

Snekkerstubakken 15



innhold

04

Velkommen til Snekkerstubakken 15

06

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

25

Eiendommen

38

Tekniske dokumenter





Velkommen til

Snekkerstubakken 15

Holmskau & Partners v/Caroline presenterer Snekkerstubakken 15, en pen, oppgradert og godt utnyttet enebolig med lyse overflater, praktiske løsninger og et hyggelig, sjarmerende preg.

Boligen byr blant annet på et stort og funksjonelt kjøkken, to bad av nyere dato og en oppusset, delvis innredet underetasje med gode muligheter for videre utnyttelse. Planløsningen fungerer godt i hverdagen og gir fleksibilitet for både små og store husstander.

Ute venter en solrik, lun og pent opparbeidet tomt, samt stor gruset gårdsplass og garasje med plass til bil og lagring. Eiendommen ligger skjermet og rolig til i blindvei, samtidig som beliggenheten er sentral med kort vei til skole, dagligvarehandel, busstopp og flotte turmuligheter.

Dette er en lettstelt og praktisk bolig med en fin kombinasjon av privat beliggenhet, gode kvaliteter og nærhet til det meste.

Snekkerstubakken 15

Prisantydning 4 690 000

Omkostninger 1 000

Bruksareal 202,0 m²

BRA-I 156,0 m²

BRA-E 46,0 m²

TBA 64,0 m²

Soverom 4

Etasje 3

Eiendomstype Enebolig

Eierform Selveier

Tomteareal 714 m²

Byggeår 1969





Kontakt vår megler



Caroline Holmskau

Eiendomsmegler
Daglig Leder

+47 469 54 272

caroline@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg



Romslig og praktisk
kjøkken med mye
skap- og benkeareal.
Utsyn til hagen.





Stuen er lys og
romslig, med god
plass til
møblering.



Badet i første
etasje har praktisk
løsning for
tøyvask, dusj og
lagringsplass.



Badet i andre etasje
har badekar og
praktisk innredning.







Boligen har totalt
fire soverom, hvor
tre av de i er andre
etasje, og et er i
underetasjen.



Tomten er flott
opparbeidet med
solrike uteplasser
og en koselig
"utestue"











Beliggenhet

Snekkerstubakken 15 ligger i et populært og veletablert boligområde på Borgenhaugen i Sarpsborg. Området er hovedsakelig bebygget med eneboliger, nabolaget er rolig, oversiktlig og familievennlig. Her bor man i et hyggelig nærmiljø med lite trafikk, samtidig som det er kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

Fra eiendommen er det enkel tilgang til både barnehager, barneskole og videregående skole. I nærområdet finnes også et godt utvalg av servicetilbud, med blant annet matbutikker, apotek, bakeriutsalg og treningssenter. Det er også kort vei til Iseveien senter, med butikk, apotek, treningssenter mv.

For den som setter pris på friluftsliv og aktivitet, byr nærområdet på fine turmuligheter og gode områder for både gå- og sykkelturner. Samtidig er Sarpsborg sentrum kun en kort kjøretur unna, med et bredere utvalg av butikker, serveringssteder, kultur- og servicetilbud.

Området har gode bussforbindelser med enkel adkomst både mot Sarpsborg sentrum. Via E6 har du kort kjørevei til svenskegrensen, og ca. en time til Oslo.

Innhold

2. etasje:
Bad, gang, 3 soverom.

1. etasje:
Entré, gang, kjøkken, bad, stue.

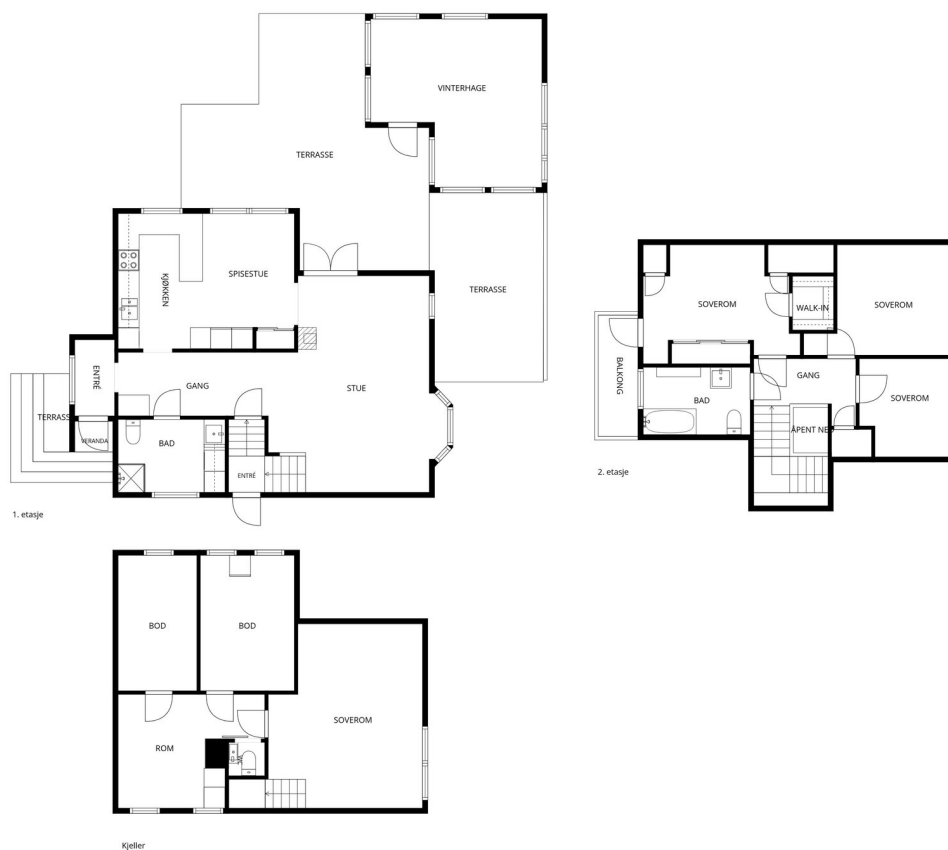
Kjeller:
Kjellerstue, toalettrom, innredet kjellerrom, 2 boder.

