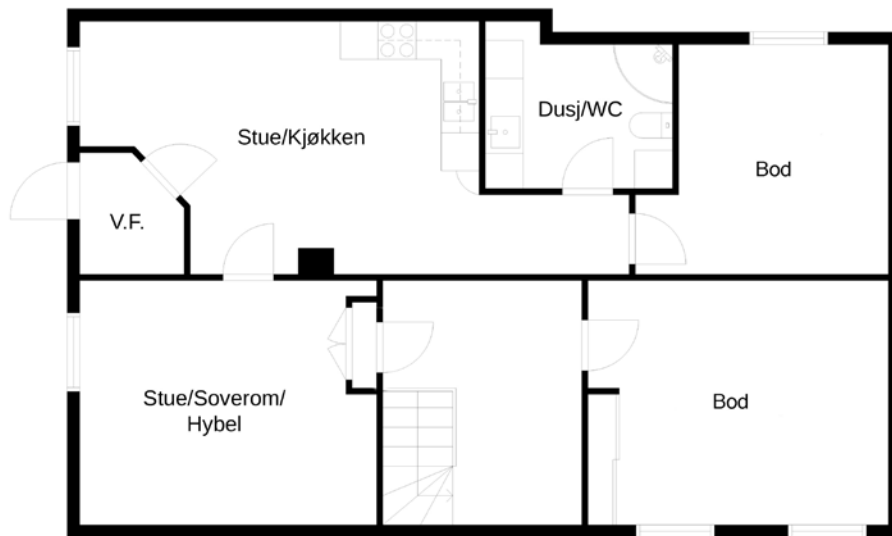


Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



2. Etasje

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Ringgata 77 , 1723 SARPSBORG



SARPSBORG kommune



gnr. 1, bnr. 1761

Markedsverdi

5 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 13794-1936

Referansenummer: VN1249

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk



Witek
TAKST OG EIENDOM

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk

Lars Petter Bjerkebekk

lars@witek.no

906 35 455



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.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig med kjeller oppført i 1956, hvorav deler av kjelleren er innredet som hybel. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 70 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Opplysninger gitt av eier:

- 2004: Underetasje innredet fra 2 garasjer til hybel og boligformål. Bygg Partner as, Østsiden VVS as, Per Klavestad elektriske as.
- 2004: Drenering rundt huset.
- 2006: Totalrenovering utvendig. Heising av tak og ny taksten, etterisolering og ny kledning, nye vinduer, nytt utgangsparti, Sarpsborg Boligservice.
- 2009: Nytt kjøkken (Ikea), oppussing av stue.
- 2013: Ny dobbel garasje. Grimstad garasjene, Tor Åge Ebeltoft.
- 2022: Oppussing av stue. Nytt innvendig tak med downlights. Maling av kjøkkeninnredning. Malemester Pål André Eriksen, Sørli bygg og Storm elektro.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Dobbelfløyet malt hovedytterdør, og en vanlig malt hovedytterdør.
I stuen er det en dobbelfløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
I det ene soverommet er det en dobbelfløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Fra stuen og det ene soverommet er det utgang til en delvis overbygd terrasse i trekonstruksjoner.
På terrassen er det etablert boblebadekar.
Utvendig i forkant av inngangspartiet er det trapp av granitt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser, laminat og parkett.
Vegger med diverse malt tapet, malt brystpanel, malte panelplater og malte plater.

Himlinger med malt trepanel og malte plater.

Hybel:

Gulv med laminat og parkett.
Vegger med malte panelplater og malt glassfiberrev.
Himlinger med malt trepanel, mdf panel og himlingsplater.

I underetasjen er det støpte gulv.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Mursteinspipe, anboret med en vedovn i stuen.
Malt tretrapp med parkett i trinnene.
Profilerte formpressede dører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BBAD/VASKEROM

Badet ble pusset opp i 2001-2002.
Veggene har panel/tømmer i brystningshøyde, og fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastluk og synlig vinylbelegg ved sluket som tettesjikt.
Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.

BAD/VASKEROM (HYBEL)

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastluk og ukjent tettesjikt/membran.
Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.
Det er integrerte hvitevarer slik som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJØKKEN (HYBEL)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Innvendig er det synlige avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe i stuen.
Felles varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på badet i hybelen.
Elektrisk gulvvarme i badet og entre, samt hele underetasjen med unntak av stue/soverom i hybel. Ellers benyttes elektriske panelovner.

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk anlegg med 56 AHS, og diverse kurser med automatsikringer og jordfeilautomater.
I hybelen er det sikringsskap med 32 AHS, og diverse kurser med automatsikringer, og jordfeilbrytere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten er både flat og skrånende arrondert.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	255 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	207 m ²
Totalpris	5 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

På plantegning av første etasje er det vegg mellom stuen og kjøkkenet, men denne veggen eksisterer ikke i dag, da det er åpen stue/kjøkkenløsning.

Det presiseres at innredet kjellerrom i hoveddelen, og innredet kjellerrom i hybelen ikke tilfredsstiller kravene til rom for varig opphold. Det er bla. ikke tilfredsstillende daglysflete eller rømningsvinduer.

Terrassen stemmer ikke med dagens utforming/utførelse.

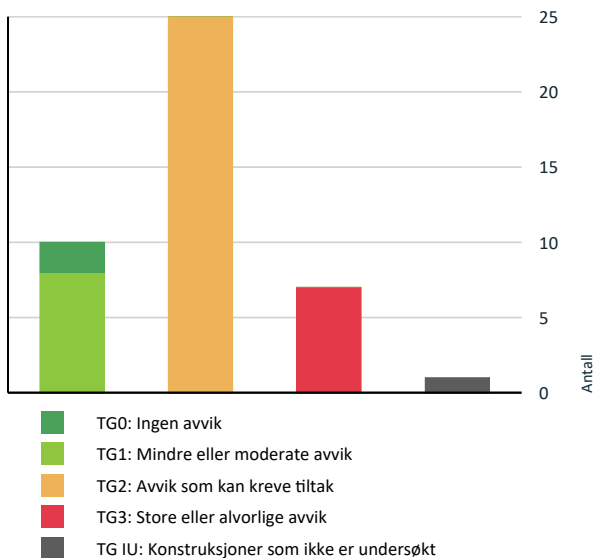
Garasje

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

Bod i bakkant av garasjen fremkommer ikke på plantegning.

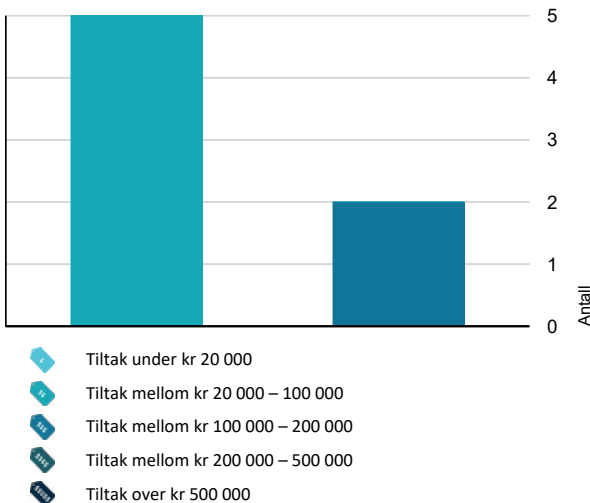
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

På befaringsdagen var det snø på eiendommen. Som følge av dette har enkelte bygningsdeler og forhold ikke vært tilgjengelige for full visuell kontroll. Dette gjelder blant annet takflater, takteking, deler av terreng, dreneringsforhold, fundamentforhold, samt utvendige arealer rundt bygningen. Forhold som har vært helt eller delvis snødekket er derfor begrenset vurdert eller ikke vurdert, og eventuelle avvik eller skader knyttet til disse forholdene kan ikke utelukkes. En mer fullstendig vurdering forutsetter befaringsforhold under snøfrie forhold.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille første etasje [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (hybel) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken (hybel) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (hybel) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (hybel) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (hybel) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (hybel) > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1956

Kommentar

Eiendomsverdi AS

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2004	Ombygging	Underetasje innredet fra 2 garasjer til hybel og boligformål.
2006	Ombygging	Yttertaket ble røstet om.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og takfot i stige.

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

Taket var delvis snødekt ved befaringen, og taket på den ene siden av huset er besiktiget fra bakkenivå grunnet isforhold på terrassen, og stige ble derfor ikke vurdert som sikker å benytte. Tilstandsgrad er satt med hensyn til takets alder og forventet gjenstående levetid/brukstid.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

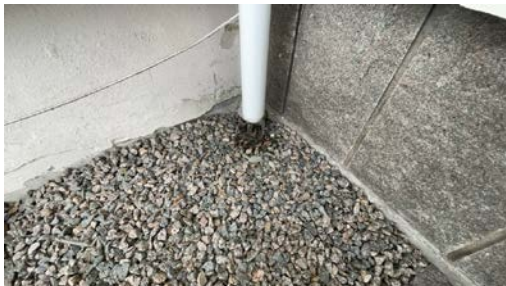
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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 bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende eller utilstrekkelig bortledning av vann fra taknedløp kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og fundament. Over tid kan dette medføre fuktinntrengning i konstruksjonen, redusert levetid på grunnmur og økt risiko for fuktskader i kjeller.

Manglende snøfangere medfører risiko for ukontrollert nedfall av snø og is fra taket til steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.



TE 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Fasadene ble kledd om og tilleggsisolert i 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utføre lokale tiltak/vedlikehold. Etterslep av vedlikehold vil redusere levetiden på bordkledningen.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Yttertaket ble røstet om med nye takstoler i 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaringen ble det observert isdannelse og vanddrypp ved gjennomføring av luftekanal som skyldtes lekkasje ved takhatt. Eier har i etterkant av befaring engasjert blikkenslager som har utbedret lekkasjen ved takhatten.

Det registreres noe misfarging av svertesopp i deler av undertak.

Deler av undergurter (bjelker) på den nyeste takkonstruksjonen er ikke avstivet.

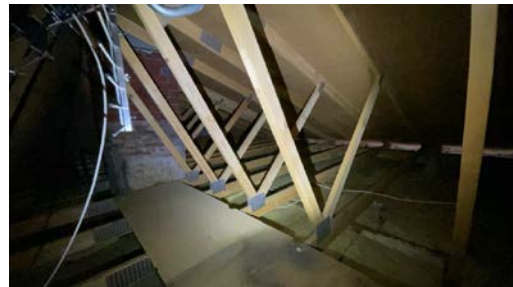
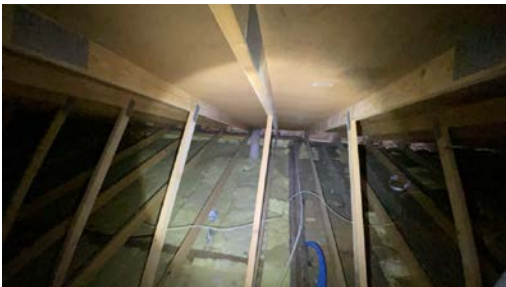
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å stive av undergurter (bjelkene). Manglende avstivning kan medføre redusert stabilitet i konstruksjonen og økt risiko for sideveis forskyvning eller nedbøyning ved belastning (snølast, egenlast eller ved eventuell lagring på loft), eller dersom man skal bevege seg innover loftet for å inspisere.

Det er viktig med jevnlig kontroll av kalde loft.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Et vindu i kjeller ble skiftet i 2023, ellers er vinduene i kjeller fra tidlig 2000-tallet.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har dels noe vedlikeholdsetterslep med oppsprukket maling.

Vinduet på badet har misfarging av kondens/svertesopp.

Ukjent utførelse av sålbenkbeslag i underkant av vinduene i underetasjen, da vindusåpninger er innkledd med grunnmursplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på vinduene.

Monteringsfugen mellom bunnkarmen og veggen er spesielt utsatt for værpåkjenning. Under vinduet bør det derfor monteres et beslag eller en plate som beskytter veggen nedenfor mot vanninntrengning. Hvis vinduet ligger utsatt til for slagregn, er det helt nødvendig å montere sålbenkbeslag.

Tilstandsrapport



Kondens svertesopp i vinduet på badet.



Dører

Bygningen har dobbelfløyet malt hovedytterdør, og en vanlig malt hovedytterdør.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har brukslitasje, og stenge/åpnefunksjon på sidedør har treget.
Ingen synlig terskelbeslag.

Dørblad til hybelen tar imot gulv/repos på utsiden.

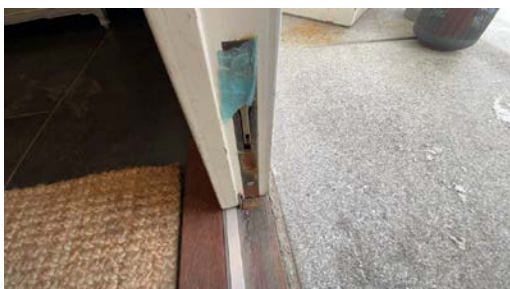
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold, og justering.

Manglende terskelbeslag øker risikoen for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Ytterdør hybel.

! TG 1 Balkongdør - 3

I det ene soverommet er det en dobbelfløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Balkongdør

I stuen er det en dobbelfløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen og det ene soverommet er det utgang til en delvis overbygd terrasse i trekonstruksjoner. På terrassen er det etablert boblebadekar (ikke tilstandsvurdert).

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Vedlikeholdsetterslep rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig i forkant av inngangspartiet er det trapp av granitt.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med fliser, laminat og parkett.
Vegger med diverse malt tapet, malt brystpanel, malte panelplater og malte plater.
Himlinger med malt trepanel og malte plater.

Hybel:

Gulv med laminat og parkett.
Vegger med malte panelplater og malt glassfiberbev.
Himlinger med malt trepanel, mdf panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Store deler av overflatene har TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfang og behov for tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen er det støpte gulv.

Vurdering av avvik:

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

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 31 mm gjennom innredet kjellerrom.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille første etasje

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 57 mm gjennom rommet i stue/kjøkken, og det ble målt en høydeforskjell på ca. 16 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i det ene soverommet.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, anboret med en vedovn i stuen.

Eier opplyser at pipa ble rørfornyet i 2006.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv har laminat, og veggene har plater. Hulltaking er foretatt ved/i stue/soverom i hybel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utforede vegger og oppforet gulv i trekonstruksjon i rom under terreng er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader. Det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier i bunnsvill ved befaringen.

Det registreres bruk av diffusjon sperre på den varme siden i de utforede veggkonstruksjonene. Sintef Byggforsk anbefaler i dag å ikke benytte diffusjonssperre i utforede veggkonstruksjoner i rom under terreng, da det kan medføre magasinering av fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig.



Måling med pig i bunnsvill fra inspeksjonsluke i trapperom



Måling fra inspeksjonsluke i trapperom



Måling med pig i hulltaking i hybelen



Bildet er tatt i hulltakingen i hybelen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med parkett i trinnene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Trappen har knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta ytterligere undersøkelser, og utfør eventuelle tiltak.



TG 2 Innvendige dører

Profilerte formpressede dører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har noe overflateslitasje og bruksmerker. En dør i hybelen tar imot karm/terskel.

Flere dører har normal brukslitasje, og gis TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet ble pusset opp i 2001-2002.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har panel/tømmer i brystningshøyde, og fliser. Taket har panel.

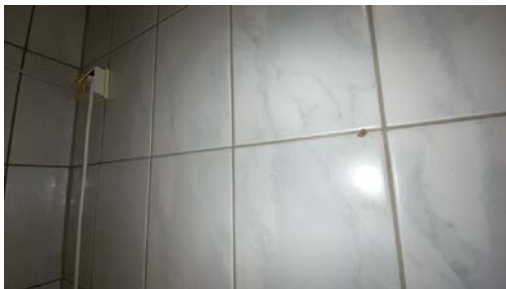
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Overflater har elde og brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Utbedre forhold.

Eventuelt bruksvann uten bruk av dusjkabinett og lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på deler av gulvet. Vannet vil imidlertid renne til sluk før det renner ut av rommet, men først dersom mengden vann blir stor nok vil det renne mot sluk og avledes der. Konsekvensen er at man må fjerne vann manuelt fra gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg ved sluket som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Panel- eller tømmervegger anses ikke som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annen vannbruk (servant).

-Dusjkabinett er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.

Det er viktig å merke seg at løsningen med trepanel ikke oppfyller dagens krav til tett våtsone, noe som resulterer i en tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

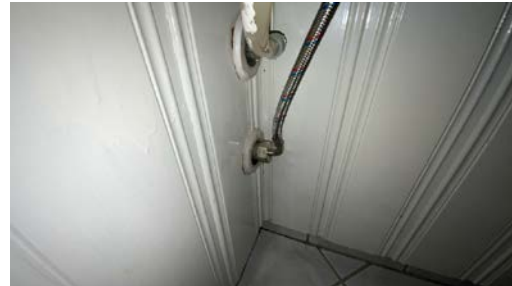
Den nåværende løsningen forutsetter bruk av tett dusjkabinett. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Kostnadsestimat er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i dusjonen, ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet. Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.

Det anbefales å implementere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuktsikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Hulltaking er ikke foretatt bak dusjbatteri, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Sted for hulltaking gir begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti. Basert på våtrommets alder er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko.



KJELLER > BAD/VASKEROM (HYBEL)

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at badet ble etablert i 2002.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser har stedvis små riss i glasur.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder og forventet gjenstående levetid/brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere egne behov for tiltak.

KJELLER > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TO 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall til sluk på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Utbedre forhold.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på deler av gulvet. Vannet vil imidlertid renne til sluk før det renner ut av rommet, men først dersom mengden vann blir stor nok vil det renne mot sluk og avledes der. Konsekvensen er at man må fjerne vann manuelt fra gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM (HYBEL)

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

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.



KJELLER > BAD/VASKEROM (HYBEL)

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

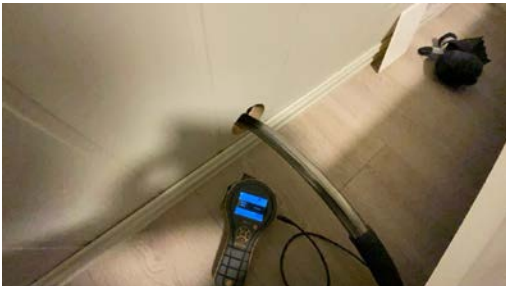
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD/VASKEROM (HYBEL)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i innredet rom.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.
Det er integrerte hvitevarer slik som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vedlikehold ol;

Kjøkkenet har noen bruksmerker, men det registreres alt vesentlig normal brukslitasje med hensyn til alder.

Vedlikehold ol;

Det er ikke montert vannstoppesystem, men det var ikke et krav da kjøkkenet ble skiftet. Det anbefales imidlertid å montere vannstoppesystem.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



KJELLER > KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.

Vedlikehold ol;

Det er ikke montert vannstoppesystem, men det var ikke et krav da kjøkkenet ble skiftet. Det anbefales imidlertid å montere vannstoppesystem.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har noe brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



KJELLER > KJØKKEN (HYBEL)

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i badet i kjelleren.

Deler av innvendig røropplegg ble skiftet i 2001.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

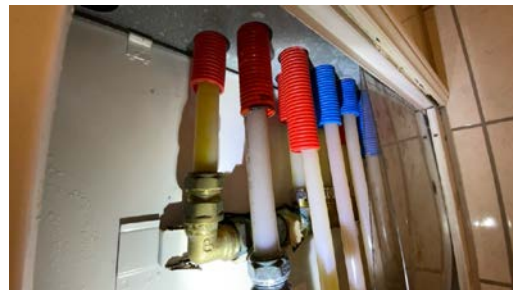
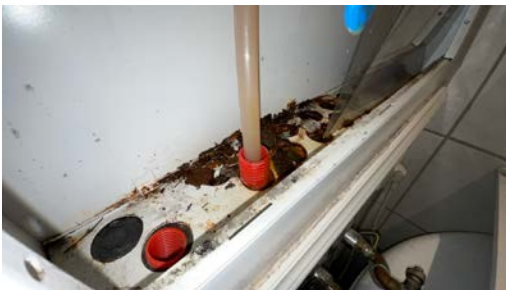
Tilstandsrapport

Det er ikke montert endetetting på varerør.

Ved befaringen ble det observert vann/kondens i vannfordelerskapet, og noe rustdannelse. Eier har i etterkant av befaring engasjert rørlegger firma for å utbedre årsaken. I følge opplysninger eier fikk av rørlegger skyltes forholdet kondensering. Rørlegger skiftet hovedkranen og isolerte rørene i skapet.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Innvendig er det synlige avløpsrør av plast.

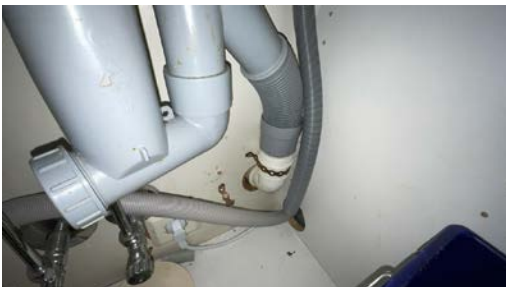
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

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.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørbblad.

1 TG 1 Varmesentral

Det er installert en luft til luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



1 TG 2 Varmtvannstank

Felles varmtvannsbereider for hoveddel og hybel på ca. 200 liter, plassert på badet i hybelen. Eier opplyser at tanken er tilknyttet strømmåler i hoveddelen.

Bereideren har blitt skiftet i 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk oppvarming

Det er elektrisk gulvvarme i baderom og entre, samt hele underetasjen med unntak av stue/soverom i hybel. Ellers benyttes elektriske panelovner.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 56 AHS, og diverse kurser med automatsikringer og jordfeilautomater.

Tilstandsrapport

I hybelen er det sikringsskap med 32 AHS, og diverse kurser med automatsikringer, og jordfeilbrytere.

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?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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, branntillop 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfelle mangler samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget. Det anbefales at anlegg kontrolleres av en el.-takstmann.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



Sikringsskap hoveddel



Sikringsskap i hybelen



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2004.

Det kan ikke garanteres at dreneringen ikke er mangelfull, da dette er en lukket konstruksjon, og ikke mulig å sjekke under bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillær oppsug fra grunnen, da det ikke var vanlig med kapillærbrytende sjikt mot grunnen da dette huset ble oppført.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert topplst på grunnmursplast som dermed spriker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør montere topplst for å hindre vann mellom drensplate og vegg.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Store deler av grunnmur ligger skjult under terreng, skjult bak grunnmursplater eller er innebygd i underetasjen. Observasjonene er derfor begrenset.

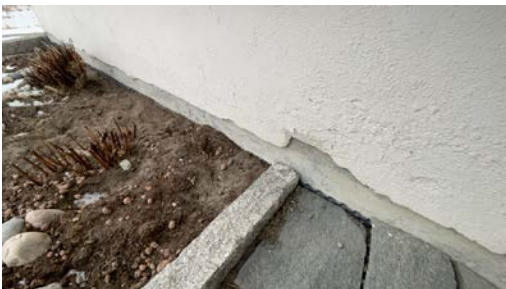
Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Dels noe pussavskalling utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 3 Terrengforhold

Tomten er både flat og skrånende arrondert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Deler av terrenget har terrengfall inn mot husets grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Manglende fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktinntrenging og belastning på dreneringssystemet, samt risiko for skader på konstruksjonen over tid. Det anbefales å foreta terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall (1:50) minimum 3 meter ut fra grunnmur i samsvar med SINTEF Byggforsk sine anbefalinger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alder på stikkledninger for vann og avløp er ukjent. Eier har ikke kjennskap til om det er skiftet stikkledninger i sin eiertid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Oljetank

Det finnes en oljetank av glassfiber fra 2004 under terrassen som ikke lenger er i bruk.

Eier opplyser at det fra før var en nedgravd oljetank, og det er ukjent om denne ble sanert når det ble drenert rundt huset i 2004.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det er i forskriftene fastsatt krav om at nedgravde oljetanker skal ha periodisk kontroll. For oljetanker som midlertidig tas ut av bruk skal påfyllingsrør låses eller forsegles og påmonteres skilt som viser at røret ikke er i bruk. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes, rengjøres og graves opp av godkjent firma.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det foreligger ingen dokumentasjon på sanering av oljetanker. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser, og eventuelt påregnes sanering av tanker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innredede kjellerrom i kjelleren tilfredsstiller ikke kravene til rom for varig opphold. Det er liten daglysflate, og vinduene tilfredsstiller ikke kravene for rømming.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

207 m²/207 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Gang, 3 Soverom, 2 Bad/vaskerom, Trapperom, Entré, Kjøkken, Stue, Innredet kjellerrom, Innredet kjellerrom (hybel)

Andre bygg: Garasje, Bod

Bruksareal andre bygg: 48 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 100 000

Konklusjon markedsverdi

5 100 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Enebolig med kjeller oppført i 1956, hvorav deler av kjeller er innredet som hybel. Generelt oppført i kjente konstruksjoner med en byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Se for øvrig nærmere beskrivelser av de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ringgata 5 ,1723 SARPSBORG 166 m² 1936 4 sov	08-04-2024	4 750 000	4 700 000		4 700 000	28 313
2 Ringgata 84 ,1723 SARPSBORG 181 m² 1928 3 sov	08-07-2024	4 700 000	4 730 000		4 730 000	23 889
3 Knobel's vei 7A ,1711 SARPSBORG 146 m² 1975 4 sov	14-01-2026	4 490 000	4 300 000		4 300 000	22 872
4 Dronningens gate 52 ,1723 SARPSBORG 257 m² 1924 3 sov	19-02-2026	5 750 000	5 500 000		5 500 000	21 401
5 Kruses gate 32 ,1723 SARPSBORG 200 m² 1928 5 sov	04-12-2025	5 000 000	4 900 000		4 900 000	21 212
6 Skolegata 54 ,1724 SARPSBORG 160 m² 1961 3 sov	13-11-2025	4 690 000	4 580 000		4 580 000	19 004
7 Kruses gate 18 ,1723 SARPSBORG 260 m² 1929 2 sov	23-09-2024	4 750 000	4 600 000		4 600 000	17 692

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Antatt forsikring	Kr.	12 500
Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	30 063
Ansatte vedlikeholdskostnader	Kr.	28 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	70 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 320 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	400 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 630 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 150 000
--	------------	------------------

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

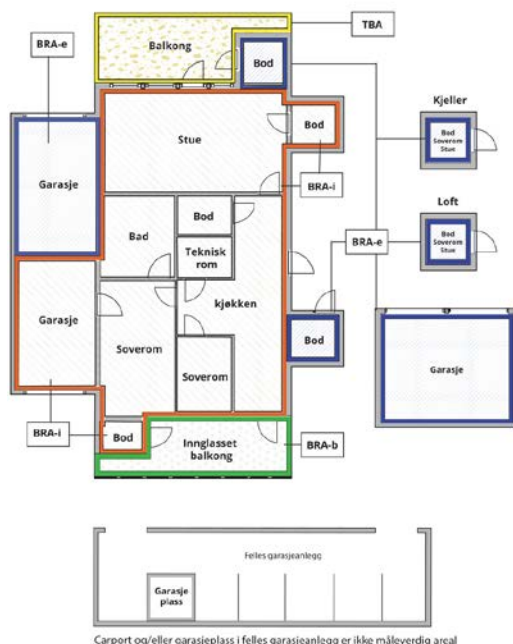
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	113			113	74
Kjeller	94			94	
SUM	207				74
SUM BRA	207				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		
Kjeller	Trapperom, innredet kjellerrom, entré (hybel), kjøkken (hybel), stue/soverom (hybel), bad/vaskerom (hybel), innredet kjellerrom (hybel)		

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Arealet i hybelen utgjør ca. 62 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På plantegning av første etasje er det vegg mellom stuen og kjøkkenet, men denne vegg eksisterer ikke i dag, da det er åpen stue/kjøkkenløsning.

Det presiseres at innredet kjellerrom i hoveddelen, og innredet kjellerrom i hybelen ikke tilfredsstillende kravene til rom for varig opphold. Det er bla. ikke tilfredsstillende daglysflate eller rømningsvinduer.

Terrassen stemmer ikke med dagens utforming/utførelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2022: Oppussing av stue. Nytt innvendig tak med downlights. Maling av kjøkkeninnredning. Malemester Pål André Eriksen, Sørli bygg og Storm elektro.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod i bakkant av garasjen fremkommer ikke på plantegning.

Bod

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	Bente Tømmerholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	1761		0	676.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ringgata 77

Hjemmelshaver

Tømmerholt Bente

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet ca. 1 km sydvest for Sarpsborg torg. Dette er et område som består av eldre etablert boligbebyggelse, hovedsakelig som eneboliger, tomannsboliger og rekkehusleiligheter. Herfra er det gangavstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole, offentlige kontorer, idrettsanlegg og alt av forretninger og øvrige fasiliteter Sarpsborg sentrum har å tilby.

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

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

Om tomten

Tomten er dels flat og dels skrånende, og er opparbeidet med plenarealer og hekkbeplantning. Gårdsplass og gangarealer er belagt med belegningsstein. Det er etablert støttemurer i betong og betongblokker, stedvis arrondert med steinbed. Mot gate er det oppført gjerder av granittblokker.

Tomten var snødekt ved befaringen, og observasjonsforholdene var derfor begrensede.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.				

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Det er støpt gulv, ringmur av lettklinkerblokker, og ytterveggene er oppført av bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med betongtakstein. Tilkomst til garasjen er via 2 stk. leddporter med elektriske løftere, samt en sidedør. Innvendig er veggene kledd med plater, og himling med MDF panel. Det er innlagt strøm.

Det er egen separat tilkomst til boden i bakkant.