BRA 202,0 m²

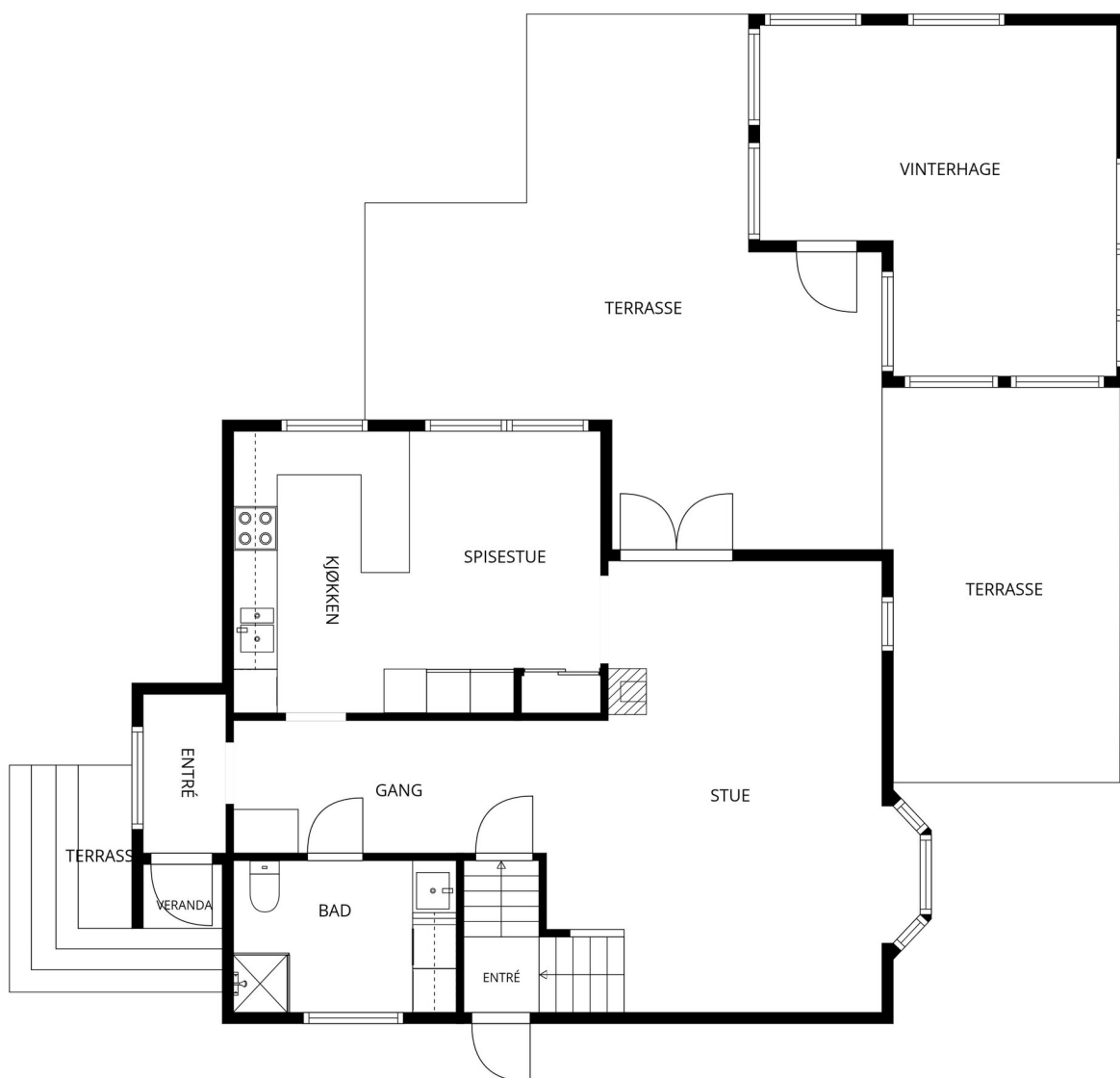
BRA-I 156,0 m²

BRA-E 46,0 m²

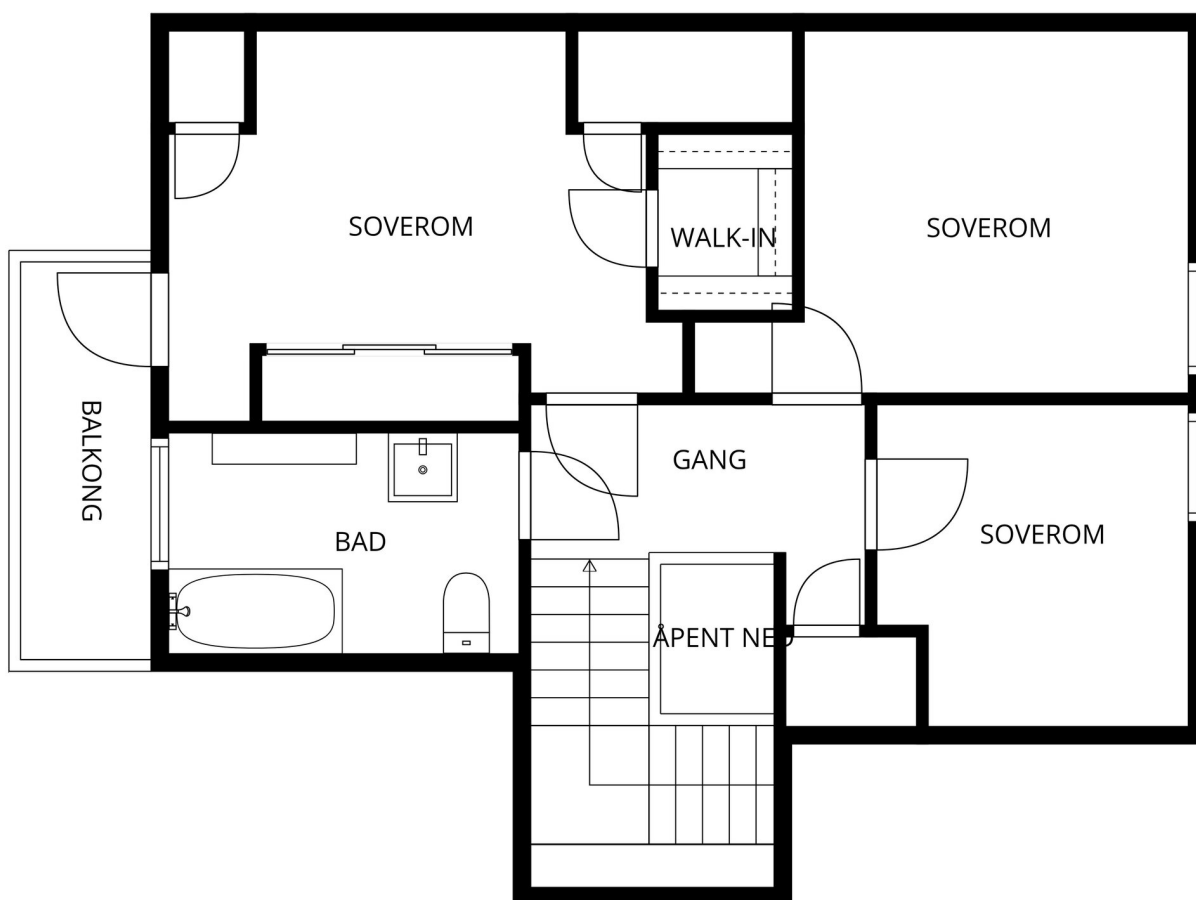
TBA 64,0 m²



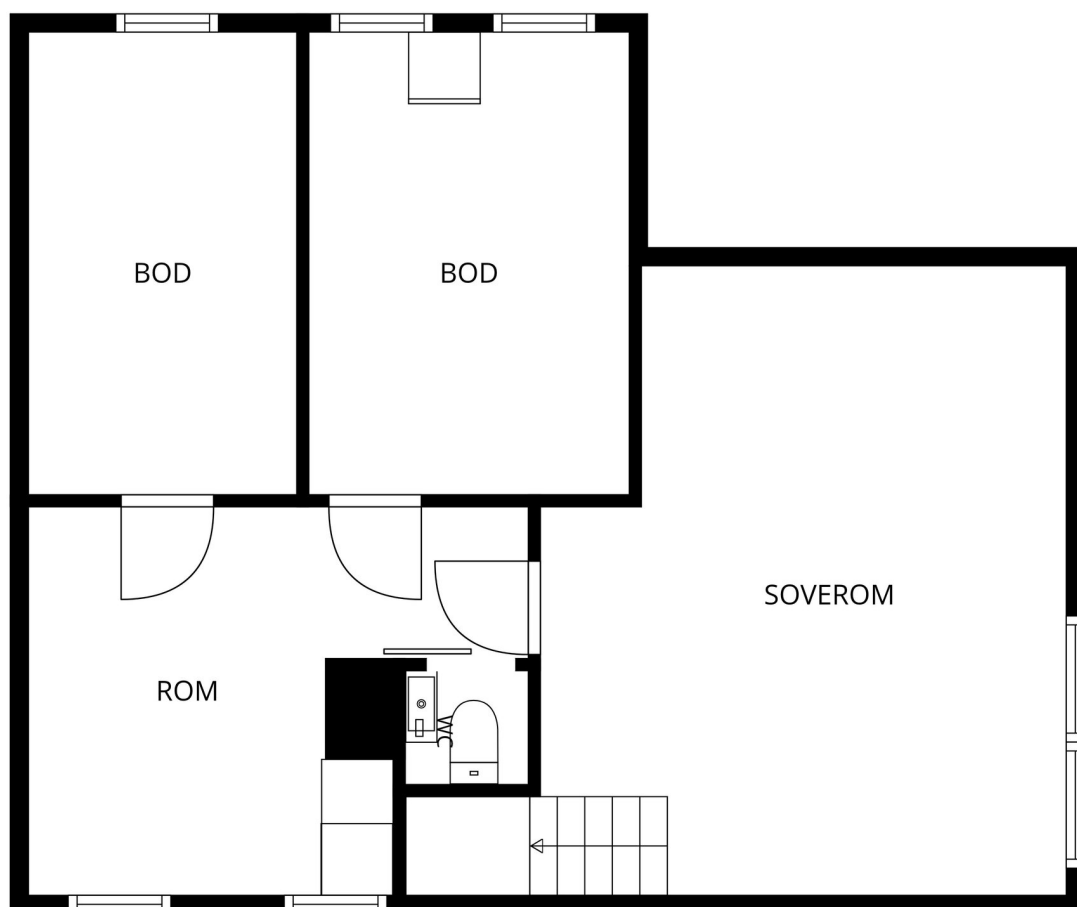
MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



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



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



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

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 202,0 m²

- BRA-i: 156,0 m²
- BRA-e: 46,0 m²

I tillegg kommer (terrasse-/balkongareal): 64,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, med en gjennomgående lys og hyggelig standard. Innvendig er det blant annet parkett- og laminatgulv, flislagte bad, et romslig og funksjonelt kjøkken samt gode og anvendelige oppholdsrom. Underetasjen er oppgradert i 2025/2026 med blant annet stue, soverom og toalett.

Tilstandsrapporten beskriver boligen med normal standard sett i forhold til alder og konstruksjon, og opplyser at bygningen er jevnlig vedlikeholdt. Det er samtidig registrert enkelte alders- og vedlikeholdsrelaterte avvik, og interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten.

Boligens nåværende standard er hensyntatt i prisantydningen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Parkering på tomt og i garasje.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
2026, faglært.

Ny pipehatt, vennetjeneste.

2025, faglært.

Byttet vinduer i grunnmur, samt etablering av lysgrav grunnet bruksendring av kjeller. Utført av Oslofjorden Bygg AS.

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

I halvparten av "vaskerommet", den ene boden, ved ekstremvær. Jeg fant gamle, borede hull i betongen i den delen i vinter. Jeg primet den delen av rommet og avrettet med ny betong.

Er det utført arbeid med drenering?

2011, drenering.

Drenering rundt grunnmur. Forrige eier, så jeg vet ikke hvem som gjorde det.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

2011, faglært.

Byttet til automatsikringer, Trygg Elektro.

2025, faglært.

La inn kurser til varme og el i kjellerrommene jeg pusset opp. Jeg fikk dem også til å rydde opp i løse ledninger i bodene i kjelleren. Sarpsborg EI-installasjon.

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

2022, faglært.

Kommunen gravde opp vann og avløp i hagen og byttet noe der.

2025, faglært.

Ny vask og toalett i kjellerrom.

Tveter Rør.

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

2024, faglært.

Installert varmepumpe. Isnes Varmepumper AS.

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

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

Fjernet et ildsted i forbindelse med renovering av kjeller. Godkjent ved branntilsyn i ettertid. Utført av Oslofjorden Bygg AS.

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

2025, faglært.

Renovering av kjeller, bygget et stort soverom, et toalettrom og en stue i kjelleren. Utført av Oslofjorden Bygg AS, Sarpsborg EI-installasjon AS og Tvetter Rør.

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
Ja.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Enebolig
Utvendig

Taktekking, TG2

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Tiltak

- Når vanntett sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak, TG2

Takrenner og nedløp er av metall. Ifølge eier er pipehatt byttet i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Ukjent alder på takrenner og nedløp og derfor ukjent forventet gjenværende levetid.

Tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Overvåk takrenner jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 takrenner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det er utført stikkprøvevise fuktmålinger uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier i de kontrollerte målepunktene. Målingene er kun stikkprøver og gir ikke grunnlag for å utelukke at det kan forekomme forhøyede fuktverdier andre steder i konstruksjonen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert stedvis avflassing og slitasje i overflatebehandlingen på utvendig trekledning

Tiltak

- Mangelfull overflatebehandling gjør treverket mer utsatt for opptak av fukt og værpåvirkning. Dersom forholdet ikke vedlikeholdes, kan dette over tid føre til økt oppsprekking, deformasjoner og utvikling av råteskader, med redusert levetid

for kledningen som følge. Løs maling bør fjernes, og kledningen bør rengjøres og overflatebehandles på nytt. Treverk bør samtidig kontrolleres for begynnende råteskader, og skadde bord skiftes ved behov.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2
Vinduene er malte med 2-lags glass. Det ble ikke observert punkterte vinduer ved befarig. Det bemerkes imidlertid at lys- og temperaturforhold kan gjøre det vanskelig å avdekke slike forhold, og at eventuelle punkteringer derfor ikke kan utelukkes.
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Eldre kjellervinduer,TG2

Boligen har eldre kjellervinduer med malte vinduer med 1 + 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Balkongdør 1. etg,TG2

I stue er det en tofløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Tiltak

- Terskelbeslag er ikke montert korrekt. Det anbefalles å utføre tiltak for å lukke avviket.

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Balkongdør 2. etg,TG2

På soverom i 2. etasje er det en malt balkongdør i tre med 2-lags glass

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Tiltak

- Værslitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2

Fra hovedsoverom kommer man ut til en balkong oppført i trekonstruksjoner. Det er innvendige rom under balkongkonstruksjonen. Balkonger over innvendige rom er å betrakte som en risikokonstruksjon, da svikt i tekking og tettesjikt kan føre til fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner. Risikoen øker med tekkingen/tettesjiktets alder og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt har ukjent alder og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Innvendig

Overflater - gulv,TG2

Gulv med parkett og laminat. Vedlikehold o.l. Vedlikehold og oppgradering av gulvoverflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Gulvene fremstår med normal alder- og bruksslitasje uten vesentlige skader. Det anbefales ordinært vedlikehold og overflatebehandling ved behov.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert stedvis svikt/bevegelse i parkettgulvet i stue ved normal belastning

Tiltak

- Årsaken til svikten bør undersøkes nærmere. Utbedring av underlaget og eventuell demontering/remontering eller utskifting av parkett må påregnes dersom forholdet ønskes utbedret.

Etasjeskille kjeller,TG2

Etasjeskillet i kjeller er av betong

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue over en lengde på ca 2 m.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG2

Gulvet er med laminat over betong. Veggene har plater og innvendig utforede vegger på deler av grunnmur i betong/mur. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betraktes som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktighet på gulv i kjellerbod.

Tiltak

- Vedvarende fukt kan medføre fuktskader og mikrobiell vekst. Avfukter begrenser fuktbelastningen, men fjerner ikke årsaken. Årsaken til fukttilførselen bør undersøkes og nødvendige fuktsikringstiltak vurderes.

Våtrom

2. etasje > Bad

Dokumentasjon for våtrom,TG2

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
-

Tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. etasje > Bad

Overflater, vegger og himling,TG2

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2. etasje > Bad

Overflater gulv,TG2

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og relativt flatt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. etasje > Bad

Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

2. etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert elastisk fuge mellom servant og vegg.

Tiltak

- Mangelfull tetting mellom servant og vegg kan føre til vanninntrenging og fuktskader på vegg og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere en sammenhengende elastisk fuge og kontrollere området for eventuelle fuktskader.

1. etasje > Bad

Dokumentasjon for våtrom, TG2

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. etasje > Bad

Overflater, vegger og himling, TG2

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. etasje > Bad

Overflater gulv, TG2

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Tiltak

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

1. etasje > Bad

Vanntett sjikt, membran og sluk, TG2

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 8 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på

befaringstidspunktet)

Tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

1. etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert elastisk fuge mellom servant og vegg.
- Vask er løs på innredning

Tiltak

- Mangelfull tetting mellom servant og vegg kan føre til vanninntrenging og fuktskader på vegg og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere en sammenhengende elastisk fuge og kontrollere området for eventuelle fuktskader.

Toalettrom

Kjeller > Toalettrom

Sanitærutstyr, TG2

Toalettrommet inneholder Vegghengt toalett
Servantskap med nedfelt servant Eier har etter befaringen informert at det er en inspeksjonsluke for røropplegg bak toalett under trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygde sistene.

Tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

Kjeller > Toalettrom

Avtrekk/ventilasjon, TG3

Toalettrommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Tiltak

- Det må å etableres ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å montere ventilasjon fra toalettrommet, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat : Under 20 000

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Rør-i-rør under kjøkkenbenken er ikke endetettet. Ved eventuelt lekkasje vil det være fare for at vann renner ut der.

Tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Varmtvannsbereder/tank, TG3

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger kan føre til fuktskader, korrosjon og utvikling av større lekkasjer over tid.
- Det anbefales at fagperson kontrollerer koblingene og utbedre eller skifte ut defekte komponenter for å sikre tett og funksjonell

løsning..

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Grunnmursbeskyttelse er etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Tiltak

- Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Lokal utbedring må utføres.

Byggemåte

Enebolig:

Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vinduene er malte med 2-lags glass. Boligen har eldre kjellervinduer med malte vinduer med 1 + 1 lags glass. Hovedytterdøren er malt med Yale Doreman-låsesystem. I stue er det en tofløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass. På soverom i 2. etasje er det en malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Fra hovedsoverom kommer man ut til en balkong oppført i trekonstruksjoner. Det er platting på terreng som ligger inntil boligen med utgang fra stue. Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

Gulv med parkett og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte, glatte flater. Himlingene har malte plater og trepanel. Etasjeskillet i 1 og 2 etasje er et trebjelkelag. Etasjeskillet i kjeller er av betong ifølge

NGUs nasjonale aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et område med usikker radonaktsomhetsgrad. Aktsomhetskartet gir kun en generell vurdering av radonfare og kan ikke benyttes til å fastslå radonnivået i den enkelte bolig.

Radonkonsentrasjonen påvirkes blant annet av bygningens konstruksjon, ventilasjon og lokale grunnforhold. Den eneste sikre metoden for å fastslå radonnivået er gjennom radonmåling. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførte radonmålinger, anbefales det å gjennomføre slike. Det er mursteinspipe og vedovn. Feieluke er i bod i kjeller. Gulvet er med laminat over betong. Veggene har plater og innvendig utforede vegger på deler av grunnmur i betong/mur. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Det er malt tretrapp.

Utestue:

Utestue bygget oppe på plattingen. Ytterveggene er oppført av bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er pultak tekket med takpapp.

Garasje:

Garasjen har støpt betonggulv og ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med overflatebehandlet trepanel. Taket er et saltak tekket med betongtakstein. Adkomst til garasjen skjer via en vippeport i tre samt en separat sidedør.

Tomt

Denne tomten er eiet.
714,00 kvm.

Pent opparbeidet med gruset innkjørsel, gressplen, hekkbeplantning og gjerde.

Byggegrunnen er ukjent. Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke kommentert.

Grunnmursbeskyttelse er etablert. Avløpsledningene er av PVC-plastrør og vannledningene er av plast (PEL/PE), med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier informerer at vann og avløp er byttet i 2022.

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'.

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Arter av nasjonal forvaltningsinteresse' fra Miljødirektoratet (MD).

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU).

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis

innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD).
Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data.