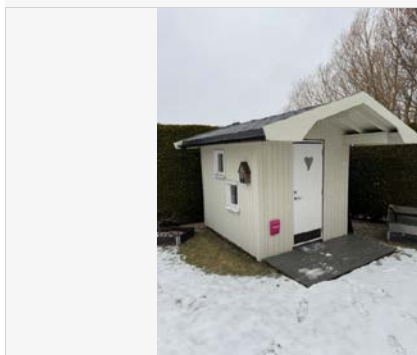
Vedlikehold ol;

Eier opplyser at det kan danne seg noe vannsamling på gulvet fra bilene som må skyfles ut manuelt.

Det observeres at himlingspanelet stedvis buler/deformeres. Forholdet vurderes å ha sammenheng med tidvis høy fuktbelastning i garasjen.

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

Bod

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar****Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Bod/uthus oppført i trekonstruksjoner. Taket er tekket med singelpapp.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	26.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Bente Tømmerholt

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2001
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ringgata 77

1723 Sarpsborg

3105-1/1761/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Thomas Näsholm

Beskrivelse av arbeidet: Personen var ansatt hos et firma som flislegger og maler, men gjorde jobben hos oss utenom fordi vi kjenner hverandre. Han er og var faglært. Bygde opp badet fra bunnen av med membran etc. som skal til. Deretter flislegging.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Firmanavn: Østsiden VVS as

Beskrivelse av arbeidet: Rør og arbeid i forbindelse med bygging av bad og kjøkken i hybel i underetasjen.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

Beskrivelse av arbeidet: Montering av baderomsinnredning og noe panel.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt ble oppgradert ved bygging av nytt bad.

Lagt ny rist rundt sluk før flislegging.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Sarpsborg Boligservice v/ Morten Karlsen

Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak, samt hevet takhøyde. Forlengelse av pipe med helbeslag. Nytt tilbygg /inngangsparti. Utforing av vegger samt etterisolering (5cm) og vindsperre. Ny panel og nye takrenner. Nye vinduer og dører.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Noe tråkt vindu i kulden og litt fukt på baderomsvindu dersom ikke uttrekksvifte på badet brukes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Et lite parti på muren i underetasjen på nordveggen hadde noe tegn til at det hadde vært litt fukt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Misfargingen ble oppdaget når veggen skulle byttes innvendig. Det var tørt og fint og kun misfarget. Det ble lagt ny fuktsperre og ny isolasjon.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Firmanavn: Anders Hunn

Beskrivelse av arbeidet: Graving for drenering



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt huset. Rør og pukk. Søknad til kommunen om graving.
Tegninger

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Østsiden VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid og diverse i forbindelse med bygging av bad og kjøkken i hybel i underetasjen.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

kjøkkenviften sliter til tider med å starte opp på minste hastighet. Starter på høyere hastighet og kan skrus ned.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Oljefyr frakoblet og sveiset igjen. Tanken står under verandaen ute. Varmepumpe innstallert.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Olsen og Nordhavn Varmepumpeservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut varmpumpe til Panasonic Icebreaker med aktivt kullfilter.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Sarpsborg Boligservice

Beskrivelse av arbeidet: Forlengelse av pipe med helbeslag. Ny vedovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Ligger en oljetank nedgravd med tillatelse fra kommunen. Tilslutninger er fjernet. Brukt en ny tank (glassfibertank) som ligger over bakken under verandaen, men som ikke er i bruk lenger.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Ja**

Har ikke mer bekjentskap om dette enn at det ble undersøkt av min far som gjorde gravearbeidet her om den kunne bli liggende. Den var av en slik art at dette ikke skulle by på problemer.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Per Klavestad elektriske as

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap og elektrisk arbeid i forbindelse med restaurering av huset.



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Storm elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av stue/kjøkken og legging av nytt tak med downlights.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Firmanavn: Per Klavestad elektriske as

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk arbeid, varmekabler + eget sikringsskap i hybel i underetasjen.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Fasadeendring underetasje 2004.

Restaurering av huset i 2006. Fasadeendring samt bygging av inngangsparti.

Dobbel garasje.

Uthus/lekestue i hagen.

Bygging av veranda.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Alt er med på tegninger godkjent av Sarpsborg kommune.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygget hybel og innredet underetasjen i 2004.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Se tegninger fra Sarpsborg kommune. Samt godkjent søknad.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?



♦ Ja

Hybel i underetasjen. Hybelen har inngang/forbindelse til resten av boligen. Boarealet er mindre enn resten av boligen og det trengs derfor ikke å søke kommunen om å leie ut.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Dette er uvisst. Det ble gjort radonmåling rundt 2001-2005 i forbindelse med drift av familiebarnehage i bygget.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Feil fall på gulvet i garasjen slik at vann fra biler ikke renner ut. Kan skyldes at underlaget har sunket noe? Ingen rist/sluk i gulvet. Vannet skyfls ut manuelt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Utne elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbil lader

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Ringgata 77, 1723 SARPSBORG

Dato for energimerking

03.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-255246

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

378410

Gårdsnummer

1

Bruksnummer

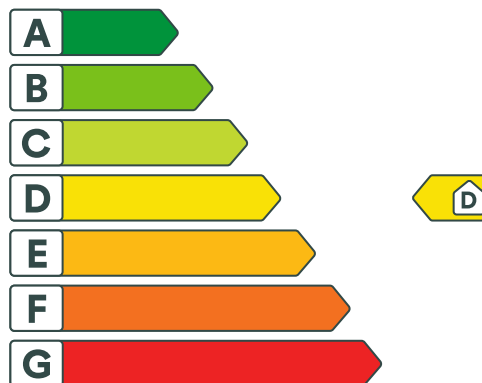
1761

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1956

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

215,0 m²

Oppvarmet bruksareal

215,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

199,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

205,38 kWh/m²

Totalt levert pr. år

47 492 kWh



Ringgata 77, 1723 SARPSBORG



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Ringgata 77, 1723 SARPSBORG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 22: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelisten for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 23: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 24: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 12. februar 2026 08:51
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109260012 (gjelder saksnummer 5518315)

Hei.

Siste tilsyn 27.10.2014, og saken er avsluttet. Ser ingen utestående påbud på måler 7359992908417825.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

03. februar 2026 kl. 16:17 skrev Ine Meisund Bredholt / Aktiv:

Elvia AS tilsyn

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1109260012	Ine M. Bredholt	69 14 15 45	03.02.2026

Det elektriske anlegget på Ringgata 77 - gnr. 1, bnr. 1761 i Sarpsborg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Bente Tømmerholt	Ringgata 77, 1723 Sarpsborg	09.07.1977

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Foreligger det påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert?

For Elvia AS
tilsyn

Nabolagsprofil

Ringgata 77 - Nabolaget Sandesund/Majorplassen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Torsbekkfaret Linje 1, 130, 199	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	22 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

Skoler

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 437 elever, 35 klasser	8 min 0.6 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 142 elever, 8 klasser	12 min 1.1 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 ... 268 elever, 15 klasser	6 min 2.5 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	16 min 1.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 0.8 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	10 min 6.4 km

Ladepunkt for el-bil

Vestengveien 40 - Østfoldbygg V	4 min
Storbyen Senter, Sarpsborg	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

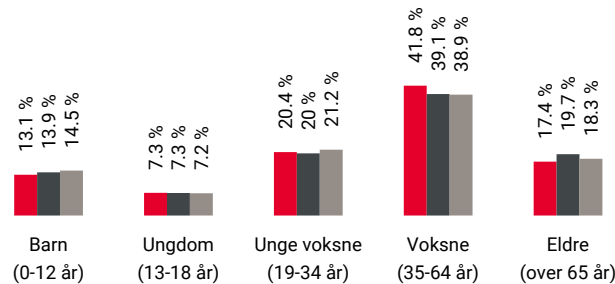
Bra 66/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandesund/Majorplassen	1 560	764
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Snarveien Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	11 min 1 km
Bikuben barnehage (0-5 år) 26 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Alvim PostNord	10 min 0.9 km
Meny Sarpsborg	13 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 89/100



Trafikk

Lite trafikk 83/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100

Sport

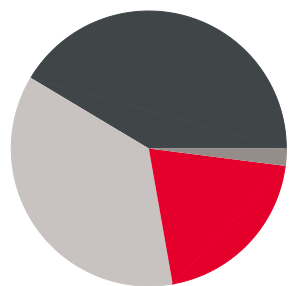
⚽ Sandesundsveien skole 7 min
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.5 km

⚽ Markveien balløkke 9 min
Ballspill 0.6 km

🚴 InterPadel Sarpsborg 5 min

🚴 SATS Sarpsborg 13 min

Boligmasse



■ 20% enebolig
■ 41% rekkehus
■ 2% blokk
■ 36% annet

«Kort til sentrum, men lavt støynivå.
Rolig og trygt.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Storbyen

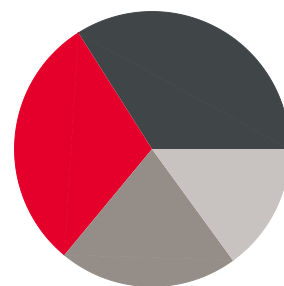
13 min



Apotek 1 Bjørnen

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

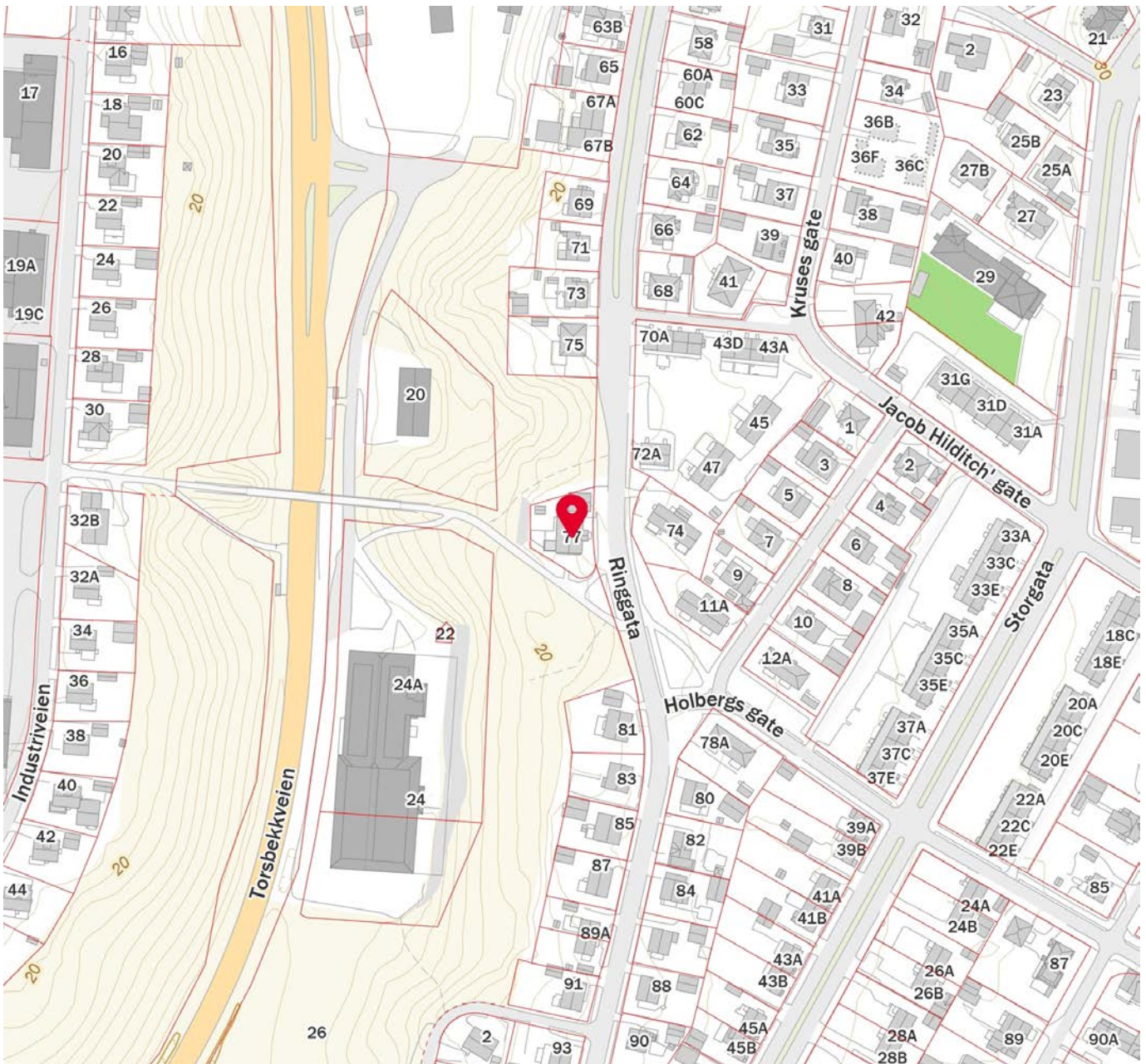
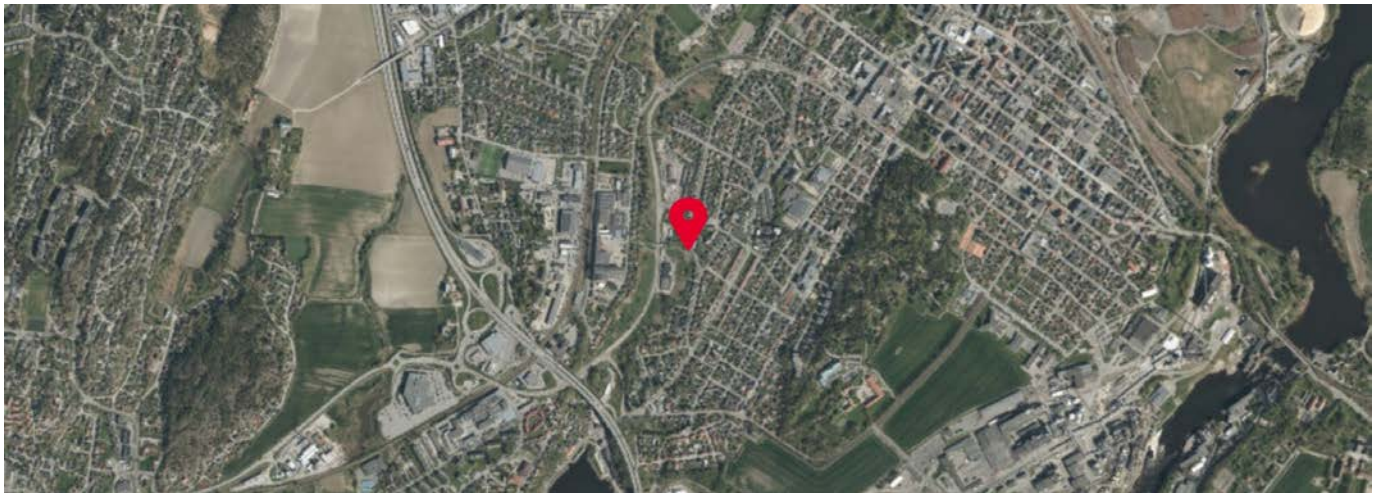


0% 46%

■ Sandesund/Majorplassen
■ Fredrikstad/Sarpsborg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

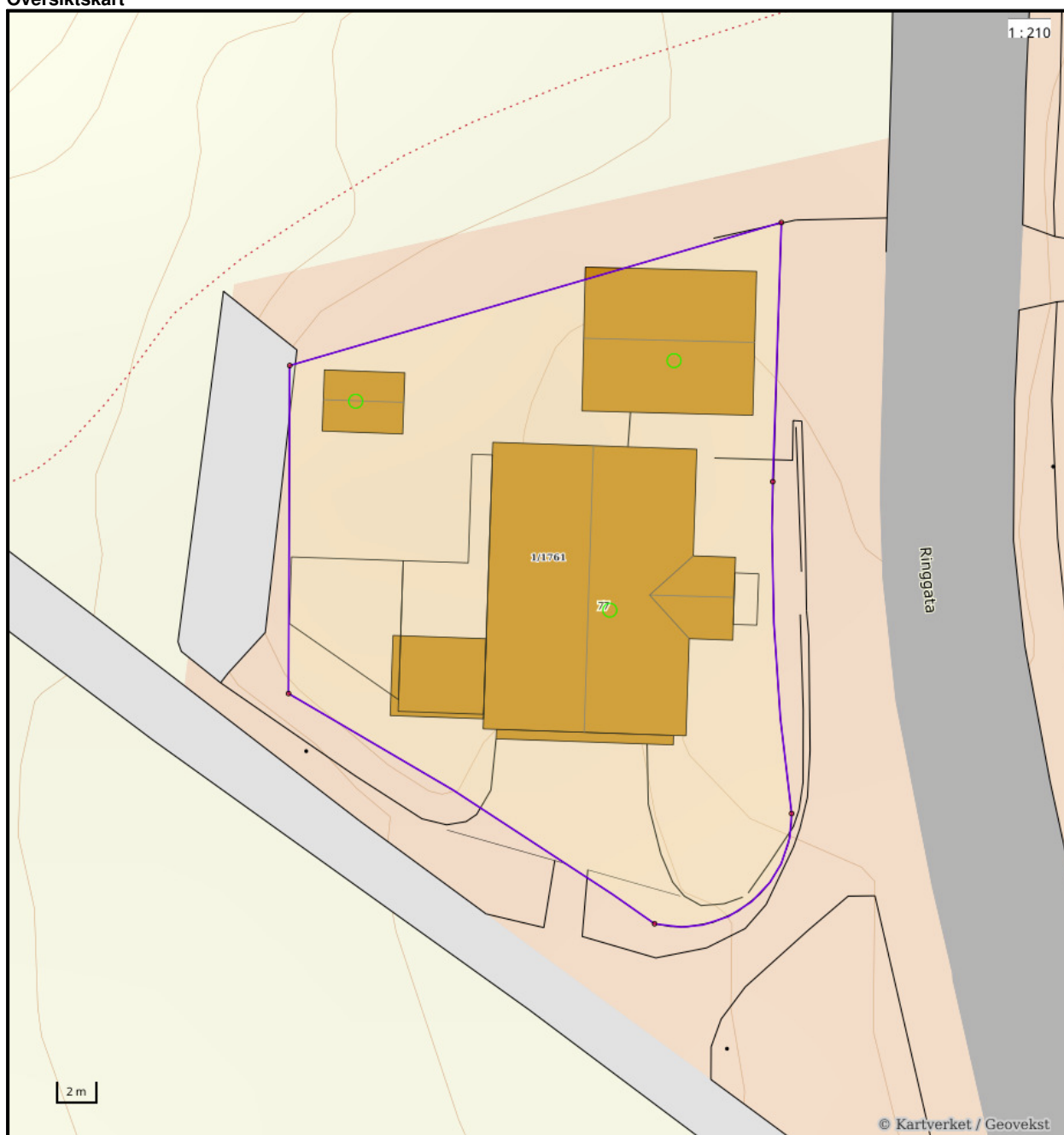


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Sarpsborg KNR 3105 - GNR 1 / BNR 1761 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

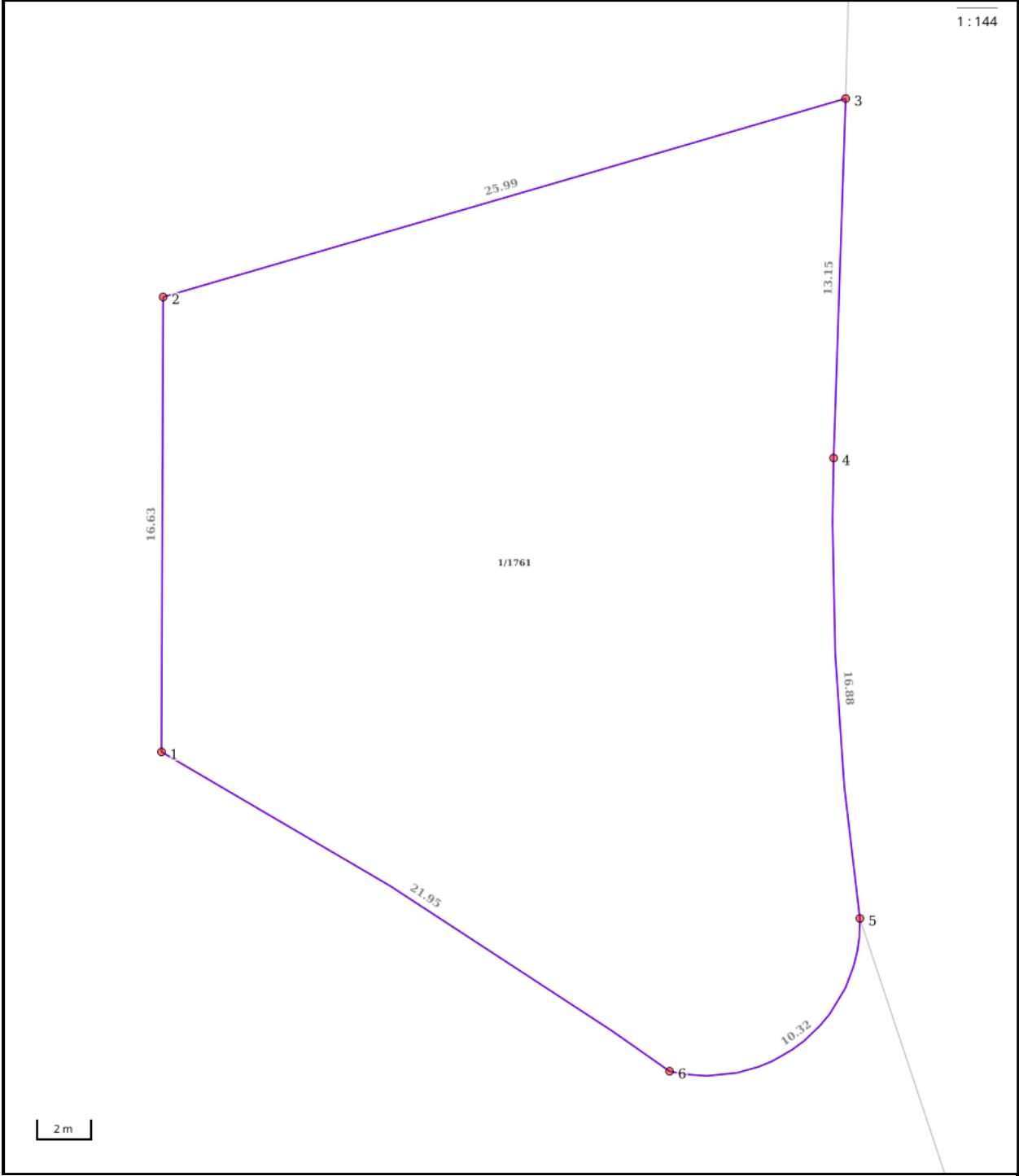
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

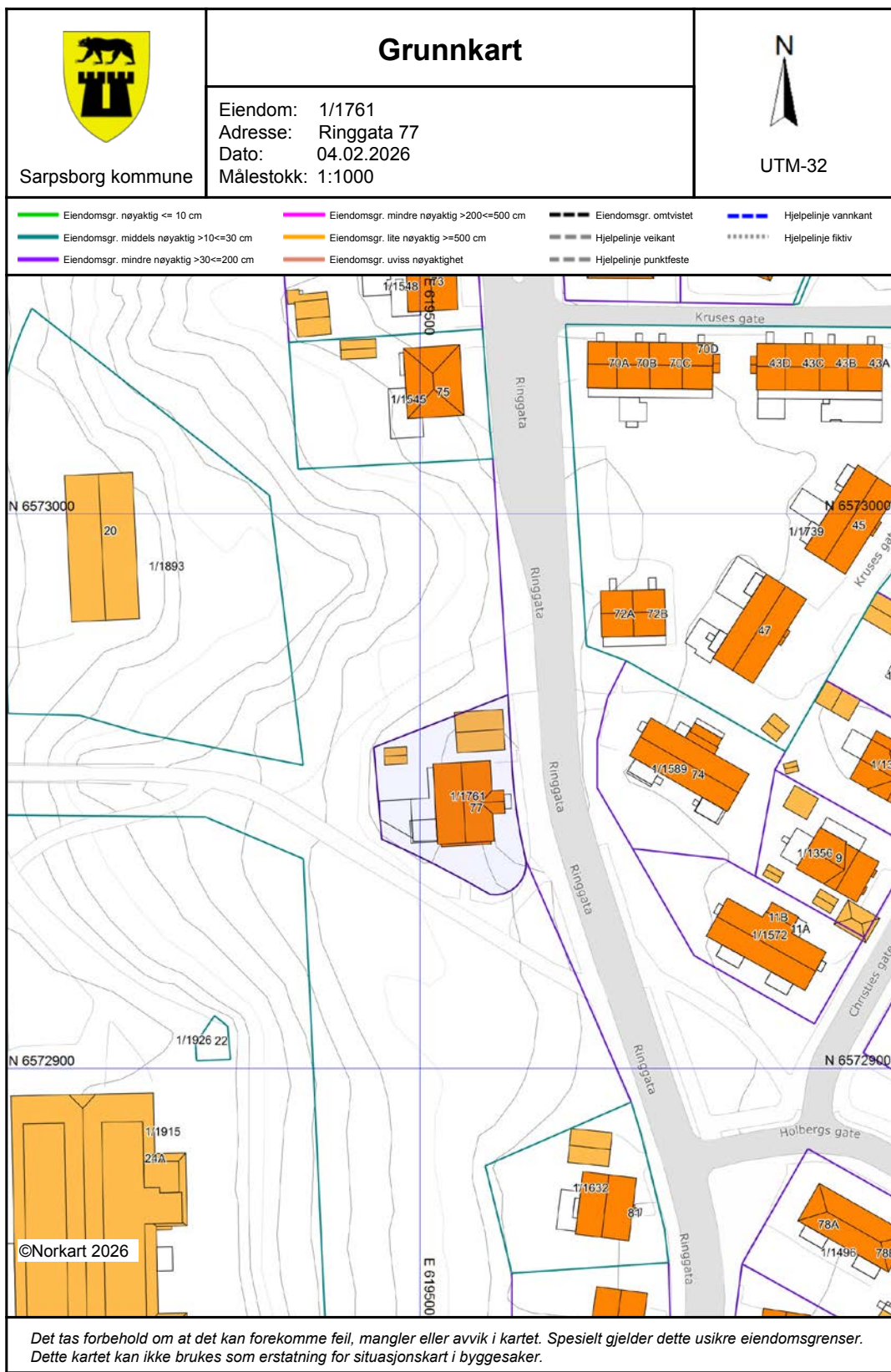
Areal og koordinater**Areal:** 676,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 572 941,33	619 493,14	16,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 572 957,90	619 491,70	25,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 572 967,37	619 515,90	13,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 572 954,24	619 516,64	16,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	-98,64	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	6 572 937,56	619 519,11	10,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	5,59	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
6	6 572 931,37	619 512,69	21,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	-200,01	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	676.1
Etablert dato	30.05.1956	Historisk oppgitt areal	673
Oppdatert dato	19.10.2025	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
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/1761
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/1761
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	30.05.1956	R/124		1/1761 (673)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6572949.34	619504.75	0	Ja	676.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TØMMERHOLT BENTE F090777*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	RINGGATA 77 1723 SARPSBORG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ringgata 77

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	105 Torsbekken	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	378410		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1956
2	378410	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	11.12.2006
3	25444221		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	18.02.2019
4	300370374		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	24.01.2014

1: Bygning 378410: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1956

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	210
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	210
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1956	15.06.1956	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ringgata 77	H0101	1/1761	210	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	110	0	110	0	0	0
K01	0	100	0	100	0	0	0

2: Bygningsendring 378410-1: Tilbygg, Tatt i bruk 11.12.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5
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	Referanse
Rammetillatelse	15.06.2006	28.06.2006	
Igangsettingstillatelse	15.07.2006	28.12.2006	
Tatt i bruk	11.12.2006	28.12.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/1761	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	5	0	5	0	0	0

3: Bygning 25444221: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 18.02.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	2
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2
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	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2000	27.08.2007	
Bygning revet/brent	18.02.2019	19.02.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/1761	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	2	2	0	0	0

4: Bygning 300370374: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak tiltak fullført 24.01.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	50
Vannforsyning		BTA Totalt	50
Avløp		Bebygd areal	50
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	14.05.2013	16.05.2013	
Meldingssak tiltak fullført	24.01.2014	27.01.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/1761	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	50	50



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1761	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ringgata 77, 1723 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	11 872,41 kr
Eiendomsskatt	5 679,00 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	4 114,92 kr
Vann	7 830,77 kr
Sum	30 063,38 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	446,67 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1890.00	1/1	0 %	1 890,00 kr	315,00 kr
Papirbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1577700 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 680,00 kr	946,50 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	98,34 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	295,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	510,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	83,33 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	179 m3	24.32	1/1	0 %	4 353,73 kr	0,00 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	179 m3	46.66	1/1	0 %	8 351,33 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	15%	165 m3	24.78	1/1	0 %	4 089,11 kr	0,00 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	165 m3	41.33	1/1	0 %	6 819,61 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-185.36 m3	24.78	1/1	0 %	-4 593,69 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-185.36 m3	41.33	1/1	0 %	-7 661,12 kr	0,00 kr
					Sum	27 528,97 kr	2 694,84 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1761	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ringgata 77, 1723 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23409617	885	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	165

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1761	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	------	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	26687319	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	378410	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Ringgata 77, 1723 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	5	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Aduro A/S	Aduro 1-20

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
15.09.2023	Tilsyn	13.12.2019	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26687319

BruksenhetId	456144856	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300370374	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus	Meldingssak tiltak fullført	Bruksenhetsadresse
----------------------	-----------------------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 456144856.