Ferdigattest/brukstillatelse

Enebolig:

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 25/5-1963 og ferdigattest datert 2.10.1970. Det foreligger godkjente bygningstegninger på innredning av kjeller uten dato, men en ferdigattest for tiltaket datert 12.02.2026. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Avvik: Første etasje. - Daglig stue og kjøkken er slått sammen til et rom. - Vaske rom er innredet som bad. Andre etasje: - WC-rom og bad er slått sammen til et bad. - Takvinduer er tatt bort. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

Ferdigattest er gitt - Snekkerstubakken 15 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, 12.

Utestue:

Det foreligger ikke tegninger.

Garasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 2/11-1976. Det er avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning i garasjen. Boden er i dag større enn det som fremgår av byggemeldte tegninger.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er elektrisk oppvarmet i tillegg til vedfyring.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger opplyser ca. 14.000 kwt pr år.

Tekniske installasjoner og VVS

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Stoppekran er plassert i kjeller. Det er synlige avløpsrør av plast. Det er naturlig ventilasjon via veggventiler. Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. 50A hovedsikring med diverse jordfeilautomater. Sikringsskap er plassert i

trappegang til kjeller. Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndslukkeutstyr. Oppvarming av boligen skjer via luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner og kabler, samt vedfyring.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 690 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

117 250,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

4 828 150,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 24 141,- for 2026.

Formuesverdi

Formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisnr. 39643.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg. Nåværende bebyggelse og anlegg som formål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Hvitevarer kan medfølge etter avtale. Kjølenskap står igjen. Bålpanne medfølger ikke.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og

samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet

til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik

mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige

myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Kristine Oshaug.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Snekkerstubbakken 15. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1049, bnr. 434 i Sarpsborg.

Vårt oppdragsnummer er 194260083.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,000 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 10 900,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 8 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Markedspakke essensiell: 23 900,00
Opplysninger fra kommune - innhente og gjennomgå dokumenter: 6 500,00
Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 7 500,00
Trykkede salgsoppgaver - valgfri - pris varierer: 3 700,00
Utvidet markedsføringspakke - sosiale medier: 3 500,00
Utvidet markedspakke deluxe: 7 500,00
Oppgradert fotopakke drone og video: 3 750,00

Vederlag er summert til kr. 83 400,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00

Tilstandsrapport takstmann - kommer utenom 1,00

Tinglysing av pantedokument med urådighetserklæring for fast eiendom/andel i borettslag 545,00

Utlegg er summert til kr. 846,-.

Estimert vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 84 246,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Caroline Holmskau / +47 46 95 42 72 / caroline@partners.no / Holmskau & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr. 930659096.

Tekniske dokumenter

Snekkerstubakken 15

Nabolaget Borgen Øst - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

 Solheim industrifelt	3 min 
Linje 12, 14, 131, 133, 633, 640	0.2 km
 Sarpsborg stasjon	7 min 
Linje RE20	3.5 km
 Oslo Gardermoen	1 t 37 min 

Skoler

Borgen barneskole (1-7 kl.)	11 min 
333 elever, 23 klasser	0.9 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.)	19 min 
339 elever, 21 klasser	1.7 km
Navestad barneskole (1-4 kl.)	5 min 
59 elever, 4 klasser	3 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min 
318 elever, 25 klasser	1.5 km
Borg videregående skole	14 min 
680 elever, 44 klasser	1.2 km
St. Olav videregående skole	10 min 
860 elever, 42 klasser	4.2 km

Ladepunkt for el-bil

 Iseveien Senter, Sarpsborg	3 min 
 Kople Coop Extra Iseveien Sarpsb...	7 min 



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

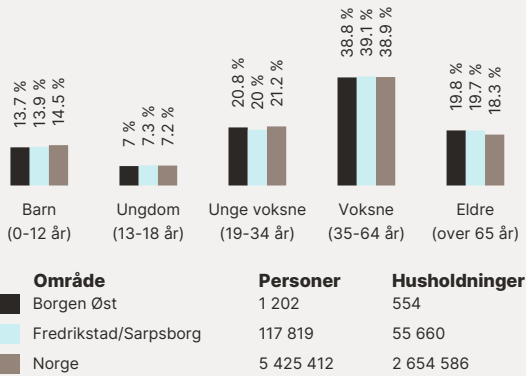


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Borgen barnehage Ngh (1-5 år)	6 min 
64 barn	0.4 km
Mobakken barnehage (1-5 år)	10 min 
30 barn	0.8 km
Christinelund barnehage (1-5 år)	10 min 
50 barn	0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Iseveien	4 min 
Søndagsåpent	0.4 km
Kiwi Borgenhaugen	6 min 
PostNord	0.4 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

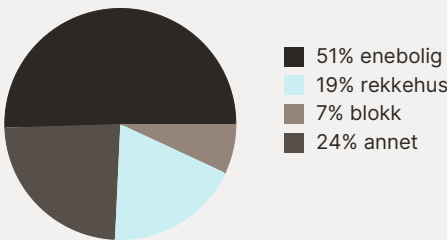
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100
-  Gateparkering
Lett 80/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

Sport

-  Mobakken idrettsplass
Fotball 9 min  0.7 km
-  Skjeberghallen
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 10 min  0.9 km
-  Family Sportsklubb Iseveien Senter 4 min 
-  Spenst Skjebergsenteret 8 min 

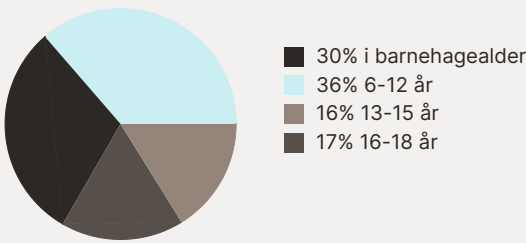
Boligmasse



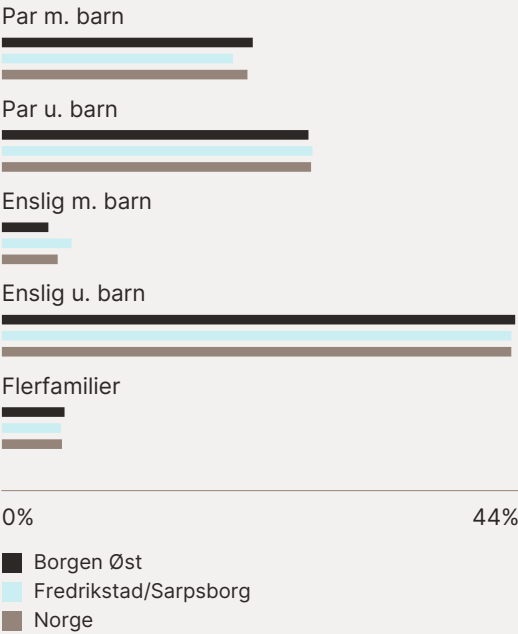
Varer/Tjenester

-  Storbyen 9 min 
-  Apotek 1 Iseveien 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

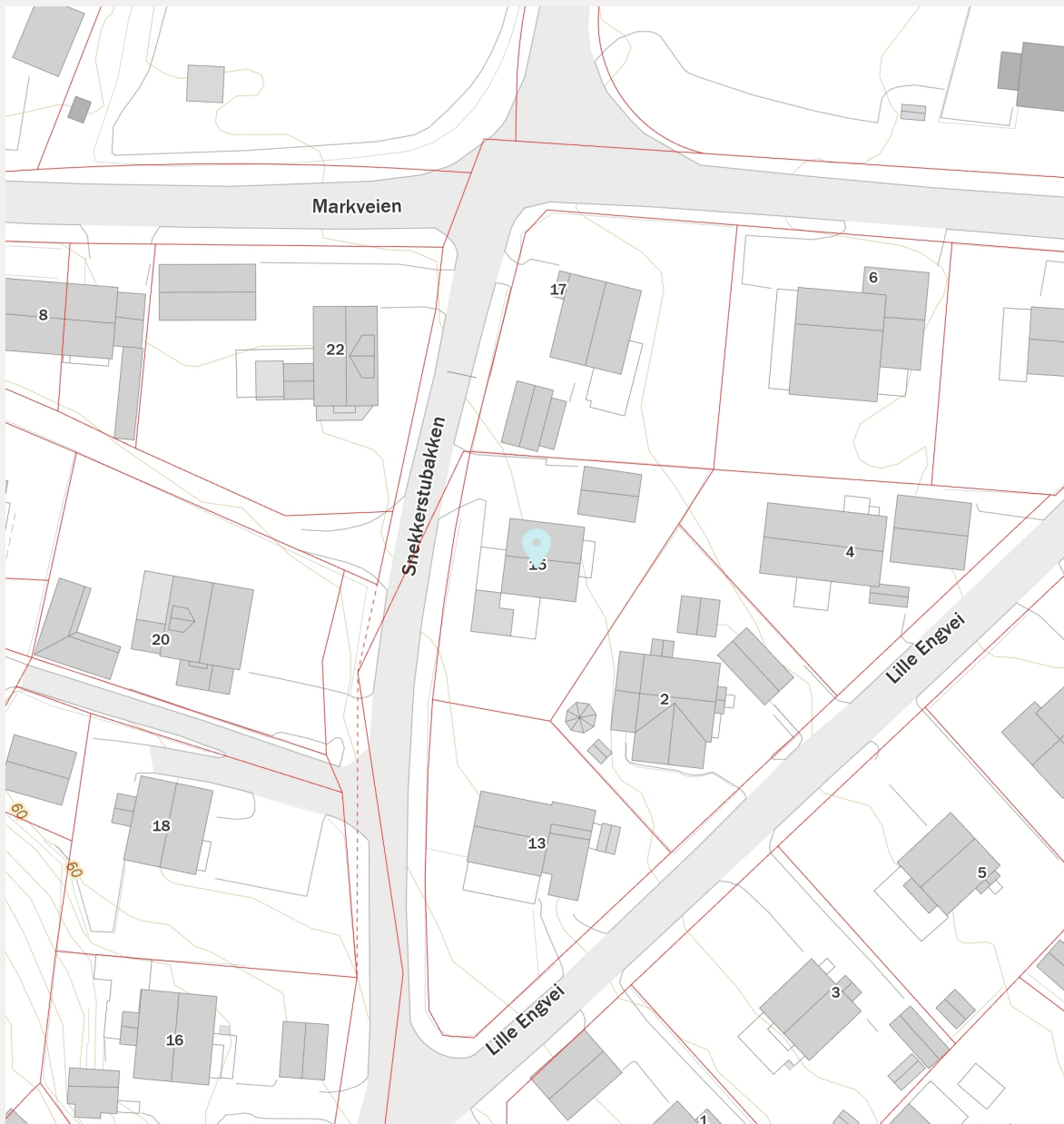
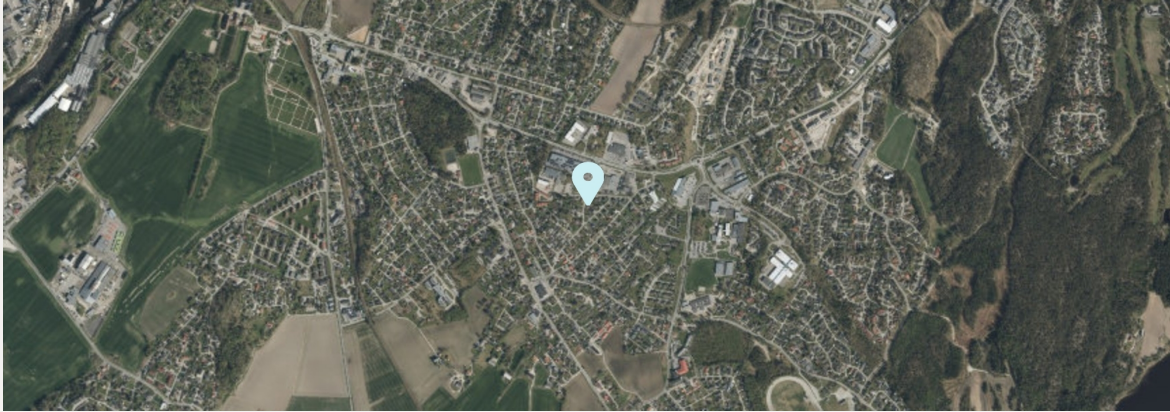


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	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

Tilstandsrapport



Enebolig



Snekkerstubakken 15, 1738 BORGENHAUGEN



SARPSBORG kommune



gnr. 1049, bnr. 434

Markedsverdi

4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 04.08.2026

Rapportdato: 18.08.2026

Oppdragsnr.: 20999-1093

Eiendomsverdi ref nr: VT1913

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Patrick Raknes Brest



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Kim Patrick Raknes Brest

Uavhengig Takstingeniør

patrick@witek.no

994 35 627



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttmurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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 oppført i 1969 og har normal standard og vedlikeholdstilstand sett i forhold til alder og konstruksjon. Det er registrert flere avvik som i hovedsak er knyttet til alder, slitasje og behov for vedlikehold/oppgradering.

Det er registrert TG3 på varmtvannsbereder/tank og manglende ventilasjon på toalettrom i kjeller. For øvrig er det registrert flere TG2-avvik, blant annet på takteking, takkonstruksjon, utvendige bygningsdeler, rom under terreng, våtrom og enkelte tekniske installasjoner.