BruksenhetId	26928196	Bygningstype	Unummerert
---------------------	----------	---------------------	------------

Bygningsnummer	25444221	Bruksenhetsnummer	0000
-----------------------	----------	--------------------------	------

Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse
----------------------	---------------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26928196.

BruksenhetId	26687383	Bygningstype	Unummerert
---------------------	----------	---------------------	------------

Bygningsnummer	378410	Bruksenhetsnummer	0000
-----------------------	--------	--------------------------	------

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse
----------------------	-------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26687383.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Adresse

Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00

E-post: postmottak@sarpsborg.com

Org.nr: 938 801 363

www.sarpsborg.com

Melding om administrativt vedtak

Bente Tømmerholt
Ringgata 77
1723 SARPSBORG

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-26/00128-7

Dato
16.02.2026

Ferdigattest er gitt - Ringgata 77 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 1 / 1761 / 0 / 0
Tiltakshaver: Bente Tømmerholt

Vedtak

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest som vi mottok 16.02.2026. Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret for tiltaket:

2026 – gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
D.4.2	Søknad om ferdigattest	Kr. 1 140,-
Gebyr =		Kr. 1 140,-

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans.

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

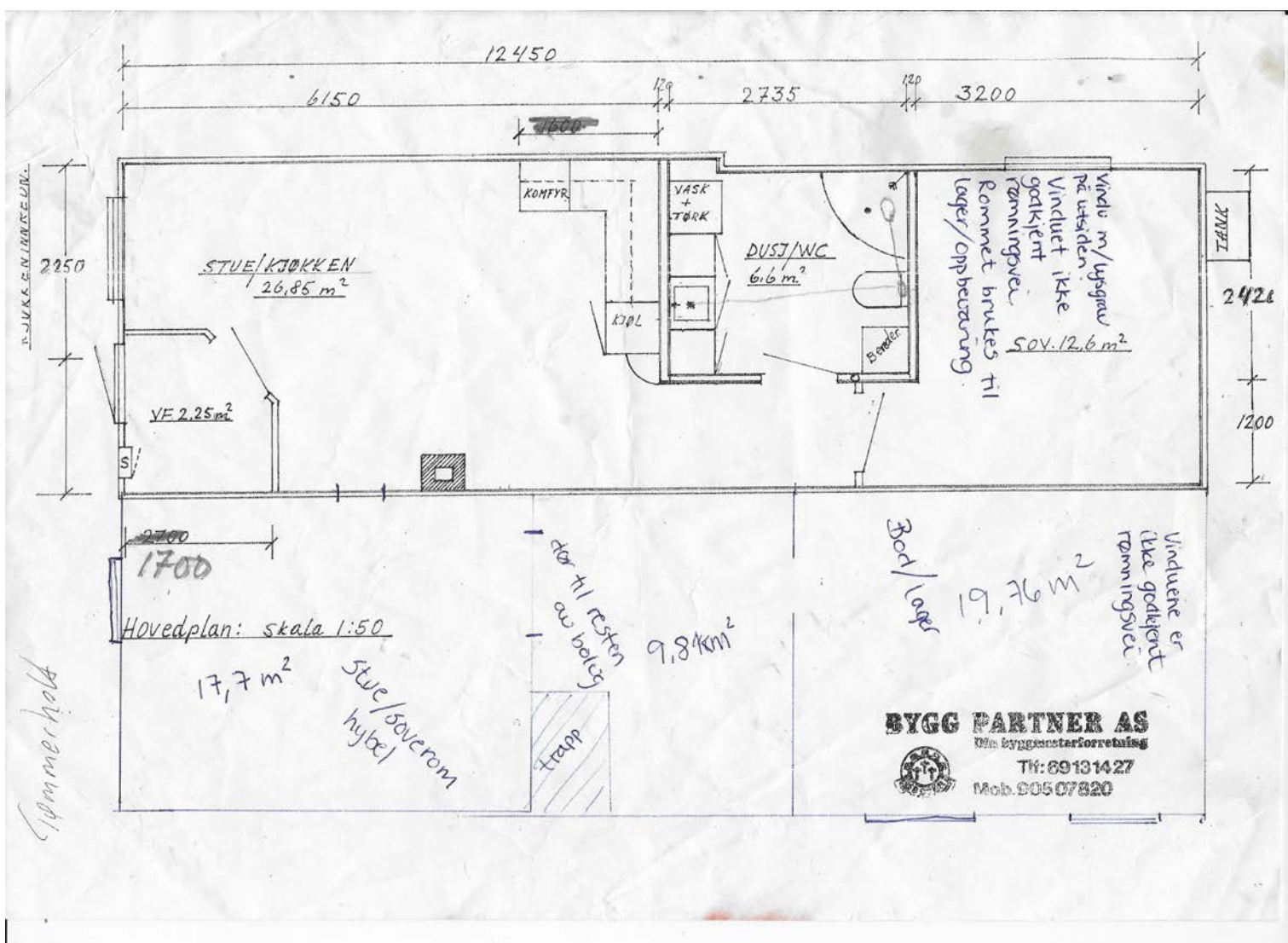
Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Petter Bjertnæs Nilsson
Fagrådgiver
Team byggesak
Telefon: 41530233
Epost: petter-bjertnaes.nilsson@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur









Sarpsborg Boligservice
Åsenveien 18
1743 KLAVESTADHAUGEN

Deres ref.:

Vår ref.:

08/00397-4/ROAB E: L42 &18

Dato:

06.02.2008

Ferdigattest - Tilbygg og heving av tak på eksisterende enebolig - Gnr 1 bnr 1761 - Ringgata 77 - Bente Tømmerholt og Petter Pettersen

Saksopplysninger/utredning:

Ferdigattesten gjelder tilbygg og heving av tak på eksisterende enebolig på eiendom med gnr 1 og bnr 1761.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest mottatt 15.01.2008 og kontrollerklæring mottatt 04.02.2008.

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

I følge kontrollerklæringer fra ansvarlige kontrollerende er det ikke registrert mangler.

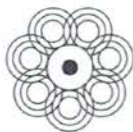
Med hilsen

Rolf Abelson

Saksbehandler, Seksjon byutvikling

Tlf: 69 11 63 40

Kopi til: Bente Tømmerholt og Petter Pettersen, Ringgata 77, 1723 Sarpsborg



Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com

Ferdigmelding

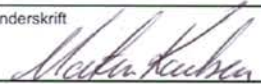
Gjelder	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
Eiendom/ byggsted	1	1761				
	Adresse Ringgata 77				Postnr 1723	Poststed Sarpsborg

Det anmodes om
☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

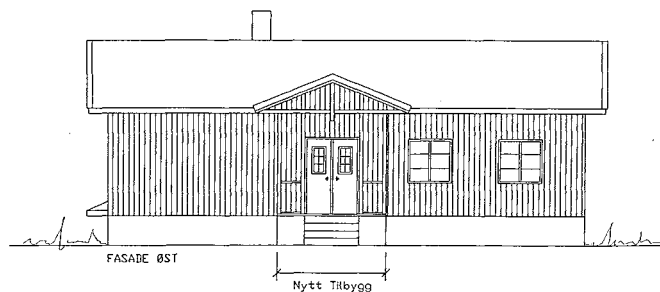
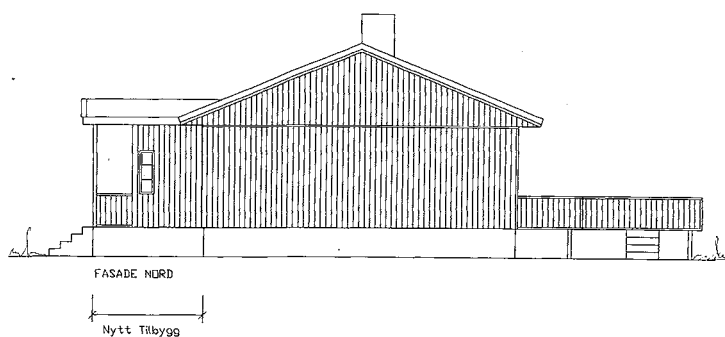
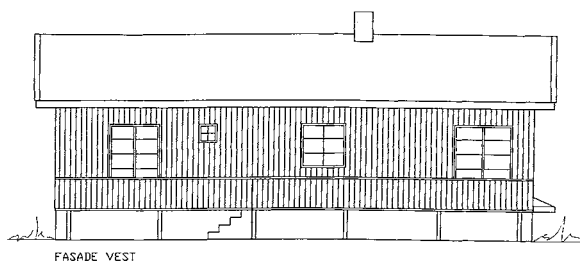
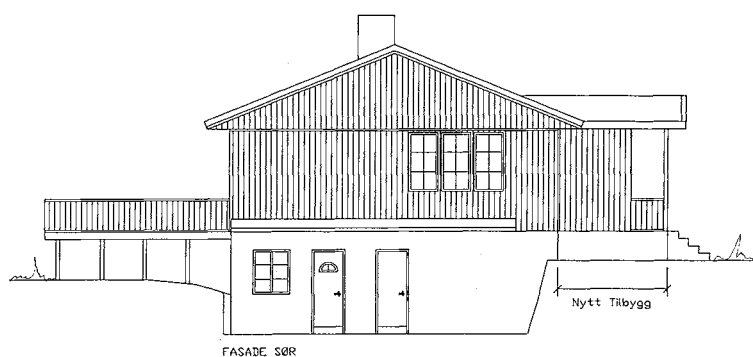
Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?		
☒ Hele tiltaket	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 10.01.08	
☐ Deler av tiltaket	Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for.	
Gjenstående arbeider		
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:		

Energiforsyning	
Oppvarming	Energikilde
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)
	☐ Solenergi
	☐ Varmepumpe
	☐ Gass
	☐ Fjernvarme
	☐ Annen
	☐ Ikke relevant

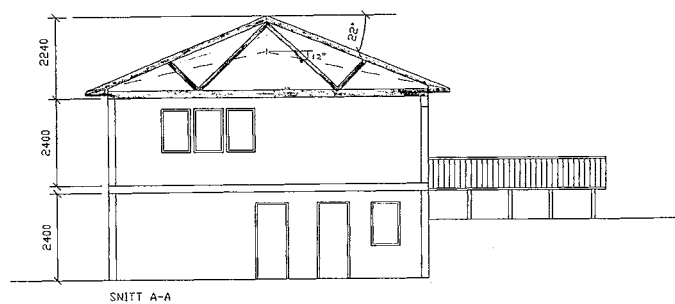
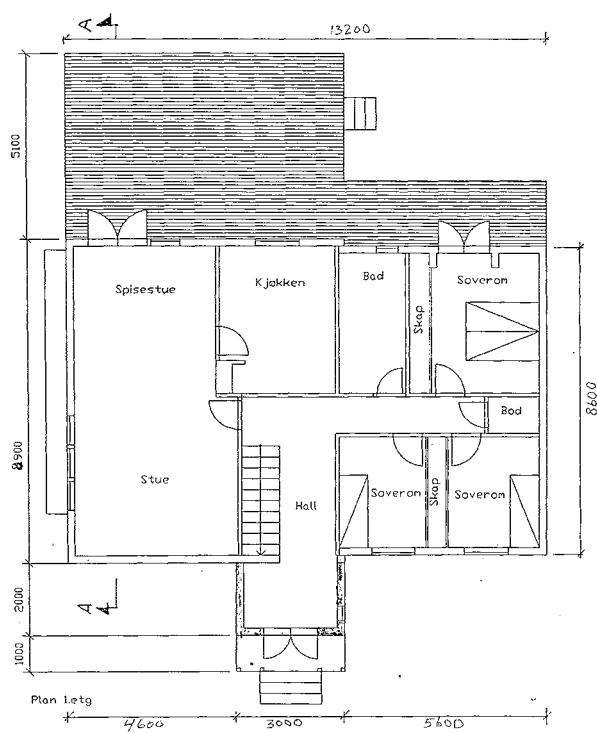
Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	0 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift	
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver Sarpsborg Boligservice	
Dato 10/1-08	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver MORTEN KARLSEN	

E-1



Bente Tommerholt og Per Pettersen, Gnr 01 Bnr 1761
Ringgt. 77- Sarpsborg
2000



	Bente Tømmerholt og Petter Pettersen, Gar 01 Bur 1761
	Ringgt. 77- Sarpsborg
	Plan og snitt: Mål: 1:100



Sarpsborg
kommune

Bente Tømmerholt
Ringgata 77
1723 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
13/02469-13

Dato:
24.01.2014

Ferdigattest er gitt - ny garasje - gnr 1 bnr 1761 - Ringgata 77 - Bente Tømmerholt

Vi viser til søknad om ferdigattest.

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl.) § 21-10 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 10.01.2014.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

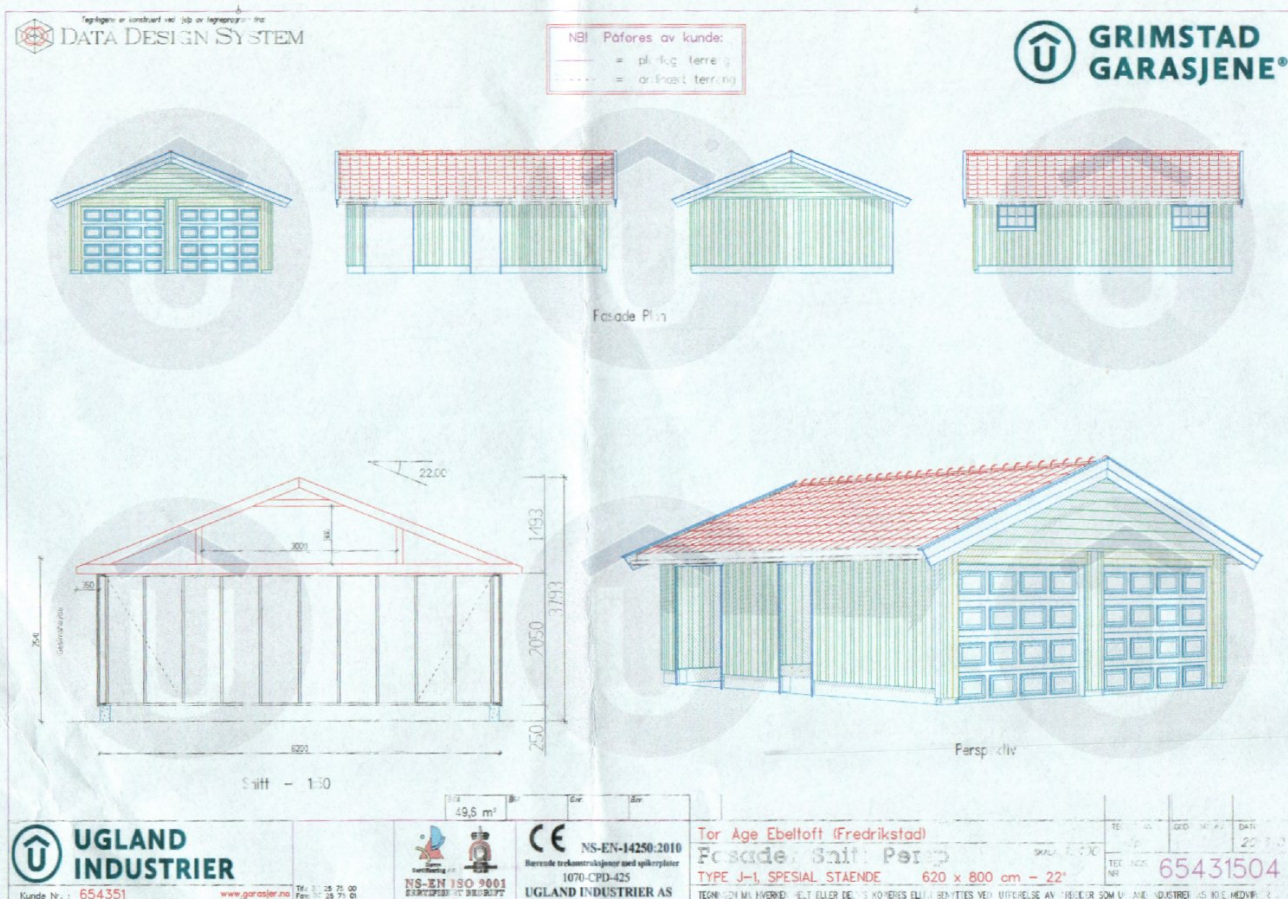
Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Line Marie Thorstensen
Saksbehandler

Saksbehandler: Line Marie Thorstensen, Enhet byggesak landbruk og kart, tlf: 415 30 250

E-1



Plan i snit

Ringmurshøyden må være 25 cm OVER ferdig gulv – Malt i partopping!
 Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armeret!
 Tappen av ringmuren må være i vater

Plan i plan

TEI	CODE	DAT.
TEI: NR	65431503	20

UGLAND INDUSTRIER

NS-EN ISO 9001

CE

NS-EN-14250:2010

Bærende tekniske tegninger med spikreplaner

1070-CPD-425

UGLAND INDUSTRIER AS

TYPE J-1, SPESIAL STAENDE 620 x 800 cm - 22°

TEI: NR

65431503

Eiendomsgherre:

Arbeidssted:

Lynghus Taimsh
Rugl. 77Ferdig

Mangler garasjedører. Bad
ikke firdjernet. Badegule mangler
siste belegg. Gule i vænne
mangler belegg. Relat v. på øst
balkong. Flate under oven i
ovne mangler ovn

Kjellerummandu. gjenst

+ eierhelt i garage?

Der mangler luftevegger og
dører. Ventilasjon av garasje
bünd i pipe. Pann av gr. m. Tak.
renner.

Innmurskilt. Stige

O. B.

Sarpsborg den 13. 12. 86

Anm. no.

Byggherre:

G. Tominen Hobel

Arbeidssted:

Ringst-

Ferdig reist og tekhet.
Hv. kledn. påsett
(Ekskurs.) Sammenheng og
rørleggerarb. pågår.

Sarpsborg den 2 10 86 / 19

Matr. nr. Arb.sted Ringgaten 79

Appr. 5/6-56 Eier Y. Tømmerholdt

Anm. nr. 80/56 Ansvh.

Arb.art: enebolig

Stikning Ob.

Fundamenter 5 sett 80 cm. Ob.

Drenering 5 sett Ob.

Bjelkelag 5 sett Ob.

Armering i dekket ikk sett p. g. a. feris Ob.

Gulvisolasjon 5 sett Ob.

Bindingsverk 5 sett Ob.

Veggisolasjon 5 sett Ob.

Taktekning

Pussarbeide

Innredning

Piper 5 sett Ob.

Dytting

Ovner

Ventilasjon:

23/8-56 Mør Ob.

Innflytning: Tatt i bruk i des 50 Kjeller gjenstår.

Ferdigattest:

Matr. nr.

Arb.sted Ringgaten 79

Appr. 8/5-56

Eier Yngvar Tømmerholdt

Anm. nr. 80/56

Ansvh.

Arb.art: våningshus

Stikning							
Fundamenter							
Drenering							
Bjelkelag							
Armering							
Gulvisolasjon							
Bindingsverk							
Veggisolasjon							
Taktekning							
Pussarbeide							
Innredning							
Piper							
Dytting							
Ovner							
Ventilasjon:							
Innflytning:							
Ferdigattest:							

Herr Ingvar Temmerholdt,
Ringgaten 77,
Her.

Ved ferdigbesiktigelse i Ringgaten 77 den 13. ds.
blev følgende mangler notert:

Balkong manglet rekkverk. Plate under ovn i stue var
noget snau. Gulv i w.c.rum må dekkes med linoleum, gummibelegg e. lign.

Kjellerinnredning er ikke ferdig. Garasjedører er ikke
innsatt. Garasjer må skaffes ventilasjonsavtrekk. I pipe må legges bund.
Feierluke må flyttes fra garasje.

Puss av grundmur gjenstår. Takrehner mangler.
Nummerskilt er ikke opsatt. Brannstige må anskaffes.
Innflytningstillatelse gis.

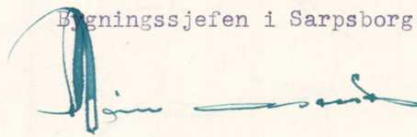
Bygningssjefen i Sarpsborg, 17. desember 1956

Sendes bygningsrådet.

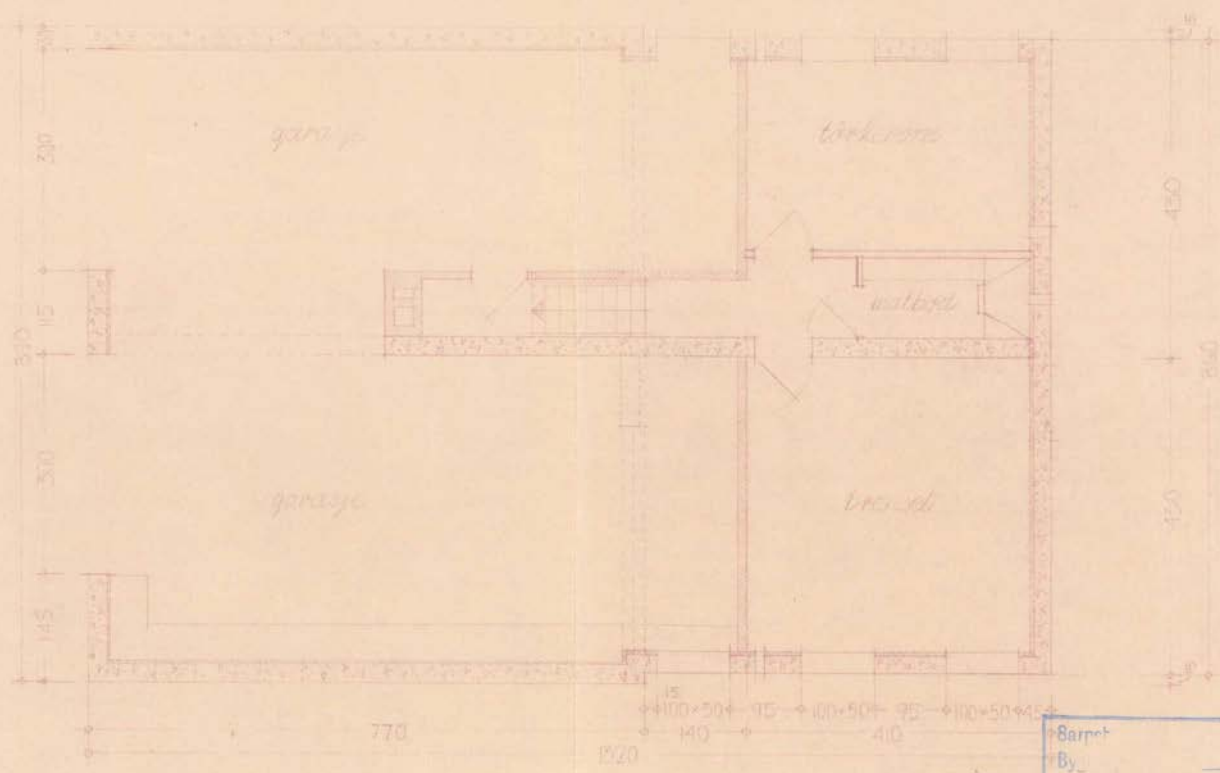
Jeg vil foreslå følgende beslutning:

De foreslåtte endringer godkjennes.

Bygningssjefen i Sarpsborg, 31. mai 1956.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by a series of connected loops and a long horizontal stroke.

01.



KTELLER

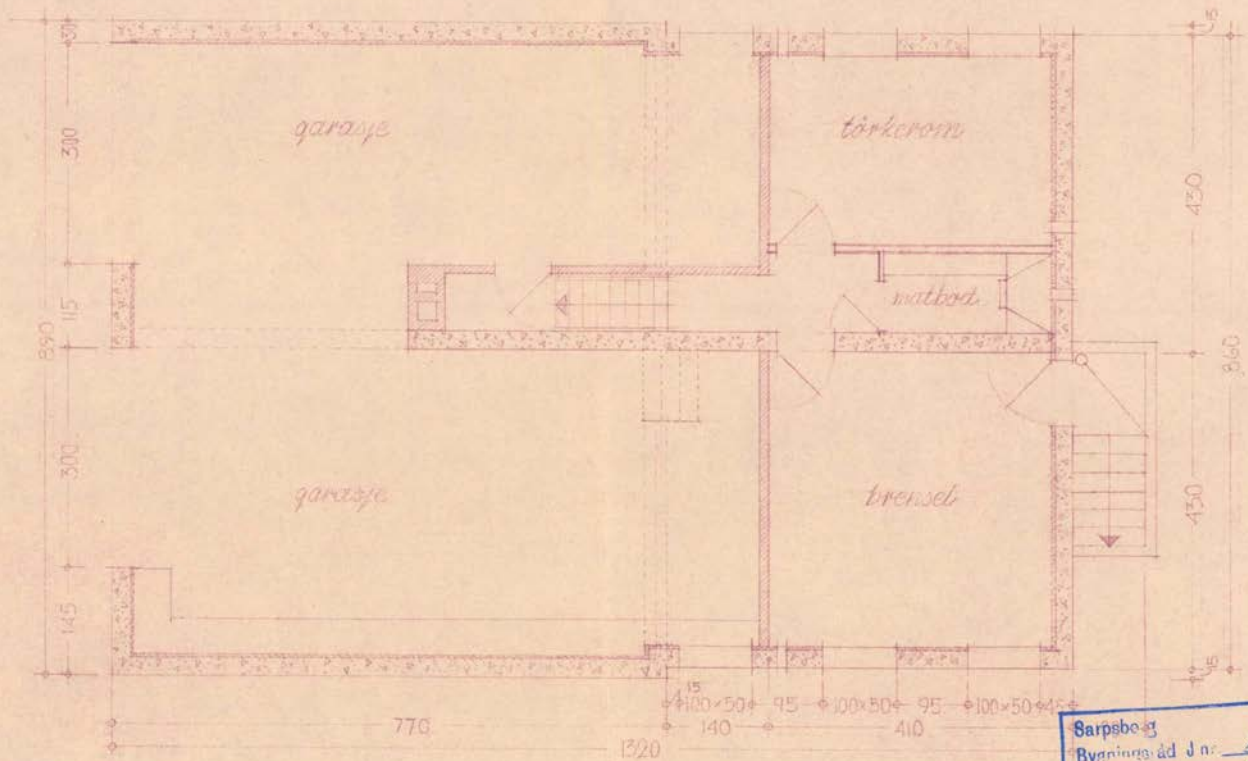
APPROB. 5 JUNI 1955
 i sk. meto. 31. 10.
 på betin. jden.

KNUT HEIN
 ARKTEKT M.N.A.L.

80
 By 10 36

FREDRIKSSTAD TREULDFABRIK 1/3
 8 nebolig 4. Tommerholt 11.130
 10.3.56 42

01.



Sarpsborg
Byggnadsåb J nr. 80
1956.

APPROBERT
i Sborg byggnadsråds möte 8/5-56.
på de i skriv av _____
betingelser.
Byggnadschefen.

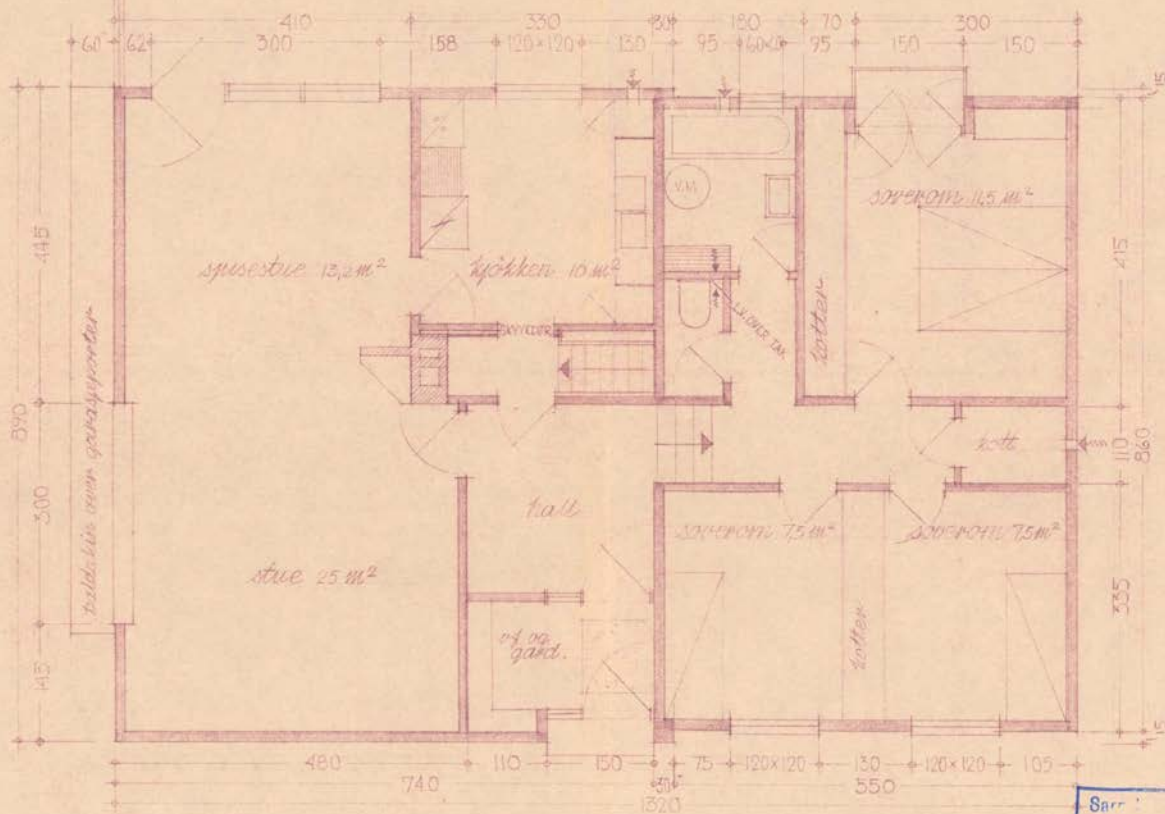
FREDRIKSSTAD TREULLFABRIK A/S

Enebolig 4. Tommerholt V. 1:50

10.3.56 K.H.

KNUT HEIN
ARKITEKT M.N.A.L.