Takkonstruksjonen har fuktskjolder og begrenset ventilasjon, og det anbefales nærmere undersøkelser og forbedret ventileringskontroll. Deler av bygningen er 57 år gamle og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av bygningen er 57 år gamle og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er malte med 2-lags glass.
Boligen har eldre kjellervinduer med malte vinduer med 1 + 1 lags glass.
Hovedytterdøren er malt med Yale Doreman-låsesystem.
I stue er det en tofløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
På soverom i 2. etasje er det en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Fra hovedsoverom kommer man ut til en balkong oppført i trekonstruksjoner.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen med utgang fra stue.
Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett og laminat.
Veggene har tapet, trepanel og malte, glatte flater. Himlingene har malte plater og trepanel.
Etasjeskillet i 1 og 2 etasje er et trebjelkelag.
Etasjeskillet i kjeller er av betong.
Ifølge NGUs nasjonale aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et område med usikker radonaktsomhetsgrad. Aktsomhetskartet gir kun en generell vurdering av radonfare og kan ikke benyttes til å fastslå radonnivået i den enkelte bolig. Radonkonsentrasjonen påvirkes blant annet av bygningens konstruksjon, ventilasjon og lokale grunnforhold. Den eneste sikre metoden for å fastslå radonnivået er gjennom radonmåling. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførte radonmålinger, anbefales det å

gjennomføre slike.

Det er mursteinspipe og vedovn.

Feieluke er i bod i kjeller.

Gulvet er med laminat over betong. Veggene har plater og innvendig utforede vegger på deler av grunnmur i betong/mur. Hulltaking er foretatt i kjellerstue.

Det er malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og relativt flatt fall mot sluk.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Hulltaking er utført i skyvedørgarderobe på soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Våtrom > 1. etasje > Bad

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 8 mm.

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

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Hulltaking er foretatt i skap i gang mot toalett.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål. Fliser mellom over og underskap.

Fliser mellom over og underskap.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom > Kjeller

På gulv er det laminat

På vegger er malte flater.

I himling er det malte flater.

Toalettrommet inneholder

Vegghengt toalett

Servantskap med nedfelt servant

Toalettrommet har ingen ventilerings.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Det er naturlig ventilasjon via veggventiler.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
50A hovedsikring med diverse jordfeilautomater.
Sikringsskap er plassert i trappegang til kjeller.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndsløkkeutstyr.
Oppvarming av boligen skjer via luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner og -kabler, samt vedfyring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke kommentert.
Grunnmursbeskyttelse er etablert.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør og vannledningene er av plast (PEL/PE), med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier informerer at vann og avløp er byttet i 2022.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	202 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	156 m ²
Totalpris	4 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 25/5-1963 og ferdigattest datert 2.10.1970. Det foreligger godkjente bygningstegninger på innredning av kjeller uten dato, men en ferdigattest for tiltaket datert 12.02.2026.
Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Første etasje.

- Daglig stue og kjøkken er slått sammen til et rom.

- Vaske rom er innredet som bad.

Andre etasje:

- WC-rom og bad er slått sammen til et bad.

- Takvinduer er tatt bort.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

Utestue

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

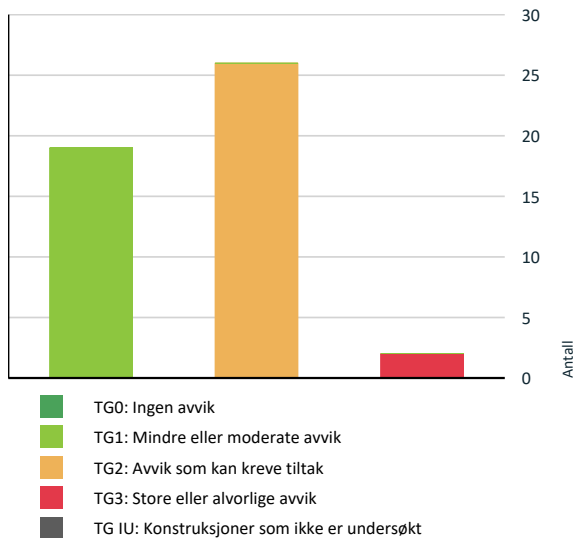
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 2/11-1976.

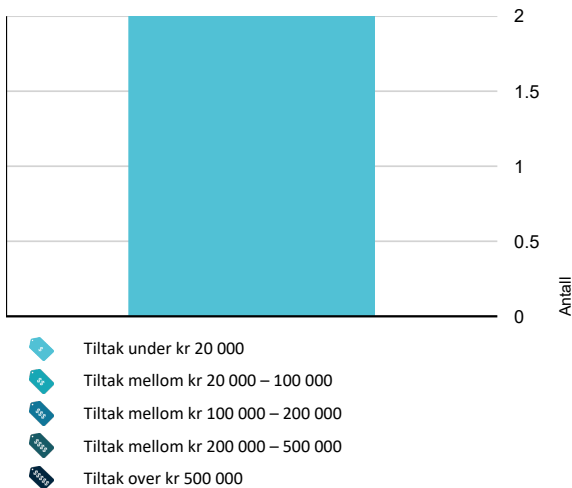
Det er avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning i garasjen. Boden er i dag større enn det som fremgår av byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Eldre kjellervinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør 1. etg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør 2. etg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. [Gå til side](#)

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

! Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.

! Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1969

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Ifølge eier er pipehatt byttet i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Ukjent alder på takrenner og nedløp og derfor ukjent forventet gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Tilstandsrapport

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



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

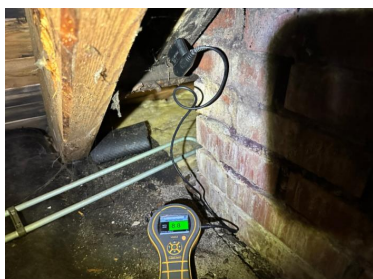
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.

Det er utført stikkprøvevis fuktmålinger uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier i de kontrollerte målepunktene. Målingene er kun stikkprøver og gir ikke grunnlag for å utelukke at det kan forekomme forhøyede fuktverdier andre steder i konstruksjonen.



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert stedvis avflassing og slitasje i overflatebehandlingen på utvendig trekledning

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull overflatebehandling gjør treverket mer utsatt for opptak av fukt og værpåvirkning. Dersom forholdet ikke vedlikeholdes, kan dette over tid føre til økt oppsprekking, deformasjoner og utvikling av råteskader, med redusert levetid for kledningen som følge. Løs maling bør fjernes, og kledningen bør rengjøres og overflatebehandles på nytt. Treverk bør samtidig kontrolleres for begynnende råteskader, og skadde bord skiftes ved behov.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass.

Det ble ikke observert punkterte vinduer ved befaring. Det bemerkes imidlertid at lys- og temperaturforhold kan gjøre det vanskelig å avdekke slike forhold, og at eventuelle punkteringer derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Eldre kjellervinduer

Beskrivelse

Boligen har eldre kjellervinduer med malte vinduer med 1 + 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

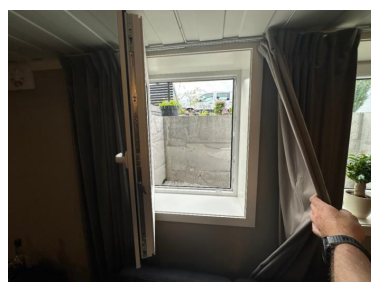
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 1 Kjellervinduer

Beskrivelse

Det er nyere kjellervinduene i malte vinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass.

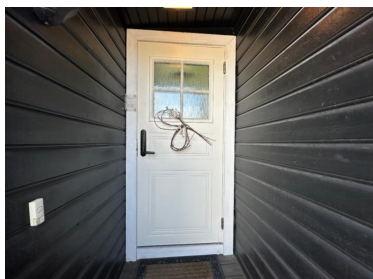


TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt med Yale Doreman-låsesystem.

Det mangler terskelbeslag ved ytterdøren. Døren står godt skjermet under tak, og risikoen for direkte vannpåvirkning vurderes som begrenset. Det anbefales likevel å etablere terskelbeslag på generelt grunnlag.



TG 2 Balkongdør 1. etg

Beskrivelse

I stue er det en tofløyet malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Terskelbeslag er ikke montert korrekt. Det anbefalles å utføre tiltak for å lukke avviket.
- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.



Glippe mellom beslag og dør

TG 2 Balkongdør 2. etg

Beskrivelse

På soverom i 2. etasje er det en malt balkongdør i tre med 2-lags glass

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra hovedsoverom kommer man ut til en balkong oppført i trekonstruksjoner.

Det er innvendige rom under balkongkonstruksjonen. Balkonger over innvendige rom er å betrakte som en risikokonstruksjon, da svikt i tekking og tettesjikt kan føre til fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner. Risikoen øker med tekkingen/tettesjiktets alder og slitasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vanntett sjikt har ukjent alder og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen med utgang fra stue.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett og laminat.

Vedlikehold o.l.

Vedlikehold og oppgradering av gulvoverflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Gulvene fremstår med normal alder- og bruksslitasje uten vesentlige skader. Det anbefales ordinært vedlikehold og overflatebehandling ved behov.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert stedvis svikt/bevegelse i parkettgulvet i stue ved normal belastning

Konsekvens/tiltak

- Årsaken til svikten bør undersøkes nærmere. Utbedring av underlaget og eventuell demontering/remontering eller utskifting av parkett må påregnes dersom forholdet ønskes utbedret.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte, glatte flater. Himlingene har malte plater og trepanel.

Vedlikehold o.l.

Vegg- og himlingsoverflater fremstår med normal alder- og bruksslitasje. Det er registrert enkelte merker og kosmetiske forhold som er naturlig ut fra overflatenes alder og bruk. Vedlikehold og eventuell oppgradering må vurderes ut fra brukerens egne ønsker og behov.

TG 1 Etasjeskiller 1. etg

Beskrivelse

Etasjeskillet i 1. etasje er et trebjelkelag.

TG 1 Etasjeskille 2. etg

Beskrivelse

Etasjeskillet i 2. etasje er et trebjelkelag.

TG 2 Etasjeskille kjeller

Beskrivelse

Etasjeskillet i kjeller er av betong

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue over en lengde på ca 2 m.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ifølge NGUs nasjonale aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et område med usikker radonaktsomhetsgrad. Aktsomhetskartet gir kun en generell vurdering av radonfare og kan ikke benyttes til å fastslå radonnivået i den enkelte bolig. Radonkonsentrasjonen påvirkes blant annet av bygningens konstruksjon, ventilasjon og lokale grunnforhold. Den eneste sikre metoden for å fastslå radonnivået er gjennom radonmåling. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførte radonmålinger, anbefales det å gjennomføre slike.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn.
Feieluke er i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er med laminat over betong. Veggene har plater og innvendig utforede vegger på deler av grunnmur i betong/mur. Hulltaking er foretatt i kjellerstue.

Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betraktes som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt.

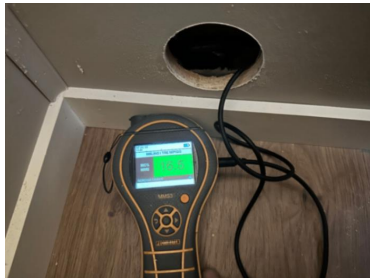
Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktighet på gulv i kjellerbod.

Konsekvens/tiltak

- Vedvarende fukt kan medføre fuktskader og mikrobiell vekst. Avfukter begrenser fuktbelastningen, men fjerner ikke årsaken. Årsaken til fuktilførselen bør undersøkes og nødvendige fuktsikringstiltak vurderes.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

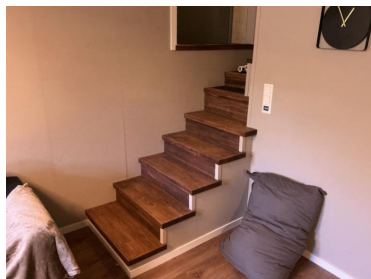
Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er observert museekstrimenter på loft.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og relativt flatt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

Vantett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vantett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 5 mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vannnett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert elastisk fuge mellom servant og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull tetting mellom servant og vegg kan føre til vanninntrenging og fuktskader på vegg og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere en sammenhengende elastisk fuge og kontrollere området for eventuelle fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

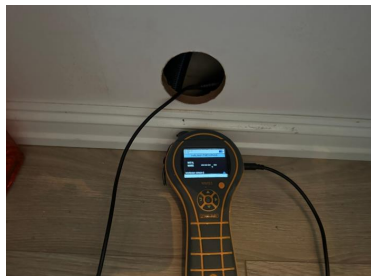
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i skyvedørsgarderobe på soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 8 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert elastisk fuge mellom servant og vegg.
- Vask er løs på innredning

Konsekvens/tiltak

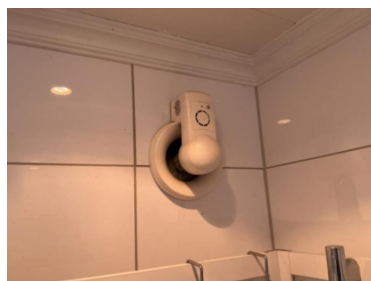
- Mangelfull tetting mellom servant og vegg kan føre til vanninntrenging og fuktskader på vegg og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere en sammenhengende elastisk fuge og kontrollere området for eventuelle fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i skap i gang mot toalett.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål. Fliser mellom over og underskap. Fliser mellom over og underskap.



Slitasje på kjøkkenskrog

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

På gulv er det laminat
På vegger er malte flater.
I himling er det malte flater.



KJELLER > TOALETTRROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet inneholder
Vegghengt toalett
Servantskap med nedfelt servant

Eier har etter befaringen informert at det er en inspeksjonsluke for røropplegg bak toalett under trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd systerne.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

KJELLER > TOALETTRROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

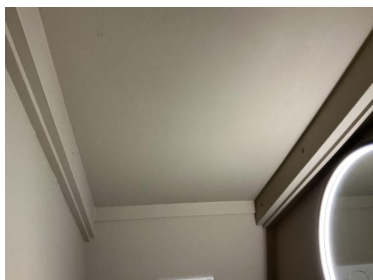
Konsekvens/tiltak

- Det må å etableres ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å montere ventilasjon fra toalettrommet, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Rør-i-rør under kjøkkenbenken er ikke endetettet. Ved eventuelt lekkasje vil det være fare for at vann renner ut der.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Det mangler endetetteringer på varerør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.



Tilstandsrapport

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via veggventiler.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring



Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tegn på lekkasjer rundt rørkoblinger kan føre til fuktskader, korrosjon og utvikling av større lekkasjer over tid.
- Det anbefales at fagperson kontrollerer koblingene og utbedre eller skifte ut defekte komponenter for å sikre tett og funksjonell løsning..
- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
50A Hovedsikring med diverse jordfeilautomater.
Sikringsskap er plassert i trappegang til kjeller.

Tilstandsrapport

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Vurdering av avvik:

- Det er observert at kursbetegnelse i sikringsskapet ikke samsvarer med de faktiske kursene/installasjonene.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndslukkeutstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.



Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming av boligen skjer via luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner og -kabler, samt vedfyring. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke kommentert.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmursbeskyttelse er etablert.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Lokal utbedring må utføres.



TG 1 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Eiendommen ligger innenfor område som i faresonekart er klassifisert som aktsomhetsområde for kvikkleire og marin leire. Dette innebærer ikke at det foreligger påvist fare, men at grunnforhold kan være aktuelle å vurdere ved eventuelle fremtidige tiltak i grunnen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør og vannledningene er av plast (PEL/PE), med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier informerer at vann og avløp er byttet i 2022.

Det er fremlagt ferdigmelding på separering av avløpsledning datert 06.07.2022

Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskafe, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkerutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Eiendommen ligger innenfor område som i faresonekart er klassifisert som aktsomhetsområde for kvikkleire og marin leire. Dette innebærer ikke at det foreligger påvist fare, men at grunnforhold kan være aktuelle å vurdere ved eventuelle fremtidige tiltak i grunnen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Utestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Fremstår med standard som er vanlig for byggeåret.

Vedlikehold

Konstruksjonen forutsetter normalt vedlikehold over tid.

Beskrivelse

Utestue bygget oppe på plattingen. Ytterveggene er oppført av bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er pultak tekket med takpapp.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Standard

Fremstår med standard som er vanlig for byggeåret.

Vedlikehold

Konstruksjonen forutsetter normalt vedlikehold over tid.

Beskrivelse

Garasjen har støpt betonggulv og ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med overflatebehandlet trepanel. Taket er et saltak tekket med betongtakstein. Adkomst til garasjen skjer via en vippeport i tre samt en separat sidedør.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

156 m²/156 m²

Enebolig: 2 Bad, 2 Gang, 3 Soverom, Entré, Kjøkken, Stue, Kjellerstue, Toalettrom, Uinnredet kjellerrom, 2 Bod

Andre bygg: Utestue, Garasje

Bruksareal andre bygg: 46 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 700 000

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 4 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 700 000

Konklusjon markedsverdi

4 700 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser innhentet fra Eiendomsverdi AS for august 2026 og takstkonsulentens lokalkunnskap om område. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Enerveien 2 ,1738 BORGENHAUGEN 138 m ² 1965 3 sov	29-09-2025	4 190 000	3 900 000		3 900 000	27 083
2 Parkveien 27B ,1738 BORGENHAUGEN 147 m ² 1969 2 sov	12-01-2026	4 050 000	4 100 000		4 100 000	25 466
3 Reveveien 2 ,1739 BORGENHAUGEN 160 m ² 1939 3 sov	30-03-2026	4 200 000	4 060 000		4 060 000	25 375
4 Brusemyrveien 9 ,1738 BORGENHAUGEN 139 m ² 1920 3 sov	09-12-2025	3 000 000	3 450 000		3 450 000	24 820
5 Torvaldslyst 9 ,1738 BORGENHAUGEN 180 m ² 1952 4 sov	03-05-2026	4 300 000	4 200 000		4 200 000	23 333
6 Myraveien 13C ,1738 BORGENHAUGEN 171 m ² 1953 3 sov	10-06-2026	3 800 000	3 800 000		3 800 000	22 222
7 Norums vei 1B ,1739 BORGENHAUGEN 190 m ² 1975 4 sov	22-04-2026	4 200 000	4 200 000		4 200 000	22 105
8 Myraveien 13C ,1738 BORGENHAUGEN 171 m ² 1953 3 sov	09-09-2025	3 400 000	3 750 000		3 750 000	21 930

Kilde :
Eiendomsverdi

Snekkerstubakken 15, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 434
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



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

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	19 250
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	11 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 250 000

Kommentar

Teknisk verdi er en beregnet verdi basert på bygningens normale byggekostnad, med fradrag for alder, slitasje, vedlikeholdsmangler og registrerte avvik. Verdien beskriver bygningens tekniske tilstand og verdi på vurderingstidspunktet.

Teknisk verdi er ikke en markedsverdi og må ikke forstås som forventet salgspris. Markedsverdi påvirkes av blant annet beliggenhet, etterspørsel, markedssituasjon og andre markedsmessige forhold.

Utestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Utestue	Kr.	120 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 560 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 150 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 700 000
--	------------	------------------

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

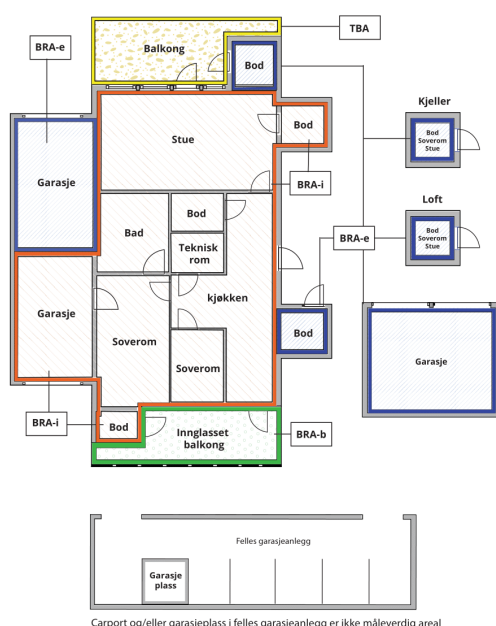
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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 boder
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

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)		
2. etasje	38			38	6
1. etasje	64			64	58
Kjeller	54			54	
SUM	156				64
SUM BRA	156				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, gang, soverom, soverom, soverom		
1. etasje	Entré, gang, kjøkken, bad, stue		
Kjeller	Kjellerstue, toalettrom, innredet kjellerrom, bod, bod		

Kommentar

Loftsetasje har skråtak, så gulvflaten er større en måleverdig areal

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 25/5-1963 og ferdigattest datert 2.10.1970. Det foreligger godkjente bygningstegninger på innredning av kjeller uten dato, men en ferdigattest for tiltaket datert 12.02.2026. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Første etasje:

- Daglig stue og kjøkken er slått sammen til et rom.
- Vaske rom er innredet som bad.

Andre etasje:

- WC-rom og bad er slått sammen til et bad.
- Takvinduer er tatt bort.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2026 - Montert nytt pipebeslag
2025/2026 - Oppgradering av kjeller til soverom, toalett og stue. Oslofjorden Bygg AS, Sarpsborg El-Installasjon, Tvetter VVS
2022 - Gaving og oppgradering av vann og avløp i regi av sarpsborg kommune.

Utestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	

Snekkerstubbakken 15, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1049 - Bnr 434
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



SUM		19
SUM BRA	19	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 2/11-1976.

Det er avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning i garasjen. Boden er i dag større enn det som fremgår av byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1049	434		0	714.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Snekkerstubakken 15

Hjemmelshaver

Oshaug Kristine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og etablert boligområde på Borgenhaugen i Sarpsborg. Området består hovedsakelig av eneboliger og er godt egnet for barnefamilier. Fra eiendommen er det kort avstand til barnehager, barneskole og videregående skole. I nærområdet finnes dagligvarebutikker, apotek, bakeriutsalg og bibliotek. Borgenhaugen har et godt servicetilbud, blant annet med Iseveien Senter. Sarpsborg sentrum ligger en kort kjøretur unna, og området har gode bussforbindelser til sentrum og Sykehuset Østfold Kalnes.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Pent opparbeidet med gruset innkjørsel, gressplen, hekkbeplantning og gjerde.

Tinglyste/andre forhold

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

Takstingenør 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 takstingenør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	
2	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

Egenerklæring

Snekkerstubakken 15, 1738 BORGENHAUGEN

17 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Snekkerstubakken 15

Postadresse

Snekkerstubakken 15

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg overtok 01.12.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Jeg har bodd der siden 01.12.2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 39643

Informasjon om selger

Selger

Oshaug, Kristine

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny pipehatt

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vennetjeneste

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2025

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vinduer i grunnmur, samt etablering av lysgrav grunnet bruksendring av kjeller.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oslofjorden Bygg AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I halvparten av "vaskerommet", den ene boden, ved ekstremvær. Jeg fant gamle, borede hull i betongen i den delen i vinter. Jeg primet den delen av rommet og avrettet med ny betong.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Drenering

8.1.2 Årstall

2011

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Drenering rundt grunnmur. Forrige eier, så jeg vet ikke hvem som gjorde det.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Usikker

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2011



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet til automatsikringer

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trygg Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

La inn kurser til varme og el i kjellerrommene jeg pusset opp. Jeg fikk dem også til å rydde opp i løse ledninger i bodene i kjelleren.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sarpsborg El-installasjon

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kommunen gravde opp vann og avløp i hagen og byttet noe der.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kommunen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2025

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny vask og toalett i kjellerrom

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tveter rør

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Isnes Varmepumper AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noen sprekker i grunnmuren

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet et ildsted i forbindelse med renovering av kjeller. Godkjent ved branntilsyn i ettertid. Utført av Oslofjorden Bygg AS.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2025

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renovering av kjeller, bygget et stort soverom, et toalettrom og en stue i kjelleren.

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oslofjorden Bygg AS, Sarpsborg EI-installasjon AS og Tveter Rør



24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

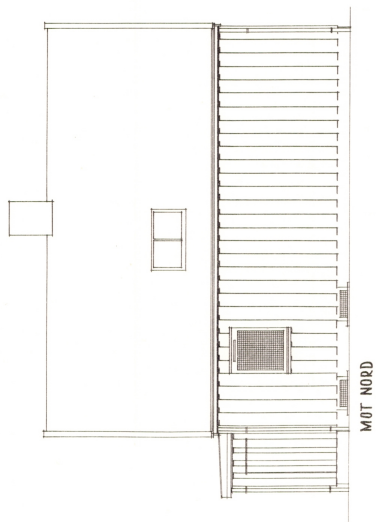
Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

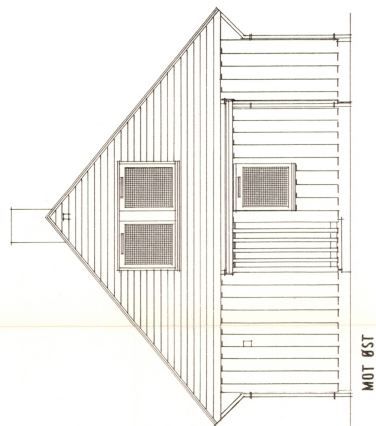
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

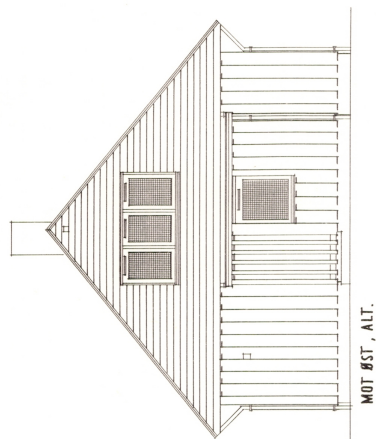
Forsikringsnummer 65597197



MOT NORD



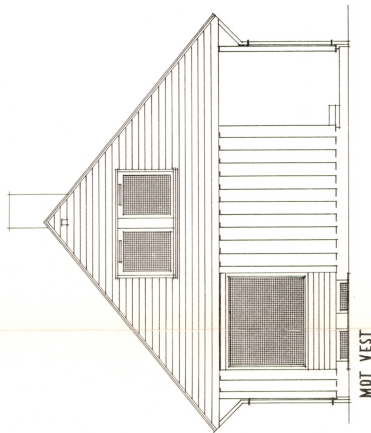
MOT ØST



MOT ØST, ALT.



MOT SYD



MOT VEST

Godkjent, Skjoberg Bygningsråd
25/5 1967. Sak nr. 113/67.

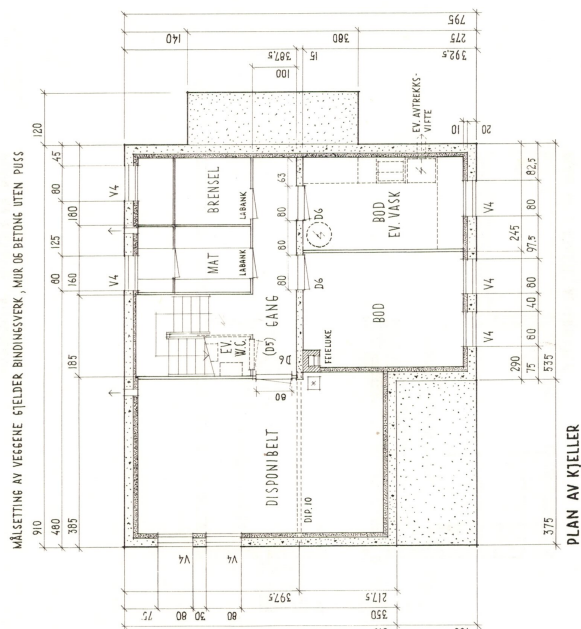
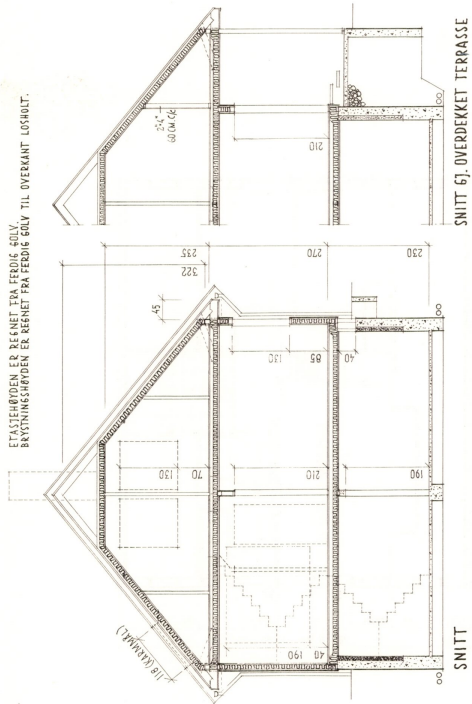
UNDERTEGNEDE TAKSTEMME BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED _____ NAVN _____
DATO _____ NAVN _____

TEGNING NR. 2
FASADER
MÅL 1:100
228+
BOLIGDIRIGTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-6-1964

BYGGHERRE Kai Sundman
STED: Ullensaker TOMT
DISTRIKTSARKIVETENS JEMPEL

Stens arkitekt
Gjellerud



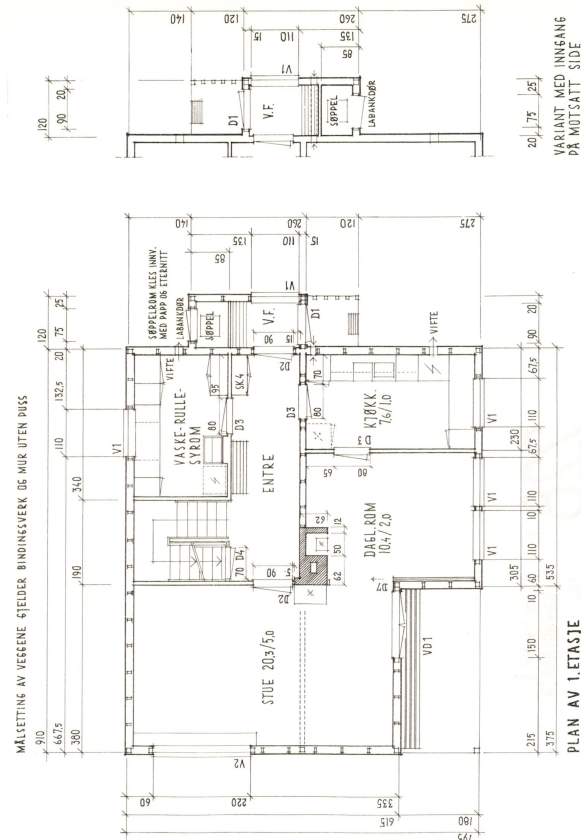
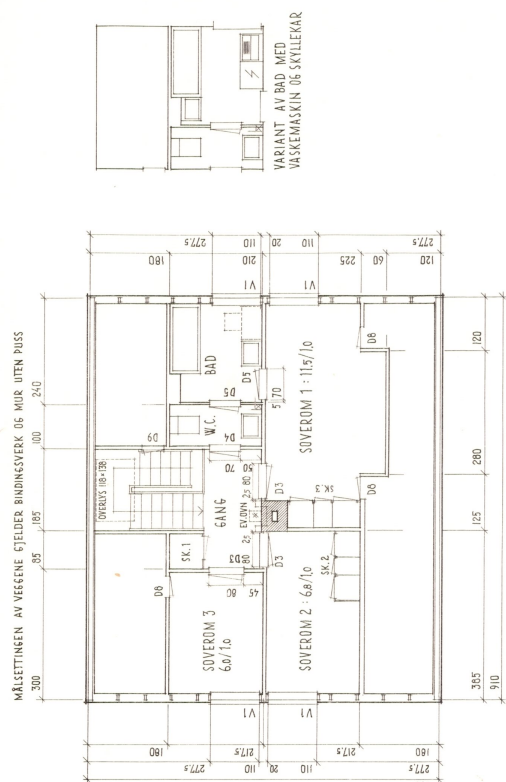
228+
TEGNING NR. I
PLANER, SNITT
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-6-1964

BYGGHERRE: Kai brendne.

Dislike:

STED *Sylbury.*

11

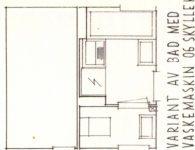


UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
HJUSET ER OPPFØRT OVERENSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING

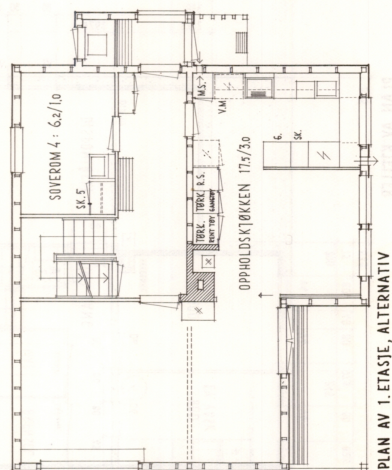
Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
25/5 1967. Sak nr. 113/67.

NAVJAG

NAME _____



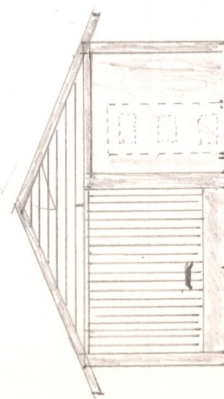
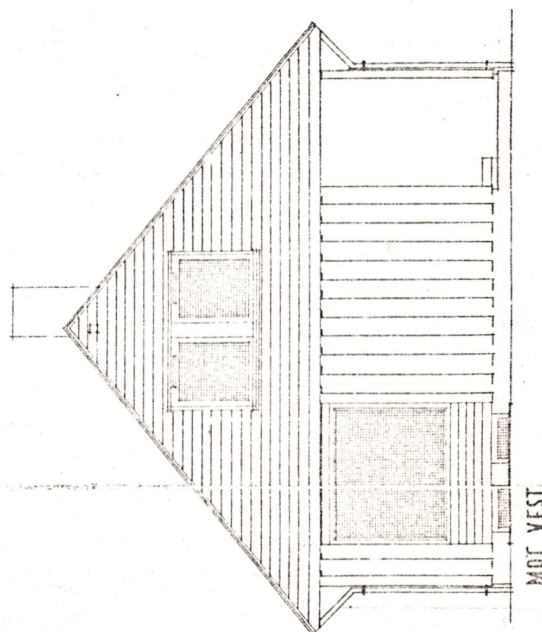
PLAN AV 2. ETASJE, ALTERNATIV



PLAN AV 1. ETASJE, ALTERNATIV

228⁺
TEGNING NR 1^A
PLANVARIANTER
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-6-1964

Godkjent. Skieberg Bygningsråd
27/11 1976. Sak nr H66/76



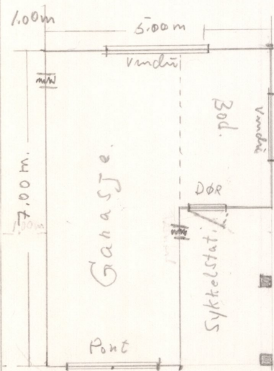
Mål 1:100.

Håkon Hjörnesvål.

Olaf Olsen

Pam Halvorsen

Godkjent. Skjeberg Bygningssråd
2/11 1978. Sak nr. 456/78



Vest

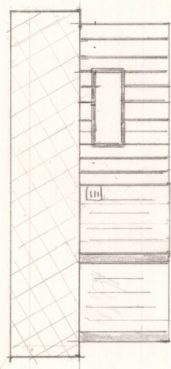
Øst

Syd

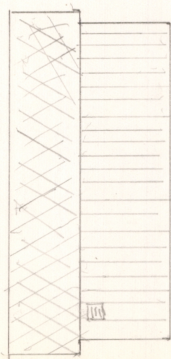
Mål 1:100.

Engveien.

Mot Syd

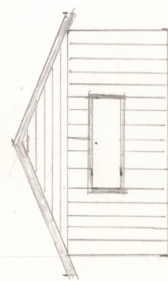


Mot Nord.

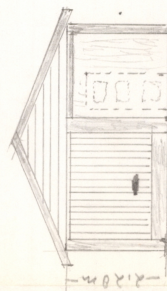


Godkjent. Skjeberg Bygningeråd
27/11. 1976. Sak nr. 456/76.

Mot Øst

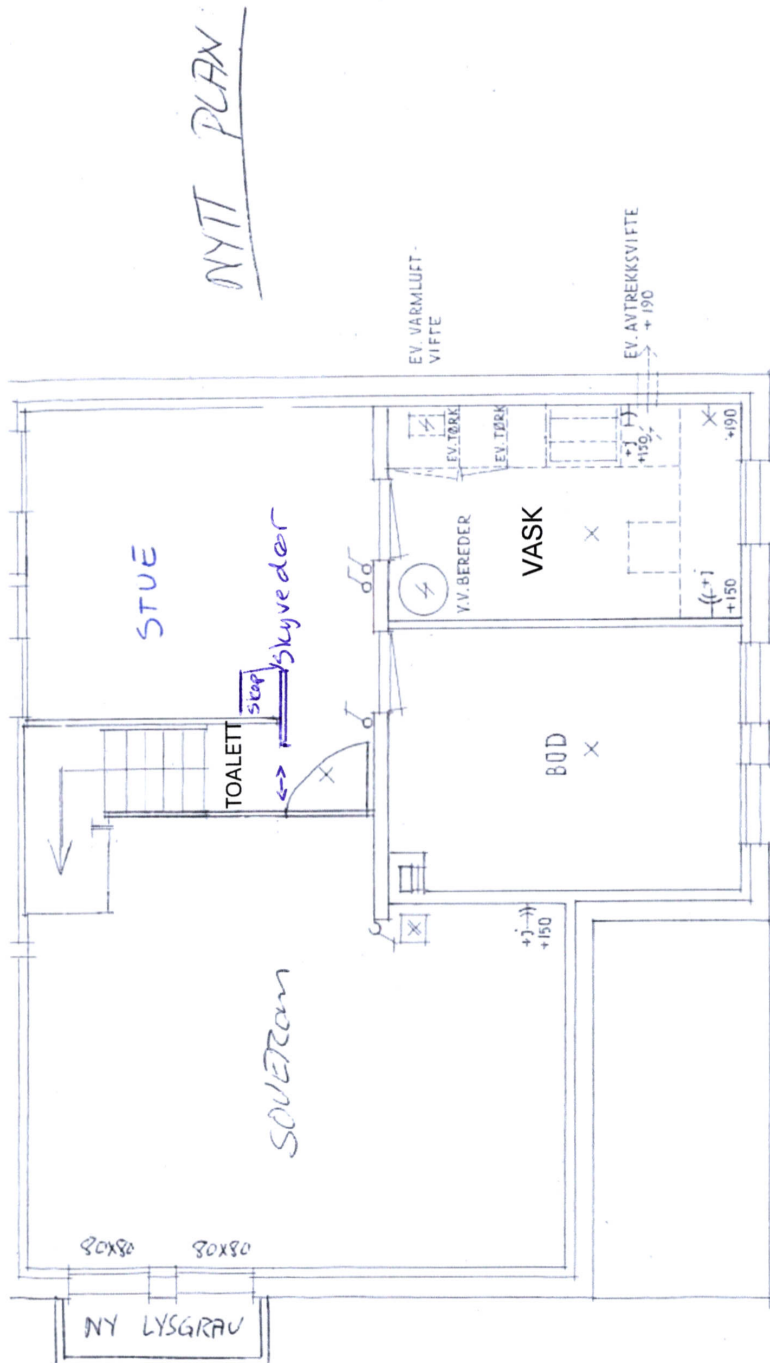


Mot Vest.



Mål 1:100.

Vedlegg 2



PLAN AV KJELLER

VASKEROM OG W.C. I KJELLER ER ALTERNATIVE UTFØRSELSE.
KONTAKTER, VIFTER OG LYSPUNKTER PÅ VEGG I DISSE ROM
MONTERES BARE PÅ BYGGHERRENS OPPFØRNING.

TEGNING NR. 10^A
ELEKTR. PUNKTER
MÅL 1:50

228⁺

JP/kej

Herr Kay S^vendsen,
Engvegen,
1740 Børgenahugen.

De meddeles herved at gjenstående arbeider i kjeller
er utført.

Skjebørg, 2.10.1970.

O.Langsholt

Herr Kay Svendsen,
Engveien,
1740 BØRGENHAUGEN.

Våningshus oppført på eiendommen tomt nr. 9 av gnr. 49 bnr. 183
- Engveien. Ferdigattest.

Ved avsluttende synsforretning den 9. januar 1970 er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldene bestemmelser.

Det gjenstår diverse puss- og innredningsarbeider i kjelleren.

Bygningen må ikke tas i bruk til annen formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet.

Skjeberg, 12. januar 1970

Johnny Persson
kommuneingeniør

S.G. Wallin



Sarpsborg
kommune

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

Kristine Oshaug
Snekkerstubakken 15
1738 BORGENHAUGEN

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-25/01127-9

Dato
12.02.2026

Ferdigattest er gitt - Snekkerstubakken 15 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 1049 / 434 / 0 / 0
Tiltakshaver: Kristine Oshaug

Vedtak

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest som vi mottok 12.02.2026.
Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Som bygget tegninger

Det er utført mindre endringer av tiltaket som er vist på innsendte tegninger «som bygget».

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.

Sarpsborg kommune

Saksnummer
BYGG-25/01127Dato
12.02.2026

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

Vedlegg:
Tegning

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	714.6
Etablert dato	28.03.2023	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.01.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
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	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	1049/434
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	28.03.2023	23/04949	Tinglyst	1049/183 (-714,6), 1049/434 (714,6), 3003-1049/183/9
Oppmålingsforr.	28.03.2023		29.03.2023	(Tidligere festegrunn) 1049/158, 1049/159, 1049/354, 1049/359, 1049/373, 1049/428

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571836.3	623154.55	0	Ja	714.6	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
OSHAUG KRISTINE F060379*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Snekkerstubakken 15 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Snekkerstubakken 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1738 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1306 Borgen øst	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145890373		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1969
2	145890373	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	12.02.2026
3	145890381		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1977

1: Bygning 145890373: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.01.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	171
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	171
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1969	06.11.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Snekkerstubakken 15	H0101	1049/434	171	8	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	68	0	68	0	0	0
K01	0	58	0	58	0	0	0

2: Bygningsendring 145890373-1: Ombygging, Ferdigattest 12.02.2026

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.09.2025	05.09.2025	BYGG-25/01127
Igangsettingstillatelse	05.09.2025	05.09.2025	BYGG-25/01127
Ferdigattest	12.02.2026	12.02.2026	BYGG-25/01127

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Bolig	Snekkerstubakken 15	H0101	1049/434	0	2	0	0	
-------	---------------------	-------	----------	---	---	---	---	--

Etasjer

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

3: Bygning 145890381: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.01.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	23
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1977	06.11.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Snekkerstubakken 15	-	1049/434	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	23	23	0	0	0

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1049/434		
Utskriftsdato	05.08.2026	Antall datasett	52

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

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

5 Berørte datasett

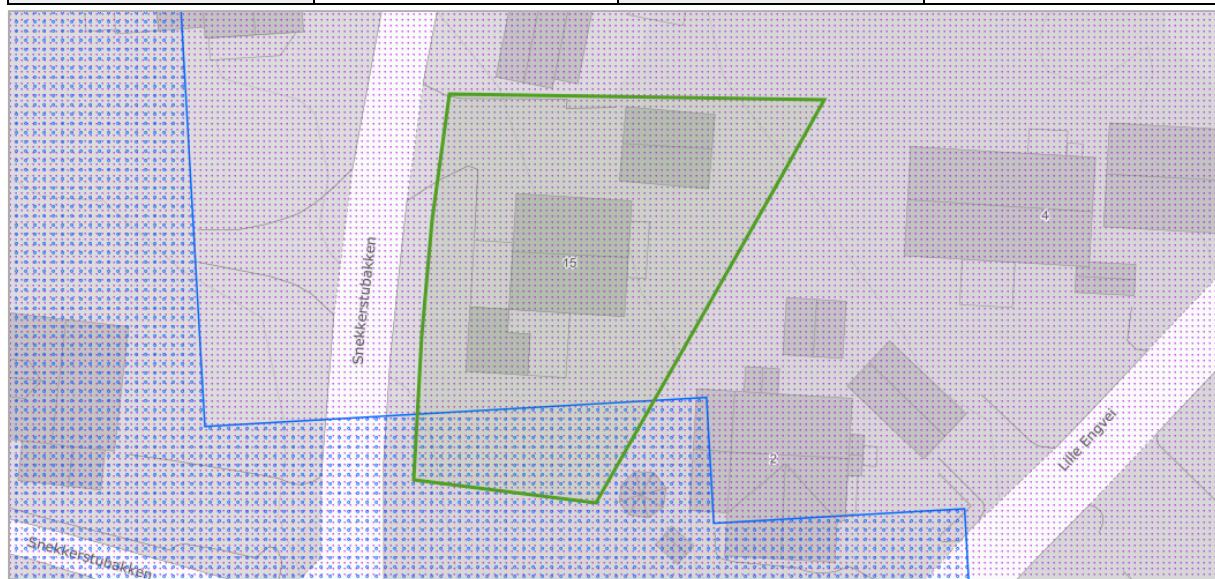
- ❶ AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- ❶ MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- ❶ VA-LEDNINGER
- ❶ ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- ❶ NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

47 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	04.08.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

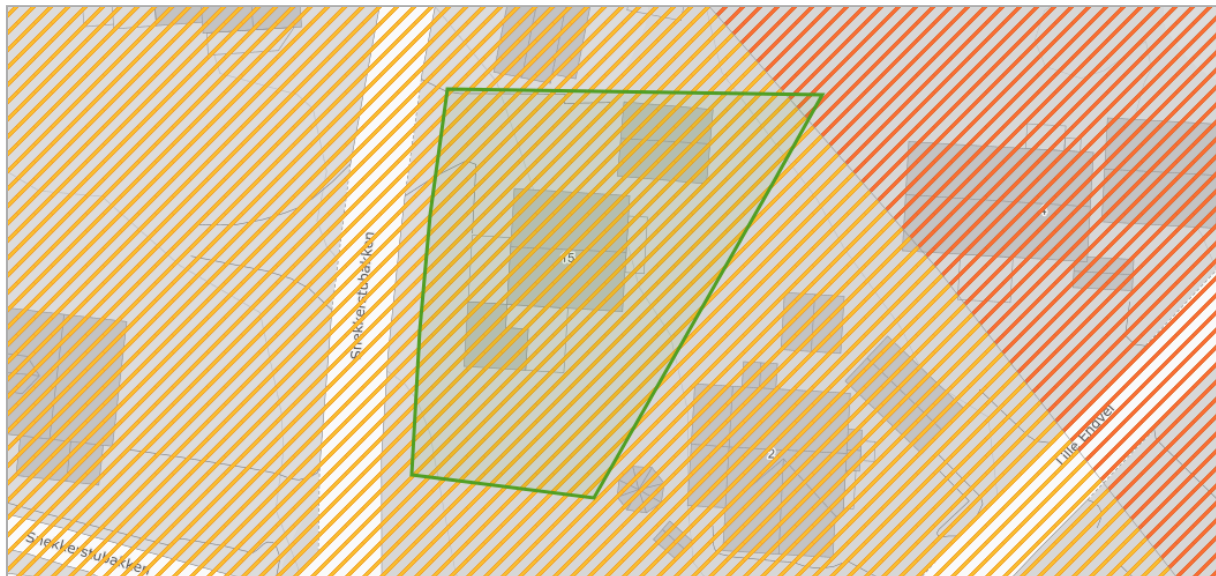
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'. Kartlaget er utviklet av NVE og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder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

Tegnforklaring

Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
Kvikkleire aktsomhet dekning
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

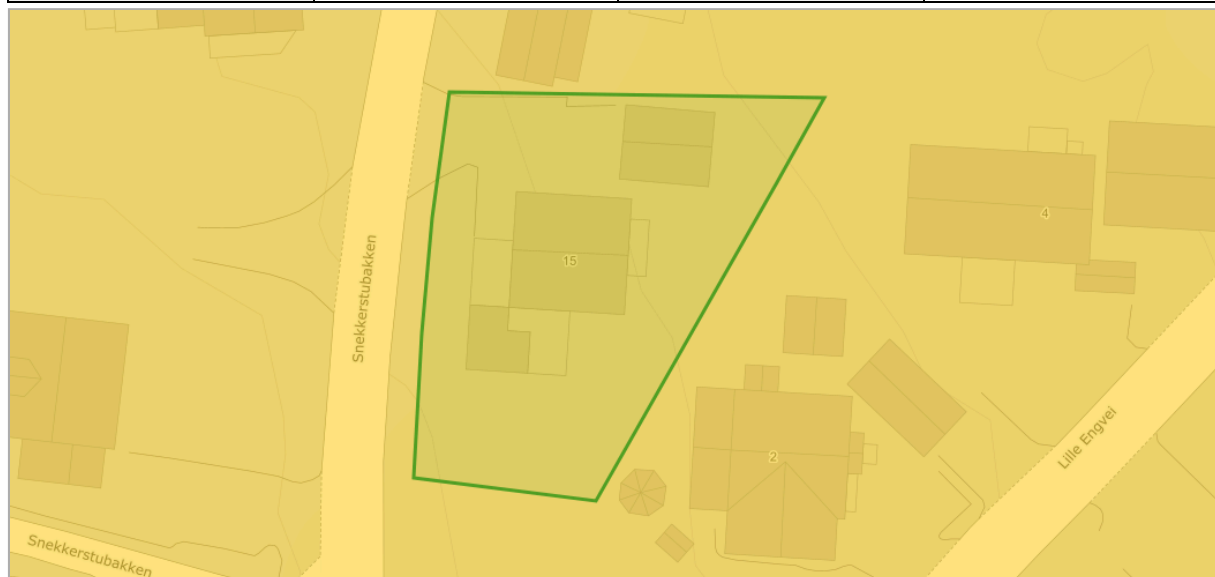
Spesielt hensynskrevende arter - område
Spesielt hensynskrevende arter - område
Truede arter - område
Sårbar (VU)
Verdsatte arter - område
Stor verdi
Middels verdi

Arter av stor forvaltningsinteresse

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

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	04.08.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	04.08.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

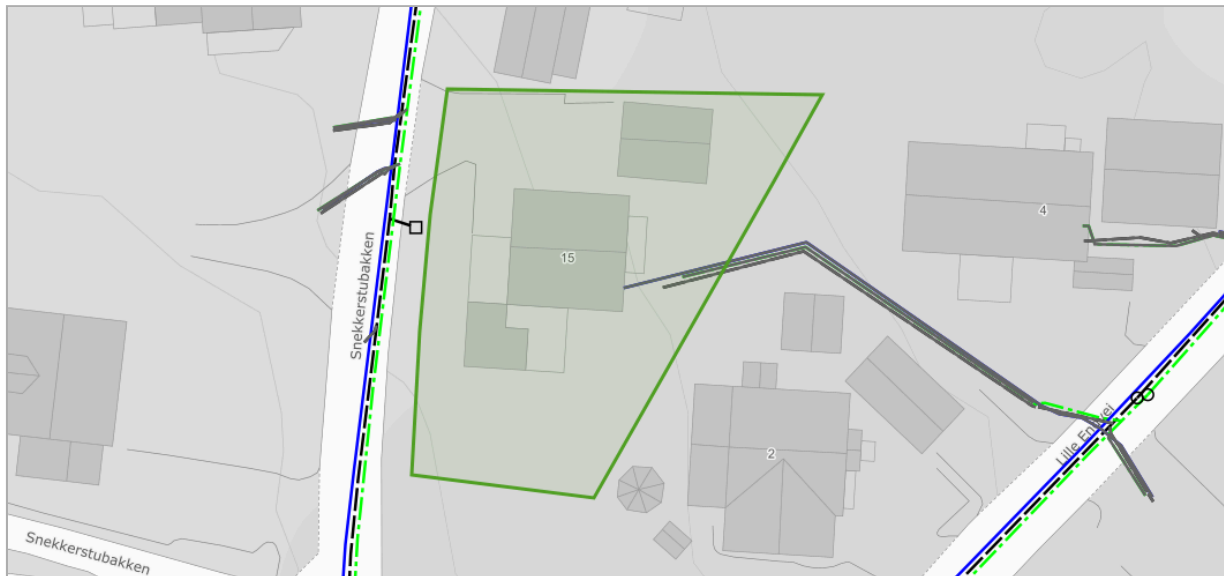
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper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

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Skjeberg	Rambøll Norge AS	2019

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

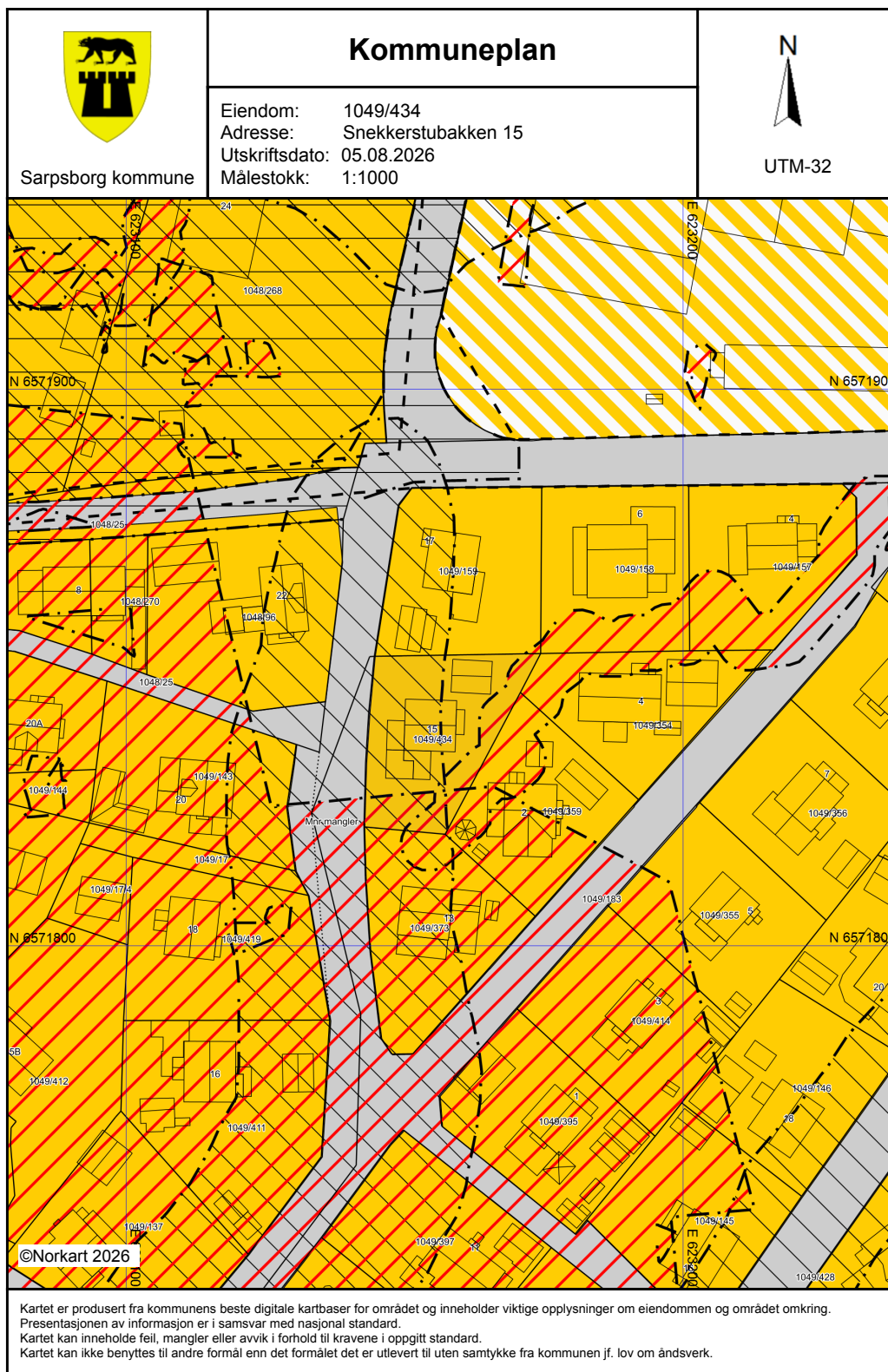
Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data. Ledningskartet viser det kommunale ledningsnett som til enhver tid er i drift. Det vises også enkelte private ledninger. Det private nettet er registrert som grått.

Tegnforklaring

v_kommunene_82_overnnsledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
v_kommunene_82_overnnsledning
Privat ledning
Spillvannsledning privat
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning

Objekter

Ledningstype
Overvannsledning
Spillvannsledning
Vannledning



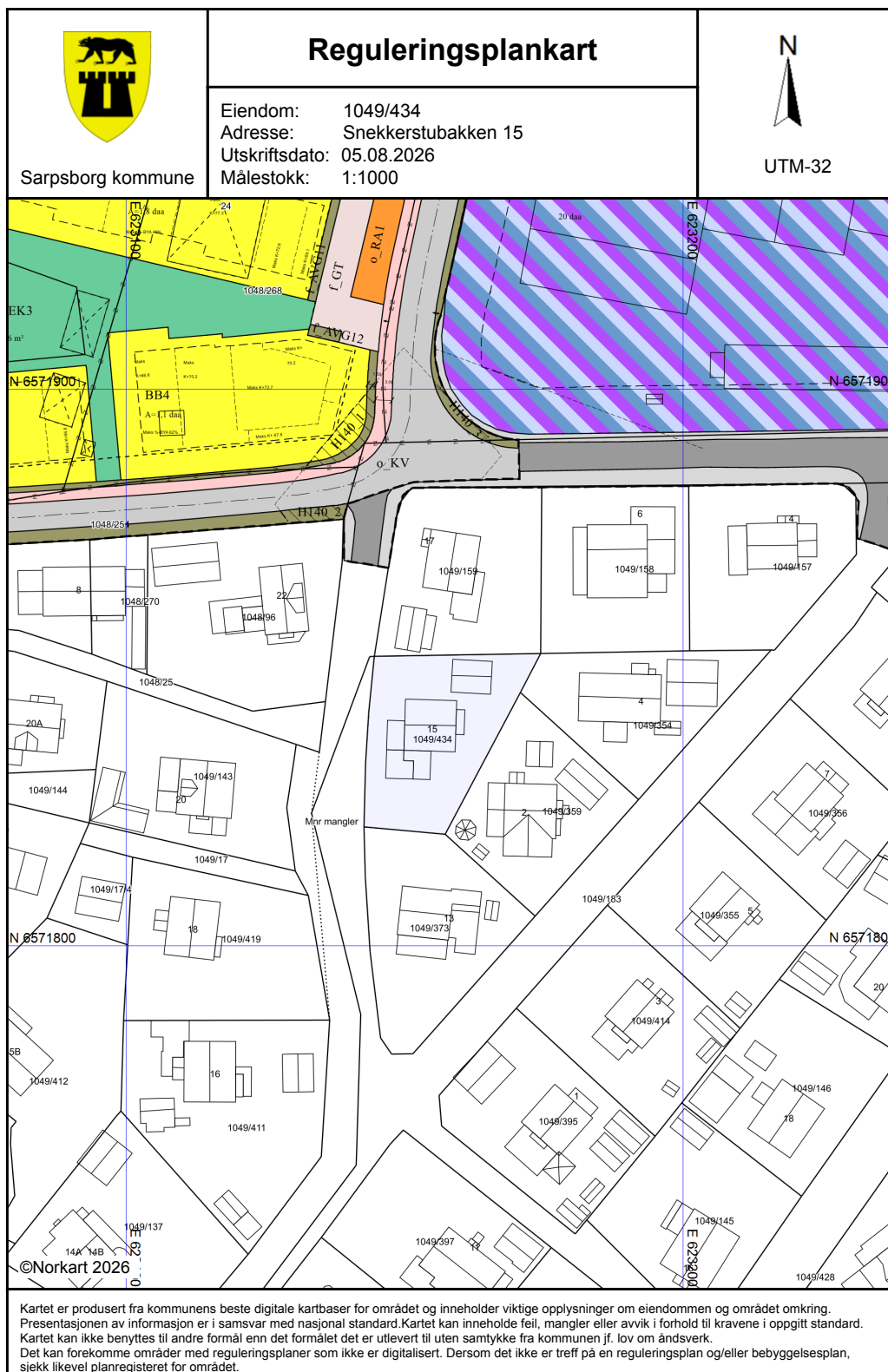
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone - Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Veg - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

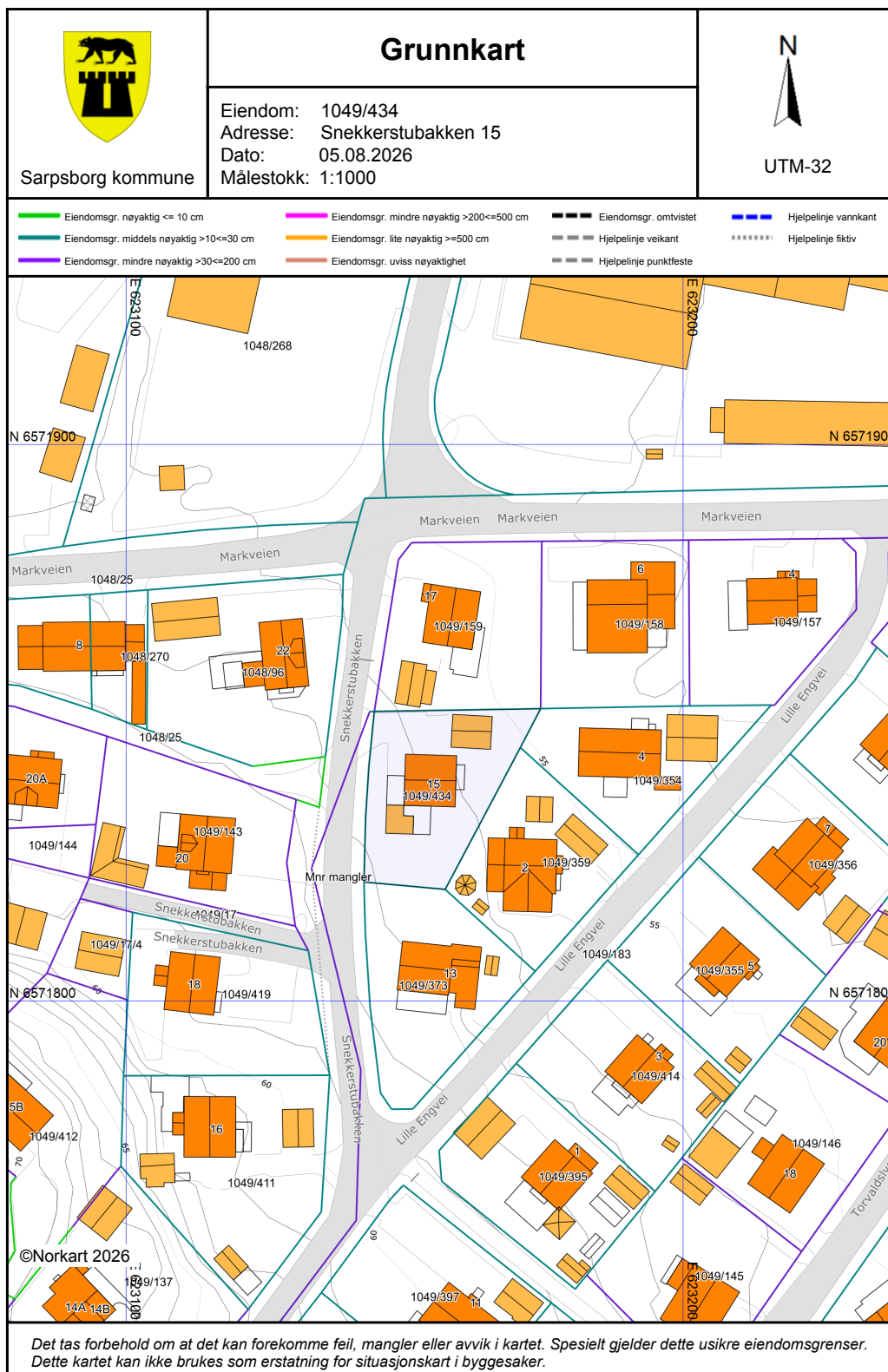
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse, blokker
-  Næringsbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsarealer
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Annen veggrunn, grøntarea
-  Vegetasjonsskjerm
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Utkjøring
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 05.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1049	Bruksnr.	434	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Snekkerstubakken 15, 1738 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23538358	372	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	96

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: 05.08.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1049	Bruksnr.	434	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6494893863	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145890373	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Snekkerstubakken 15, 1738 BORGENHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6494893863.

BruksenhetId	26965831	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145890373	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Snekkerstubakken 15, 1738 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre 500 Cb

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.11.2025	Tilsyn	21.05.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26965831

BruksenhetId	26965877	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145890381	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Snøkerstubbakken 15, 1738 BORGENHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26965877.

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: 05.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1049	Bruksnr.	434	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Snekkerstubakken 15, 1738 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 184,55 kr
Eiendomsskatt	6 078,96 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	3 670,08 kr
Vann	3 727,90 kr
Sum	19 227,77 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	1 786,70 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	926,70 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	48 m3	26.94	1/1	0 %	1 293,00 kr	1 293,00 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	48 m3	44.92	1/1	0 %	2 156,40 kr	2 156,40 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1688700 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 079,00 kr	4 052,64 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	393,36 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 179,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	2 040,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	333,32 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-38.37 m3	26.94	1/1	0 %	-1 033,59 kr	-1 033,55 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-38.37 m3	41.70	1/1	0 %	-1 723,78 kr	-1 723,66 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	95 m3	24.32	1/1	0 %	2 310,64 kr	1 532,52 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	95 m3	46.66	1/1	0 %	4 432,27 kr	2 939,68 kr
Forbruk vann i fjor	15%	48 m3	24.78	1/1	0 %	1 189,56 kr	1 189,56 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	48 m3	41.33	1/1	0 %	1 983,89 kr	1 983,89 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-38.37 m3	24.78	1/1	0 %	-950,90 kr	-950,87 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-38.37 m3	41.33	1/1	0 %	-1 585,87 kr	-1 585,77 kr
					Sum	24 140,62 kr	16 513,92 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: 05.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1049	Bruksnr.	434	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Snekkerstubakken 15, 1738 BORGENHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	10.10.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf		
Delarealer	Delareal	426 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220_Veg	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	154 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_aktksomhet overvann	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	112 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire	
	KPFare	Ras- og skredfare	

Delareal 711 m²
Arealbruk Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Delareal 715 m²
BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 4 m²
Arealbruk Veg, Nåværende



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 eiendom (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 tuner/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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggekre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

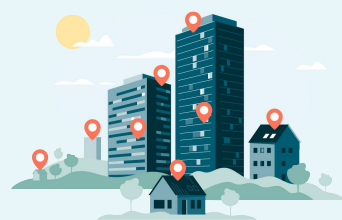
I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 194260083

Adresse: Snekkerstubakken 15, 1738 BORGENHAUGEN

Betegnelse: GNR 1049, BNR 434 i Sarpsborg kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver** .

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .

☐

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐

Uten forbehold

☐

Annet .

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr .

Lån (bank og saksbehandler) Kr .

Til sammen Kr .

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR: .

NAVN 2: PERSONNR: .

ADR: POSTNR/STED: .

E-POST 1: MOBIL 1: .

E-POST 2: MOBIL 2: .

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT: .

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 21.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU
PARTNERS**