02



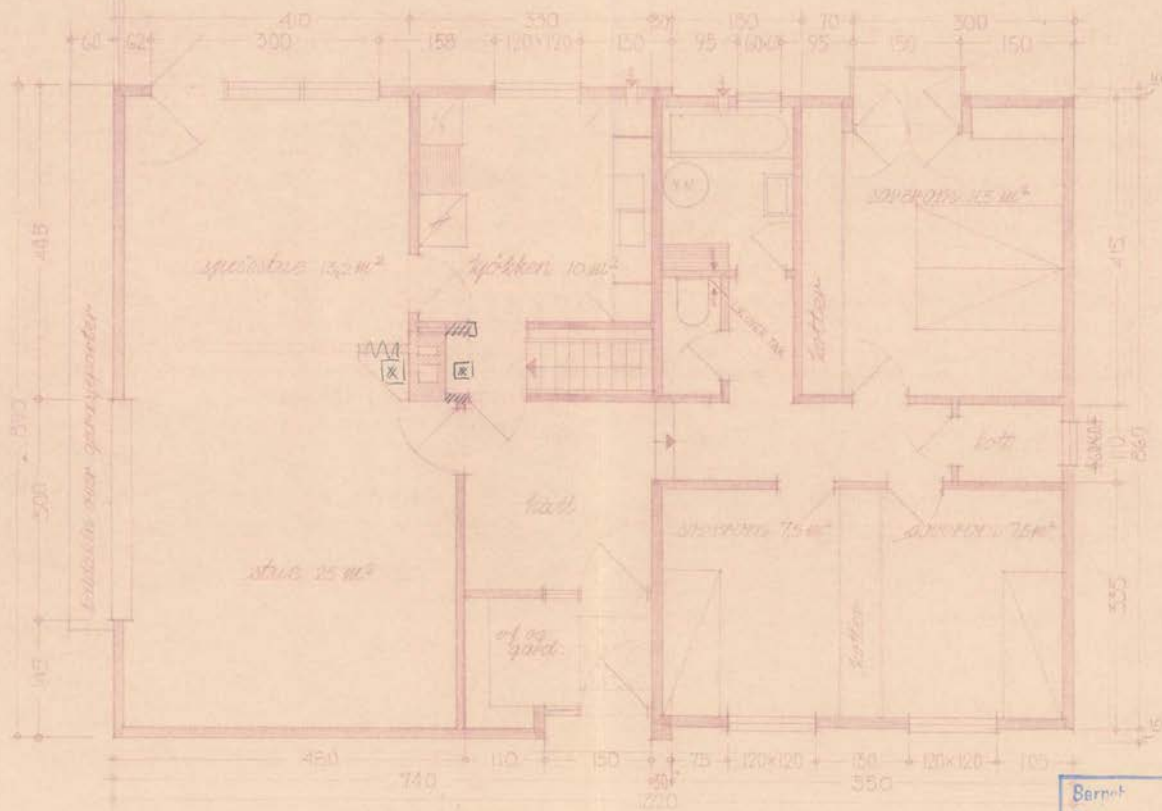
APPROBERT
i S.bog bygningsråds møde 9/8-56
på de i skriv av revnte
betingelser. Bygningssjefen.

KNUT HEIN
ARKTEKT M.N.A.L.

FREDRIKSSTAD TRÆULDFABRIK 4/5
Eneboliq. 4. Tømmerholt. N.1:50

10-3-56 1A

02



1. ETASJE

5 JUNI 1955

Appr.
 i St. side molo
 på
 bet. svingesjelen.

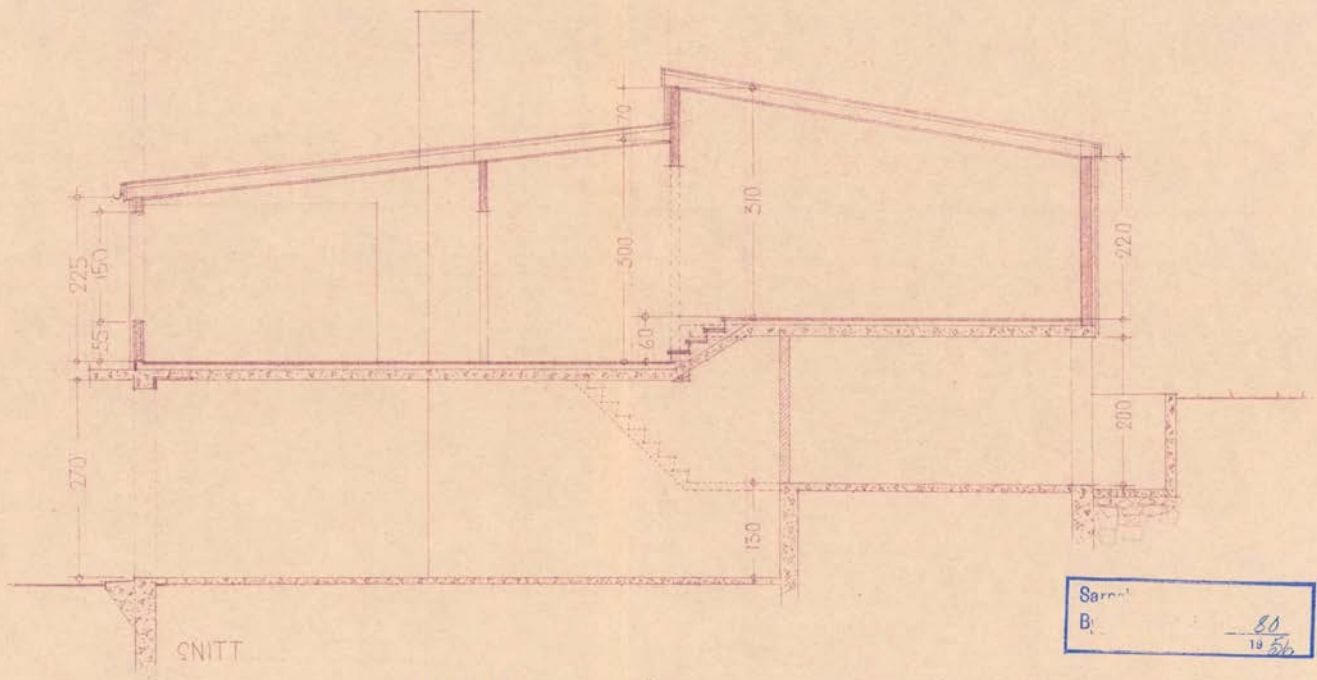
Bernst
 Byg. 80
 1956

KNUT HEIN
 ARKITEKT M.N.A.L.

FREDRIKSSTAD TREHILDFABRIK
 Enebolig, G. Tømmerholte M 1950

10 71 56 14

03



KNUT HEIN
ARKITEKT M.N.A.L.

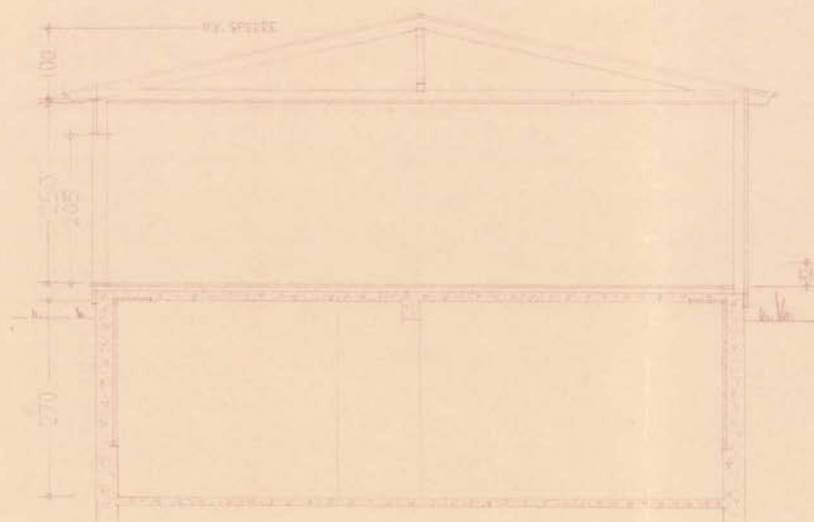
APPROBERT
i S.b.s bygningsskeds med 8/5-56
på de i skriv av neunte
betingelser.
Bygningssejen.

FREDRIKSSTAD TRÆULDFABRIK A/S
Enebolig 4. Tømmerholt M. 1:50
10.3.56. KH.

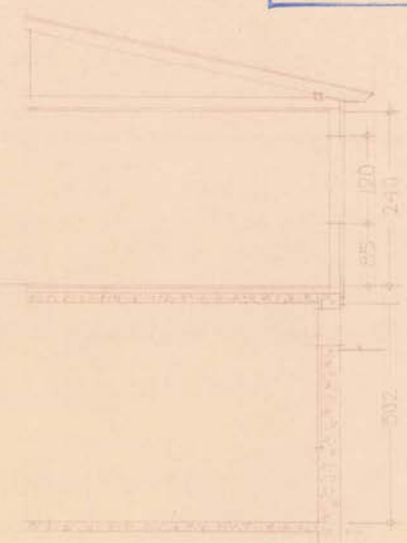
03

APPROBERT
 i S. b. g. bygningsskizze med 5 JUNI 1955
 på de i skriv av _____ nevnte
 bygningsskizze.
 Bygningsskizze.

Sarpeh
 Bygning 1. 1. 80
 19 56



Snitt a-a



Snitt b-b

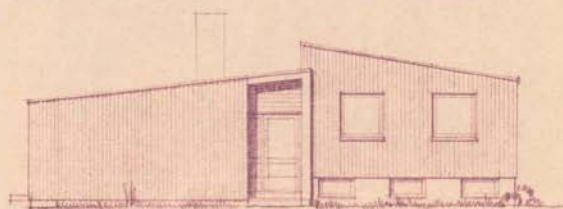
KNUT HEN
 ARKITEKT BILGAL

FREDRIKSSTAD TREULDFABRIK 1/5

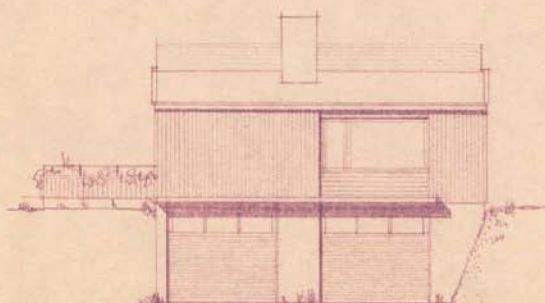
Enebolig 4. Tømmerbolt M150

10.1.56 1/2

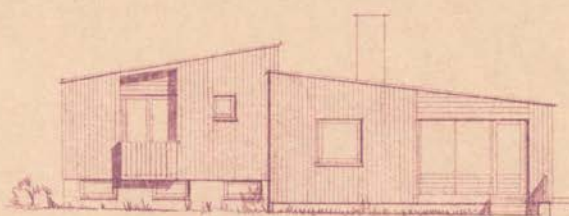
04



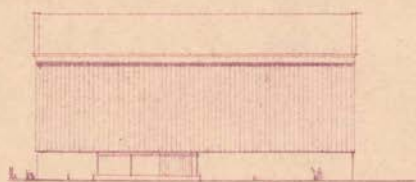
mot est.



mot syd



mot vest.



mot nord.

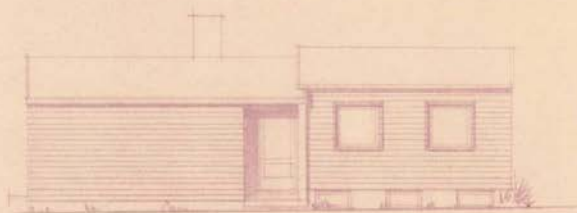
Sarnsh	
By	80
	19 56.

KNUT HEIN
ARKT. A.N.A.L.

APPROBERT
i S.borg bygningsråds møte
på de i skriv av 8/5-56 i møte
betingelser. Bygningschefen.

FREDRIKSSTAD TRÆULDFABRIK 1/5
Enkelbyg. 4. Tømmerkøbt M. 1:100
10.3.56 Z.H.

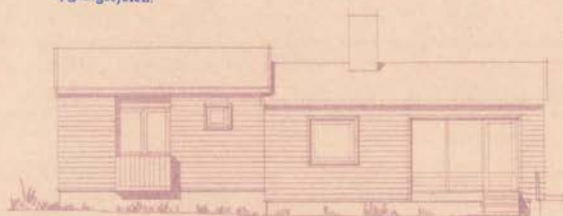
04



mot øst

APPROBERT
i S.b.s bygningsskeds mte
p. de i skriv av _____ nevnte
betingelser.
Bygningssjefen.

5 JUNI 1955



mot vest



mot syd

Sarpeo
Bygningsskeds mte
10
1956



mot nord

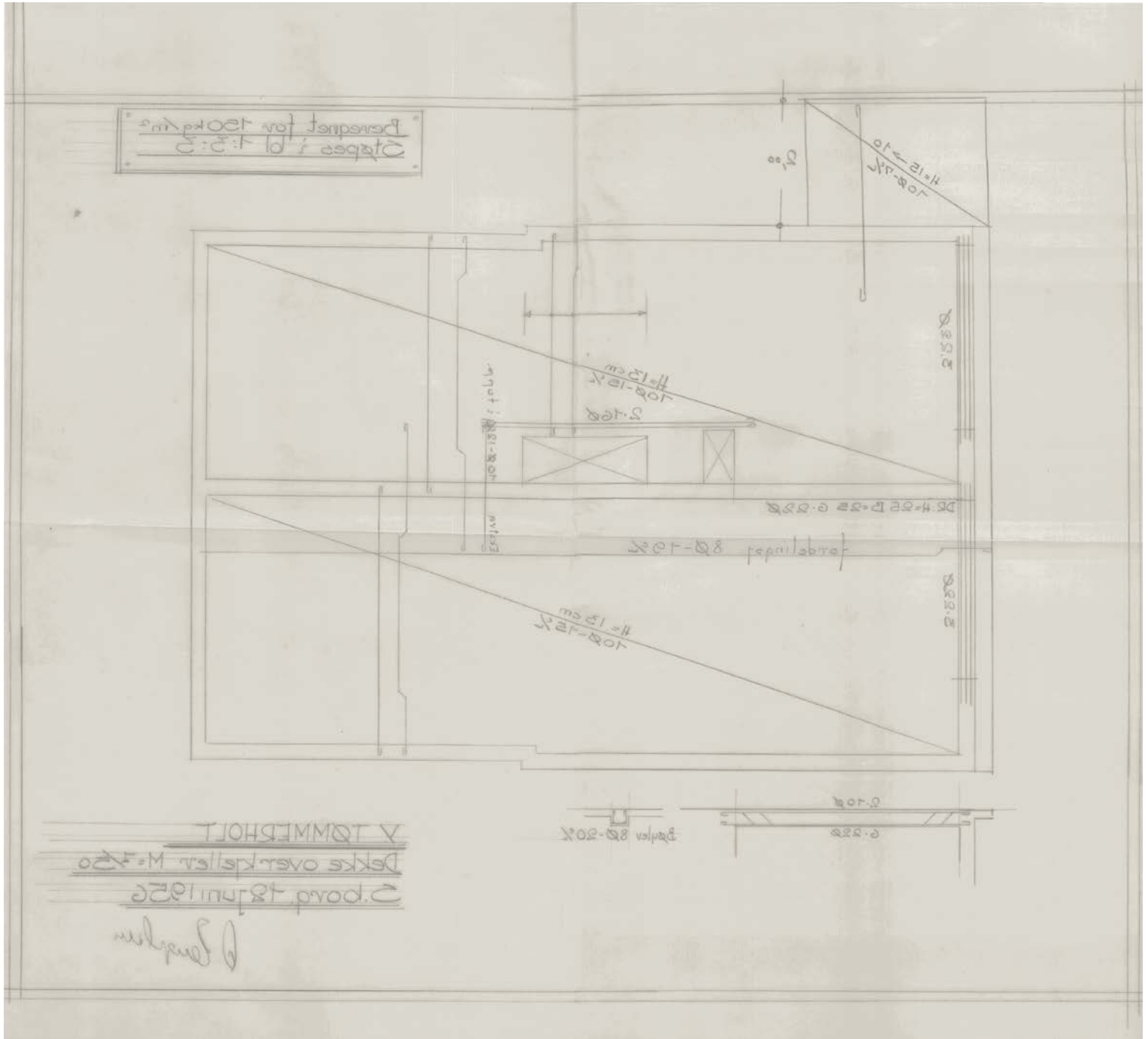
FREDRIKSSTAD TREULDFABRIK A/S

Ærebelig. 4. Førmærket

M. 1100

103.56 K4

KNUT HEIN
KONSTRUKTØR



Eiendom	3105 1/1761		
Utskriftsdato	04.02.2026	Antall datasett	17

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

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

3 Berørte datasett

- ❗ Kommunedelplan
- ❗ REGULERINGSPLAN

- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

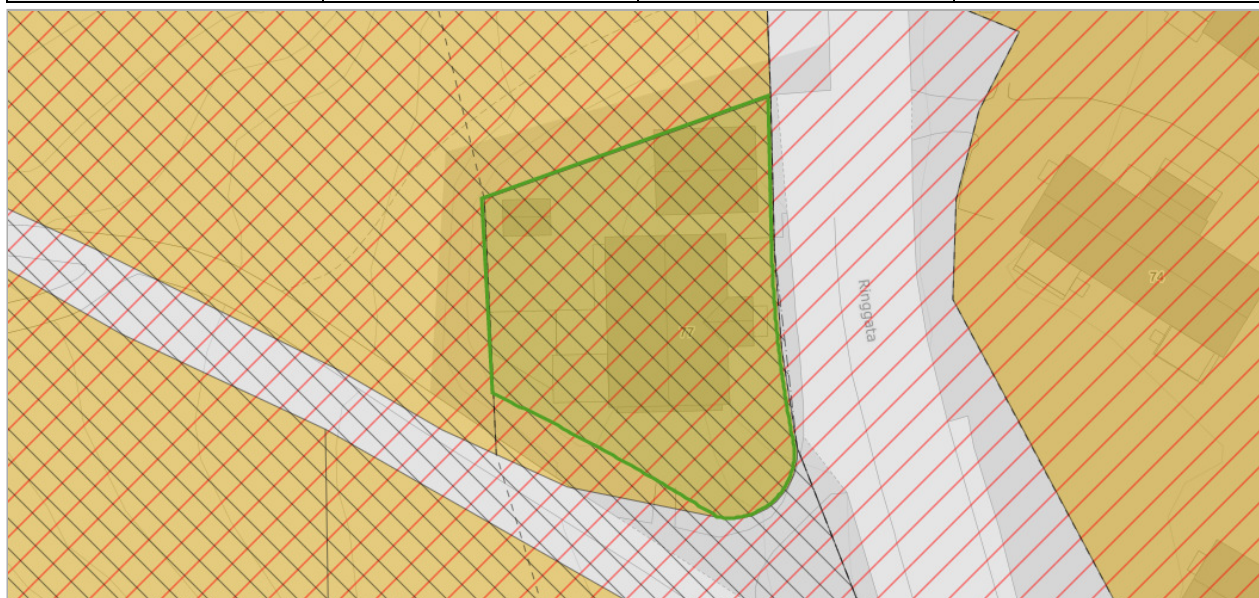
14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ✔ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

Kommunedelplan

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Sentrumsformål - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFareSone	Rasfare
KpGjennomføringSone	Krav om felles planlegging
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpGjennomføringGrense	Gjennomføringgrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201501)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål	2

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Høyder ikke vurdert
(5) byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Suburban tett bebyggelse

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

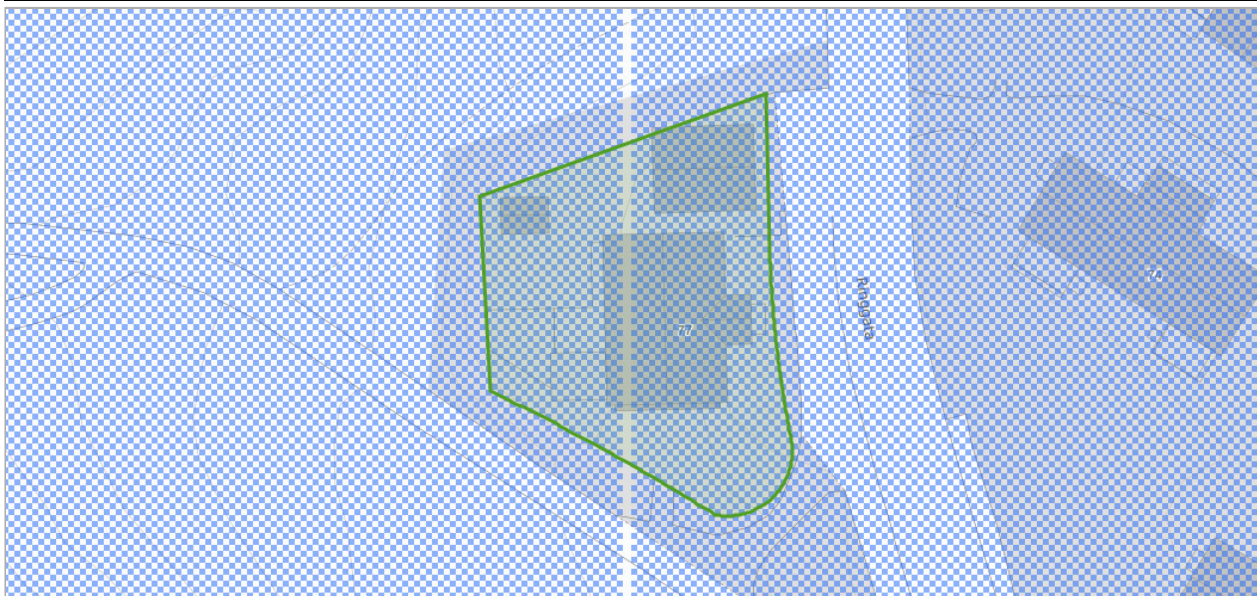
Gjennomføringssone

Gjennomføring	Hensynsonenavn
---------------	----------------

(810) Krav om felles planlegging	H810_04
----------------------------------	---------

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

REGULERINGSPLAN

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormål/Område - Friområder	Friområder
RbFormål/Område - Offentlige trafikkområder	Anlegg lek
RbFormål/Område - Byggeområder	Annen veggrunn
RbFormål/Område - Spesialområder	Gang sykkelveg
RpOmråde	Industri/lager
RpFormål/Grense	Idrettsanlegg ikke offentlig tilgjengelig
RpGrense	Planområde
RpJuridiskLinje	RpFormål/Grense
RpPåskrift	RpFormål/Grense
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Eiendomsgrense oppheves
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
12024	Vei i Torsbekkdalen	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=12024)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
-	(400) Offentlig friområde	-

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-1/1761, Ringgata 77, 1723 SARPSBORG



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Forurensset grunn	26.01.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	26.01.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	26.01.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3 km
Flomfaresoner	26.01.2026	Ikke funnet	0.06 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.01.2026	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.01.2026	Ikke funnet	0.36 km
Skredfaresoner	26.01.2026	Ikke funnet	73.1 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	0.68 km

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.

Forurenset grunn

Sist sjekket:

26.01.2026

Påvirkningsgrad av forurenset grunn

Lite/ikke forurenset

Ukjent
påvirkningsgrad

Akseptabel
forurensning

Ikke akseptabel
forurensning



Tegnforklaring



Lite/ikke
forurenset



Mistanke om
forurensning



Akseptabel
forurensning



Ikke akseptabel
forurensning

Beskrivelse

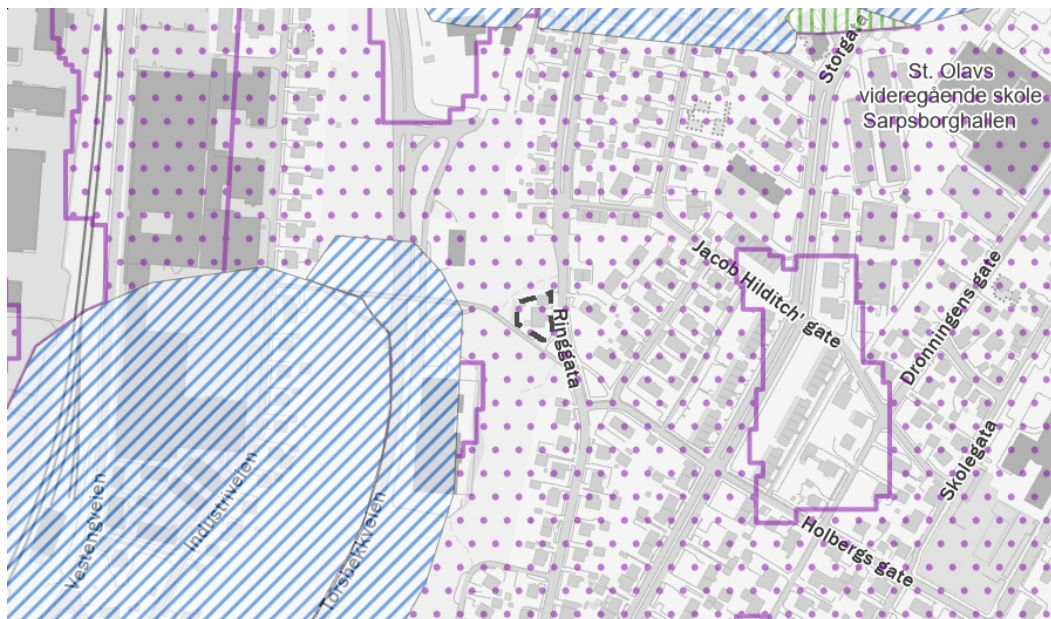
Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet

Kvikkleire

Sist sjekket: 26.01.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

26.01.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 22.12.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonerkart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1761	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ringgata 77, 1723 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501		
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	20.06.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf		
Delarealer	Delareal	3 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Høyder ikke vurdert	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	Delareal	676 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_01	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	673 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Suburban tett bebyggelse	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Delareal	676 m ²
KPHensynsonenavn	H810_04
KPGjennomføring	Krav om felles planlegging

Delareal	676 m ²
Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12024				
Navn	Vei i Torsbekkdalen				
Plantype	Eldre reguleringsplan				
Status	Endelig vedtatt arealplan				
Ikrafttredelse	16.12.1985				
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/120/1224.pdf				
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>9 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Offentlig friområde</td></tr></table>	Delareal	9 m ²	Formål	Offentlig friområde
Delareal	9 m ²				
Formål	Offentlig friområde				



Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1761
Adresse: Ringgata 77
Utskriftsdato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk. Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for industri/lager
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekn

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

VEI I TORSBEKKDALEN

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Byggeområder
- ☞ Landbruksområder
- ☞ Trafikkområder
- ☞ Friområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold 16.12.1985

Bestemmelsene er datert : **14.05.85**

Revidert:

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Industri

- 1.1.1 Innenfor industriområdet kan oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.
- 1.1.2 Deler av industriområdet kan også nyttes til oppstillingsplasser for trailere og lastebiler.
- 1.1.3 Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- 1.1.4 I industriområdet tillates ikke etablert bedrifter som etter bygningsrådets skjønn ved støy og andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområder.

1.2 Offentlig formål

- 1.2.1 I området for offentlige bygninger kan oppføres anlegg med tilknytning til kommunens driftsavdeling som i dag.
- 1.2.2 Anleggets utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

1.3 Fellesbestemmelser

- 1.3.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggelinjer, hvor disse er vist i planen.
- 1.3.2 Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer eller en gesimshøyde på 8 m.
- 1.3.3 Den tillatte utnyttelsesgrad er $U_{max.} = 0,5$. Eventuell utelagring må godkjennes av bygningsrådet.
- 1.3.4 Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.
- 1.3.5 Hver bedrift skal på egen grunn ha oppstillingsplass for bil i samsvar med vedtekter for Sarpsborg kommune.
- 1.3.6 Sammen med byggemelding til bygningsrådet skal det også foreligge grunnundersøkelse.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

2.1 Gartneri (*Området er omregulert, se reg.plan 12-29*)

- 2.1.1 I området for landbruk kan det oppføres bygninger knyttet til gartneridrift.
- 2.1.2 Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpassing m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger.
- 2.1.3 Maksimal gesimshøyde må ikke overstige 4 m over planert terreng mot Industriveien. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- 2.1.4 Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.
- 2.1.5 Tomtens utnyttelse inklusive utendørslagring under tak må ikke overstige 30% av tomtens areal.
- 2.1.6 Sammen med byggemelding til bygningsrådet skal det også foreligge grunnundersøkelse.

3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Veier

- 3.1.1 I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveier, gang-/sykkelvei og veiskjæringer/fyllinger.
- 3.1.2 Veiskjæringer og -fyllinger skal behandles på en tiltalende måte.

4. FRIOMRÅDER

4.1 Sentralt lekefelt

- 4.1.1 I området skal det anlegges sentralt lekefelt.

4.2 Park, turvei, lek

- 4.2.1 Friområdet skal nyttes til park, sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for området bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

Tegnforklaring



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ringgata 77
1723 SARPSBORG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ine M. Bredholt

Telefon: 911 55 707
E-post: ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre