PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

KALAKROKEN 29

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

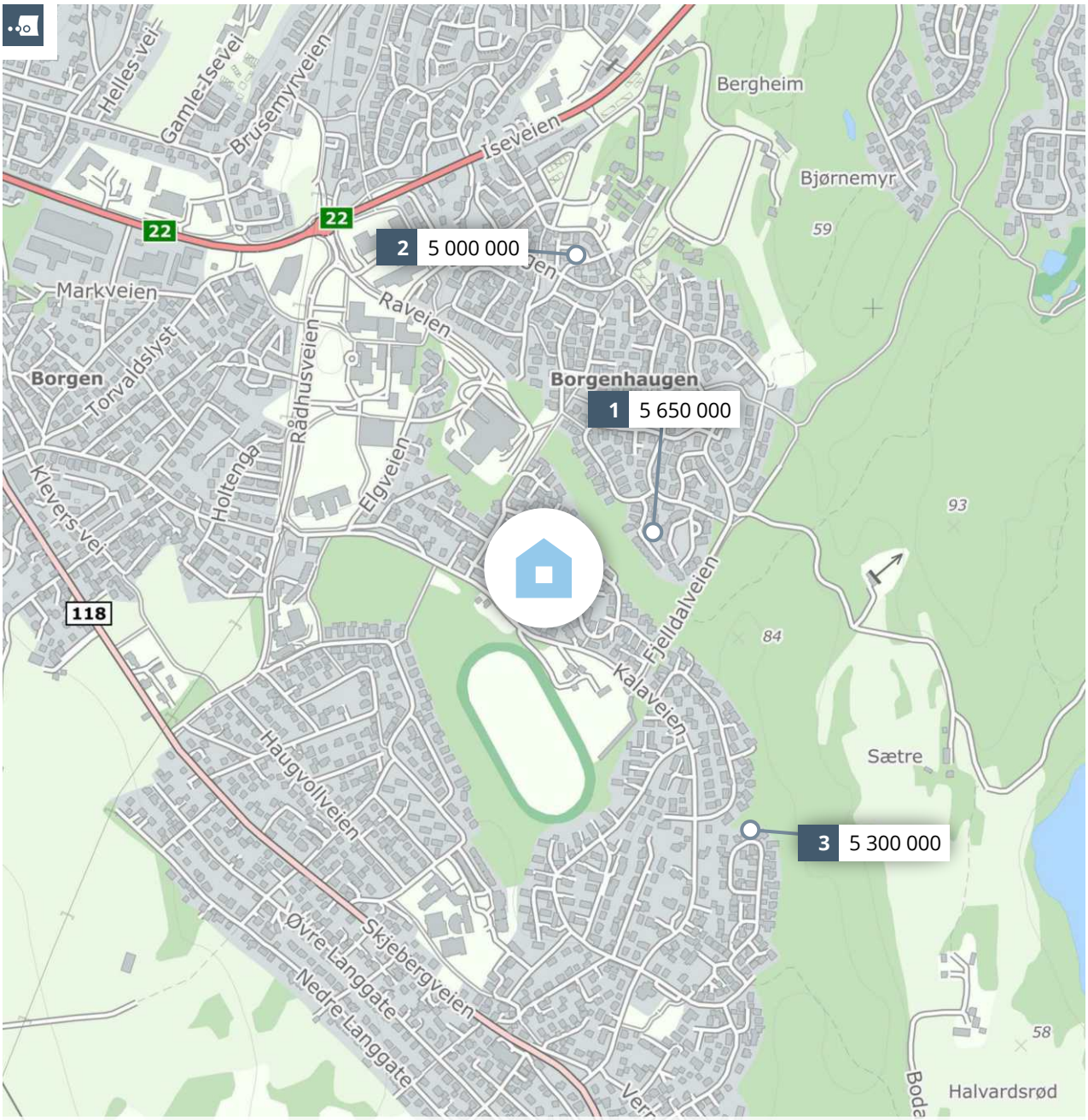
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KALAKROKEN 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 18.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Odd Martin Heltorp.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kalakroken 29, 1739 BORGENHAUGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 1042 BNR 109 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS KALA

Verdivurdert til

5 100 000

-	5 100 000	23 182
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	220 m²	33 m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Tomt						783 m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stigbøylen 6 192 m² 1990 819 m² 5 sov	25.09.2024	4 990 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**29 427**
2 Bjørnliveien 2 209 m² 1987 710 m² 3 sov	08.08.2025	4 950 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**23 923**
3 Nordlitoppen 37 227 m² 1982 1 335 m² 3 sov	31.12.2024	5 490 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**23 348**

Velkommen til Kalakroken 29, en romslig, velholdt og innbydende enebolig over to plan. Alt man trenger er samlet i 1. etasje, mens kjelleren har god lagringsplass, et enkelt vaskerom og en innredet del med mulighet for utleie og ekstra skattefri inntekt. Har vært leid ut for 10.500 kr per måned, i hele eiers botid. Huset ligger på en fin hjørnetomt, i et rolig og lite trafikkert område med gangavstand til skole, dagligvare og barnehager. Hagen innbyr til lek for de minste, og utenfor stuen nytes varme dager på en herlig terrasse.

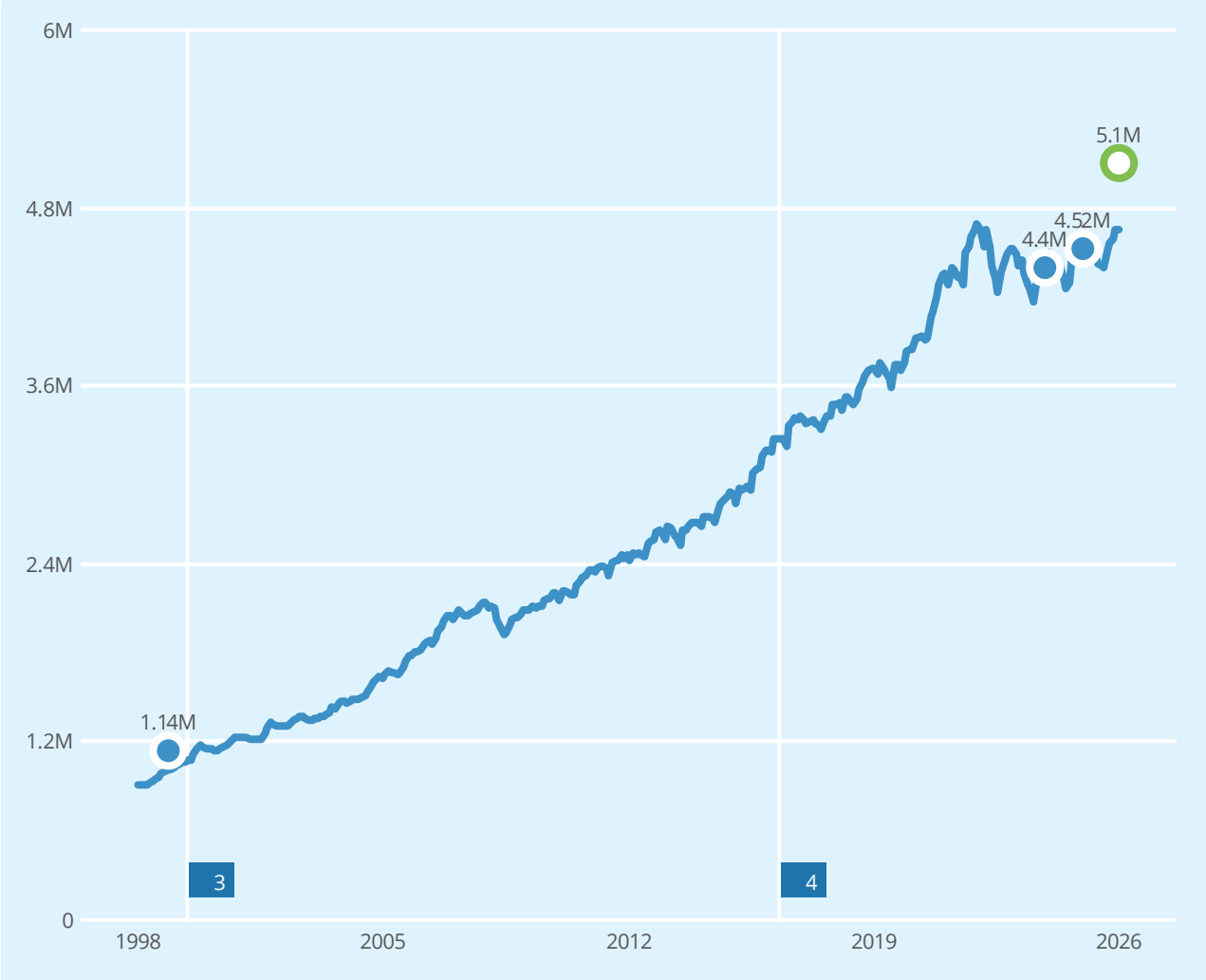
I 2025 ble stuen, deler av kjøkkenet, entreen og hovedsoverommet pusset opp med nye overflater. Stuen er romslig med vedovn, varmepumpe og store vinduer, mens et moderne kjøkken har egen spiseplass og alle hvitevarer integrert. På et flislagt bad er det gulvvarme, og hoveddelen har tre soverom med skap. Parkeringen er god; i eller utenfor en dobbelgarasje.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.02.2025		20.05.2025	4 500 000	4 520 000	0	4 520 000	
09.04.2024	25.04.2024	31.05.2024	4 400 000	4 400 000	0	4 400 000	
28.06.2012		28.06.2012	-	1 250 000	-	1 250 000	5
25.06.1999		25.06.1999	-	1 140 000	-	1 140 000	

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i KALA grunnkrets nå

4
eneboliger til salgs

4.7M
4.5M
4 335 000 Prisantydning i snitt
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Eneboliger solgt i KALA grunnkrets siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

4.0M
3.9M
3 788 000 Prisantydning i snitt
3 717 000 Salgspris i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

26 451 SARPSBORG kommune i snitt siste 12 mnd

23 182 Kalakroken 29 Totalpris 5 100 000

22 322 KALA grunnkrets i snitt siste 12 mnd

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Kalakroken 29
1739 Borgenhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
17	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 12/05/2026

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1042, Bnr: 109
Hjemmelshaver:	Thomas Espelund og Victoria Bye Braathen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	783 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	27014 - Lundsvei. Boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	39 084,39 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1978

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.03.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Det var kun den utleide delen av u.etasje som var bebodd. For øvrig ubebodd, men noe møblert.
Oppdragsgiver:	Thomas Espelund og Victoria Bye Braathen
Tilstede under befaringen:	Victoria Bye Braathen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående og noe kupert tomt med singel i gårdsplass og i partiet ved innganger til begge etasjer. Store plenarealer og variert beplanting for øvrig på pent opparbeidet tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur og vegger i u.etasje er oppført i lettklinkerblokker som er pusset utvendig. Vegger ligger dels under terreng. Etasjeskille konstruert i tre. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående tømmermannspanel. Vinduer i stue, balkongdør, vinduer på kjøkken og ett soverom i 1.etg med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2025. Vinduer på soverom og kjøkken i u.etg med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2017. Øvrige vinduer med 2-lags glass fra byggeår, samt 3 vinduer med blyglass. Ytterdører er fra byggeår. Valmtak konstruert i tre med kaldt loft over 1.etasje. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som etappevis fornyet etter byggeår, men med flere bygningsdeler og rom som kan planlegges fornyet. Badet i u.etasje har slitasje og bad i 1.etasje fra 2014 har noen ufagmessige detaljer. Kledning og flere vinduer er fra byggeår og utskiftninger kan planlegges. Yttertaket har alders- og værslitasje som tilsier at det kan påregnes utskifting. Det er ikke gjort tiltak med drenering etter byggeår og muren har stedvis sprekker. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:
-Elektriske ovner
-Elektrisk gulvvarme i stue i u.etg og på bad i 1.etg.
-Vedfyring i åpen peis og lukkede vedovner.
-Luft til luft varmepumpe fra 2025 i u.etg
-Luft til luft varmepumpe fra 2020 i 1.etg

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er montert i begge etasjer.
-Brannslukkingsapparat er plassert i begge etasjer.

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

©mstr.no

www.bmtf.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

U.etg:
TRAPPEGANG: malt panel, malt panel, laminat
INNREDET ROM: tapet, malt panel, laminat
BOD: panel, panel, betong
VASKEROM: malte plater/murpuss, panel, malt betong
BOD INNERST: lettklinkerblokker, panel, betong
BAD: våtromsplater, panel, perginol
STUE: malt panel/tegl, malt panel, laminat
ENTRÉ: malt panel, malt panel, fliser
KJØKKEN: malt platekledning, mdf-panel, laminat
BOD: malt platekledning/murpuss, panel, malt betong
SOVEROM: tapet/malt panel, slett hvitmalt, furugulv

1.etg:
ENTRÉ: malt platekledning, takess, vinylfliser
BAD: fliser, mdf-panel, fliser
GANG: malt panel, takess, laminat
TRAPP: malt panel, malt panel, laminat i trapp
SOVEROM VED TRAPP: malt platekledning, takess, laminat
SOVEROM MOT VEIEN: malt platekledning, takess, laminat
SOVEROM MOT HAGEN: malt platekledning, takess, laminat
STUE: malt platekledning, takess, laminat
KJØKKEN: malt platekledning, takess, laminat

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.
-Det er synlig heng i himlinger.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

VASKEROM:
-Vaskemaskin er plassert i et rom som ikke er å anse som et våtrom. Rommet har ikke vanntett gulv og vanntette våtsoner på vegger. Rommet har sluk som lekkasjesikring.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men oppmålt og enkelt beskrevet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2014:
- Fornying av badet i 1.etg til slik det fremstår i dag.

2025:
- Nye vinduer og verandadør stue, nye veggplater, nytt gulv og nye fot og taklister. Åpnet opp/fjernet deler av vegg mellom stue og kjøkken.
- Nye vinduer på kjøkkenet, nye veggplater, nytt gulv, nytt listverk.
- Malt tak i stue og kjøkken.
- Nytt gulv, nye fot-, karm- og taklister i mellomgang (tilknyttet stue)
- Entrè: Nye vinylfliser, og nytt listverk.
- Soverom 1: Nytt gulv, nye veggplater, nye fot-, karm- og taklister, nytt vindu, og ny integrert Elfa garderobeløsning.
- Malt gulv og vegger på vaskerom i kjeller. Ny varmtvannsbereder januar 2026.
- Malt hus utvendig med drywood maling.
- Ny varmepumpe i utleid del høsten 2025.
- Utvidet kjøkkeninnredning i utleid del (flere kjøkkenskap)

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U.Etasje	102			
1.Etasje	115			18
SUM BYGNING	217			18
SUM BRA	217			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		33		
SUM BYGNING		33		
SUM BRA	33			

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-i:

U.ETASJE: entré, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom, 3 boder, trappegang.
1.ETASJE: entré, bad, gang, 3 soverom, stue, kjøkken, kott/loftstrapp.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etg: 2,19-2,25 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,38-2,43 meter.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Støpt gulv mot grunn og murt sokkel under vegger.
-Vegger oppført i bindingsverk og kledd med stående panel utvendig.
-Eldre vippeporter og eldre vinduer.
-Valmtak konstruert i tre og tekking av taksteinimiterte plater.

Det har tidligere vært bevegelser som har ført til sprekker og skjevheter.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

12/05/2026



Jostein Mathisen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG DRENERING:
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og drenering som ligger under terreng. I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor.

GRUNNMUR:
Grunnmur og vegger i u.etasje er oppført i lettklinkerblokker som er pusset utvendig. Vegger ligger dels under terreng.

Merknader:

-Ved gårdsplass og ved kjellerstue så har muren lengre horisontale sprekker som indikerer at denne har vært utsatt for jordtrykk. Stedvis for øvrig har muren mindre sprekke, samt avflassing og avskallinger. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir mulighet for fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. Utbedringer kan påregnes og stabiliserende tiltak ved større sprekker kan være nødvendig.
-Det er ikke gjort tiltak med drenering og fuktsikring etter byggeår og det er ikke synlig grunnmursplast. Forholdene gir økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i bygningsdeler og rom under terreng og tiltak med drenering kan planlegges.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger singel og jordmasser i hovedsak inntil muren. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen.

Merknader:

TG-2:
-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.
TG-3:
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur og flere steder er det søkker og fall mot muren slik at vann kan samles inntil muren. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående tømmermannspanel.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Det er stedvis partier med råte nederst på bord i bunn av vegger og mot belag ved vinduer. Dette gir risiko for ytterligere skader og råte på kledning og i bakenforliggende konstruksjon over tid.
-Stedvis er det mangelfull tetting og puss i overgang mur og etasjeskille/vegg. Dette kan føre til kondensdannelse med følgeskader, samt varmetap.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer i stue, balkongdør, vinduer på kjøkken og ett soverom i 1.etg med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2025. Vinduer på soverom og kjøkken i u.etg med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2017. Øvrige vinduer med 2-lags glass fra byggeår, samt 3 vinduer med blyglass. Ytterdører er fra byggeår.

Merknader:

-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering.
-Utvendig omramming ligger stedvis tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Dette fører til råte
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann og enkelte beslag er løse. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Det er utett mellom karmer og omramming og mellom karmer og mur flere steder. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Vinduer og dører fra byggeår er modne for utskifting.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Valmtak konstruert i tre med w-takstoler og kaldt loft over 1.etg. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2

-Synlig trevirke i konstruksjonen og bordtak på loftet fremstår friskt og uten tegn til råte eller betydelige svekkelser.
-Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

Merknader:

-Se vurdering i punkt 5.1 angående ventilering.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1983

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertakspapp, sløyfer/lekter og betongtakstein fra byggeår. Inspisert på tak ved skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet.
-Enkelte kuttede stein mot gradrenner har løsnet og falt ned. Dette gir risiko for ytterligere nedfall av stein og risiko for vanninntrenging ved gradrenner.
-Beslag har avflassing og rust som reduserer motstandsdyktighet mot vann.
-Beslag på skorstein har avflassing og utettheter og enkelte fuger i skorstein har begynt å sprekke. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Overnevnte forhold og alder tilsier at det kan påregnes utskifting av taktekking og tilhørende deler.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt kryploft fra trapp og luke i 1.etg. Det ligger gulv på deler sv loftet.

Merknader:

-Deler av spalter i ytterkanter er blokkert av isolasjon og dette kan redusere ventilering. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur på loftet.
-Det ble observert en musefelle på loftet, noe som tilsier at det har vært mus her. Ganger i isolasjon, samt forekomster av ekskrementer og reir kan ikke utelukkes.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

TERRASE18m²:
Utgang fra stue til terrasse som ligger an på murte og støpte pilarer mot grunnen.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming, men oppfyller kravene som gjaldt ved byggeår. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at eldre rekkverk har redusert sikkerhetsnivå.

Merknader:

TG-2:
-Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
-Det mangler trappetrinn og rekkverk ved trapp. Dette øker risikoen for personskader.
TG-3:
-Understøtte midt under bjelkelaget har råtnet og bærer ikke bjelkelaget. Dette reduserer stabilitet i gulvet og gir risiko for brudd i konstruksjonen over tid da gulvbjelker ikke er dimensjonert for hele lengden av gulvet. Det kan påregnes rehabilitering.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og mdf-panel i taket.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap
-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Misfarging på fuger i dusjhjørne, samt at disse begynner å bli porøse tilsier at gjenstående forventet brukstid anses som kort. Årsak er direkte fuktbelastning over tid ved dusjing direkte på fliser.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne og ved tiltenkt plass for badekar.

-Topp slukrist i dusjhjørne ligger 25mm lavere enn gulv ved dør og den andre slukristen ligger 20mm lavere en gulv ved dør. Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere fliser under dør.

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Misfarging på fuger i dusjhjørne, samt at disse begynner å bli porøse tilsier at gjenstående forventet brukstid anses som kort. Årsak er direkte fuktbelastning over tid ved dusjing direkte på fliser.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Det er ikke godt fall mot sluket i hele dusjens nedslagsfelt og vann blir liggende ved spyling. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Krav om at bruksvann og lekkasjevann skal ledes til sluk anses ikke som ivaretatt.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

2 Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt membran. Ett sluk fra byggeår og ett nyere.

-Funksjonell vannlås og avrenning i slukene
-Det var allerede boret hull i tilstøtende konstruksjon og dette ble kontrollert uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid er redusert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Det samme gjelder for sluk fra byggeåret.

7.2 Bad u.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

OVERFLATER OG VENTILASJON:
Våtromsplater på vegger og malt panel i taket.
Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap
- Dusjkabinettet
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

-Panel i taket har oppsprekking og noe misfarging. Fuktbelastning over tid er årsak. Avtrekksvifte trekker svakt og dette er medvirkende årsak til høy fuktbelastning.
-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke benyttet sokkellist og det er ikke god tetting rundt gjennomføringer.
-Benkeskap har fuktskader. Utskiftning kan planlegges.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Perginolbelegg på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:

-Perginolbelegg har sprekker og kan ikke anses å være vanntett. Dette gir risiko for vanninntrenging og fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjoner.
-Topp slukrist ligger 40mm lavere enn gulv ved dør, men i området ved vaskemaskin så har ikke gulvet fall mot sluk og dette, samt manglede sikring mot lekkasjer ut ved dør gir risiko for følgeskader ved lekkasjer fra vaskemaskin.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

Eldre plastsluk med klemring/sprutdemper.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det var allerede boret hull i tilstøtende konstruksjon og dette ble kontrollert uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

Merknader:

-Perginolbelegg har sprekker og kan ikke anses å være vanntett. Dette gir risiko for vanninntrenging og fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjoner. Tett overgang mellom belegget og sluket kan ikke etableres ved denne løsningen.
-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke benyttet sokkellist og det er ikke god tetting rundt gjennomføringer.
-For at badet skal kunne anses som et fuktsikkert våtrom så må det rehabiliteres.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 1978

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Kjøkken fremstår funksjonelt og med normal bruksslitasje.

Merknader:

8.2 Kjøkken u.etg

TG 2 8.2 Kjøkken u.etg

Vanninstallasjonen er fra 1978

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker svakt ved test med papirark. Omluft/kullfilter

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

-Åpne skjøter og stedvis sår i gulvet vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Manglende laminering på ender av benkeplate vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Denne trekker også svakt og dette øker fuktbelastning i rommet og risikoen for skader over tid.

9. Rom under terreng

9.1 U.etasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Malte plater, murpuss, panel og tapet på vegger, samt ubehandlede lettklinkerblokker. Panel i himlinger.

Merknader:

-Det er stedvis synlig saltutslag og avflassing på pusset mur, samt bobler og sprekker i maling på plater i vaskerom. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen og kan føre til større fuktskader over tid. Se punkt 9.1.3 for ytterligere vurdering og beskrivelse. Vurdering må også ses i sammenheng med drenering.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Laminat, malt og ubehandlet betong, fliser og furubord på gulver.

Merknader:

-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende kontakt med lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. Fuktopptrekk fra grunnen kan være medvirkende årsak.
-Stedvis er det herdesprekker i betonggulv. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det var allerede boret hull i vegg mot terreng i innredet bod ved trappegang og kontroll ble utført her. I tillegg ble det målt med hammerelektrode på utvalgte steder.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne.
-Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen.
-Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Vurdering må ses i sammenheng med drenering og terrengforhold.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1978

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i kobberrør, samt noen plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast.

-Stoppekran er plassert og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:

-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det kan heller ikke forventes at sisternen er plassert i vanntett hulrom. Forholdet gis TG-2 for å synliggjøre risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da alle rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom, samt at det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå.
-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som redusert og utskifting kan planlegges.
-Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Ved vanninntak/stoppekran er det kondens og følgelig rust/korrosjon. Lokal utbedring anbefales før det oppstår lekkasjer.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2026

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder opplyses å være fra 2026. Denne er plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2

10.4 Varmesentraler

VARMEPUMPER:
-Luft til luft varmepumpe fra 2025 i u.etg
-Luft til luft varmepumpe fra 2020 i 1.etg

ELDRE VARMEANLEGG:
-Det opplyses at tidligere nedgravd oljetank er fjernet. Deler av eldre varmeanlegg står plassert i lukket skap i u.etasje, men er ikke i drift.

Merknader:

-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert. Service kan planlegges.

TG 2

10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Naturlig tilførsel av friskluft. Avtrekksvifter på badene.

Merknader:

-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom, og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. Dette gir redusert ventilasjonsfunksjon og kan medføre svakere inneluftkvalitet og redusert bokomfort.
-Vaskerommet har ikke avtrekk. Bruk og fukttilførsel i rommet tilsier at det anbefales å montere avtrekksvifte.
-Det trekker svakt ved test med papirark på baderomsvifte i u.etasje og fra kjøkkenventilator på kjøkken i u.etasje.
-Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 23.5.2013

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1978

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer i 1.etasje. Sikringspanel med automatsikringer i u.etasje. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Bytte kurssikringer og stikk på kjøkken. Ny kurs til platetopp og stekeovn. Utført av Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS, datert 15.04.2019.
-Flytte stikk på bad. Stikk til benk armatur på kjøkkenet Kjeller. Utført av Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS, datert 17.06.2019.
-Strøm til varmepumpe. montere lamper. Utført av Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS, datert 08.12.2021.
-Installasjon av Tesla lader ny kurs elbil tesla, lader er satt på kun lading av tesla. Utført av Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS, datert 01.02.2023.
-Byttet hovedsikring ogfeilsøkt på utelys. Utført av Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS, datert 07.03.2024.
-Ny kurs fra fordeling i kjeller, til sikkerhetsbryter for varmepumpe. Utført av Lyn Elektro AS, datert 12.08.2025

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn på anlegg 23.5.2013
-Finner ingen utestående pålegg.

Merknader:

-Oppdragsgiver opplyser å ha utført arbeider på anlegget som egeninnsats uten å være faglært. Ufaglært arbeid gir økt risiko for varmeutvikling og brann.
-Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.
-Sikringsskapet er ikke helt tett. Ved eventuell varmgang eller lysbue, vil et tett skap hindre at flammer og gnister sprer seg til nærliggende konstruksjoner og tetting bør utføres med egnet materiale.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Soverom og innredet rom i u.etg har ikke vinduer som tilfredsstiller krav til dagslys.
-Planløsning og plassering av vegger i er noe endret, samt at plassering av trapp er noe endret. Det gjøres oppmerksom på at det innredede rommet med vindu ved trappegang ikke er godkjent for varig opphold.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg, enebolig. Datert 06.03.1978. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.
-Ferdigattest er gitt - Bruksendring av kjelleretasje. Datert 03.07.2017.

SIKKERHET:
-Innvendig trapp har ikke rekkverk og håndløpere som tilfredsstiller krav til fallsikring og personsikkerhet ved ferdsel i trappen.
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Ved gårdsplass og ved kjellerstue så har muren lengre horisontale sprekker som indikerer at denne har vært utsatt for jordtrykk. Stedvis for øvrig har muren mindre sprekke, samt avflassing og avskallinger. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir mulighet for fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. Utbedringer kan påregnes og stabiliserende tiltak ved større sprekker kan være nødvendig. -Det er ikke gjort tiltak med drenering og fuktsikring etter byggeår og det er ikke synlig grunnmursplast. Forholdene gir økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i bygningsdeler og rom under terreng og tiltak med drenering kan planlegges.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Det er stedvis partier med råte nederst på bord i bunn av vegger og mot belag ved vinduer. Dette gir risiko for ytterligere skader og råte på kledning og i bakenforliggende konstruksjon over tid. -Stedvis er det mangelfull tetting og puss i overgang mur og etasjeskille/vegg. Dette kan føre til kondensdannelse med følgeskader, samt varmetap.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering. -Utvendig omramming ligger stedvis tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Dette fører til råte -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann og enkelte beslag er løse. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Det er utett mellom karmer og omramming og mellom karmer og mur flere steder. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Vinduer og dører fra byggeår er modne for utskifting.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taktekking har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. -Enkelte skjærte stein mot gradrenner har løsnet og falt ned. Dette gir risiko for ytterligere nedfall av stein og risiko for vanninntrenging ved gradrenner. -Beslag har avflassing og rust som reduserer motstandsdyktighet mot vann. -Beslag på skorstein har avflassing og utettheter og enkelte fuger i skorstein har begynt å sprekke. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Overnevnte forhold og alder tilsier at det kan påregnes utskifting av taktekking og tilhørende deler.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Deler av spalter i ytterkanter er blokkert av isolasjon og dette kan redusere ventilering. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur på loftet. -Det ble observert en musefelle på loftet, noe som tilsier at det har vært mus her. Ganger i isolasjon, samt forekomster av ekskrementer og reir kan ikke utelukkes.
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Misfarging på fuger i dusjhjørne, samt at disse begynner å bli porøse tilsier at gjenstående forventet brukstid anses som kort. Årsak er direkte fuktbelastning over tid ved dusjing direkte på fliser.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv

©mstr.no

	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Misfarging på fuger i dusjhjørne, samt at disse begynner å bli porøse tilsier at gjenstående forventet brukstid anses som kort. Årsak er direkte fuktbelastning over tid ved dusjing direkte på fliser. -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. -Det er ikke godt fall mot sluket i hele dusjens nedslagsfelt og vann blir liggende ved spyling. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Krav om at bruksvann og lekkasjevann skal ledes til sluk anses ikke som ivaretatt.
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. -Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid er redusert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Det samme gjelder for sluk fra byggeåret.
7.2.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	-Panel i taket har oppsprekking og noe misfarging. Fuktbelastning over tid er årsak. Avtrekksvifte trekker svakt og dette er medvirkende årsak til høy fuktbelastning. -Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke benyttet sokkellist og det er ikke god tetting rundt gjennomføringer. -Benkeskap har fuktskader. Utskiftning kan planlegges.
7.2.2	Bad u.etg Overflate gulv
	-Perginolbelegg har sprekker og kan ikke anses å være vanntett. Dette gir risiko for vanninntrenging og fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjoner. -Topp slukrist ligger 40mm lavere enn gulv ved dør, men i området ved vaskemaskin så har ikke gulvet fall mot sluk og dette, samt manglede sikring mot lekkasjer ut ved dør gir risiko for følgeskader ved lekkasjer fra vaskemaskin.
8.2	Kjøkken u.etg Kjøkken u.etg
	-Åpne skjøter og stedvis sår i gulvet vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. -Manglende laminering på ender av benkeplate vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. -Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Denne trekker også svakt og dette øker fuktbelastning i rommet og risikoen for skader over tid.
9.1.1	U.etasje Veggenes og himlingens overflater
	-Det er stedvis synlig saltutslag og avflassing på pusset mur, samt bobler og sprekker i maling på plater i vaskerom. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen og kan føre til større fuktskader over tid. Se punkt 9.1.3 for ytterligere vurdering og beskrivelse. Vurdering må også ses i sammenheng med drenering.
9.1.2	U.etasje Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende kontakt med lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. Fuktopptrekk fra grunnen kan være medvirkende årsak. -Stedvis er det herdesprekker i betonggulv. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
9.1.3	U.etasje Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne. -Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen. -Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales. -Vurdering må ses i sammenheng med drenering og terrengforhold.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det kan heller ikke forventes at sisternen er plassert i vanntett hulrom. Forholdet gis TG-2 for å synliggjøre risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da alle rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom, samt at det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå. -Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som redusert og utskifting kan planlegges. -Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder. -Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Ved vanninntak/stoppekran er det kondens og følgelig rust/korrosjon. Lokal utbedring anbefales før det oppstår lekkasjer.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert. Service kan planlegges.
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom, og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. Dette gir redusert ventilasjonsfunksjon og kan medføre svakere inneluftkvalitet og redusert bokomfort. -Vaskerommet har ikke avtrekk. Bruk og fukttilførsel i rommet tilsier at det anbefales å montere avtrekksvifte. -Det trekker svakt ved test med papirark på baderomsvifte i u.etasje og fra kjøkkenventilator på kjøkken i u.etasje. -Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur og flere steder er det søkker og fall mot muren slik at vann kan samles inntil muren. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG-3: -Understøtte midt under bjelkelaget har råtnet og bærer ikke bjelkelaget. Dette reduserer stabilitet i gulvet og gir risiko for brudd i konstruksjonen over tid da gulvbjelker ikke er dimensjonert for hele lengden av gulvet. Det kan påregnes rehabilitering.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Perginolbelegg har sprekker og kan ikke anses å være vanntett. Dette gir risiko for vanninntrenging og fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjoner. Tett overgang mellom belegget og sluket kan ikke etableres ved denne løsningen. -Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke benyttet sokkellist og det er ikke god tetting rundt gjennomføringer. -For at badet skal kunne anses som et fuktsikkert våtrom så må det rehabiliteres.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260031

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Victoria Bye Braathen	Thomas Espelund

Gateadresse
Kalakroken 29

Poststed	Postnr
BORGENHAUGEN	1739

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 25008405

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260031

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier informerer om at bad ble fornyet i 2014. I følge tidligere eier ble det lagt rør i rør, installert nytt toalett, nytt sluk i dusjhjørne, nytt blandebatteri i dusj. Rune Talberg Rørlegger as skal ha utført dette. I følge tidligere eier skal det ha blitt støpt gulv av Reton as, men har ikke dokumentasjon,

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt sluk i dusjhjørne.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier informerer om at bad ble fornyet i 2014. I følge tidligere eier ble det lagt rør i rør, installert nytt toalett, nytt sluk i dusjhjørne, nytt blandebatteri i dusj. Rune Talberg rørlegger as skal ha utført dette i følge tidligere eier, men har ikke dokumentasjon.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er observert fukt i terskel til ytterdør i utleieenhet når det har store nedbørsmengder.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I følge tidligere eier hadde garasjen sukket ned i bakkant da de kjøpte huset i 1999. Det er derfor skjevheter og sprekker i det støpte gulvet. I ca. 2004 ble det foretatt opprettningsarbeid i trekonstruksjonen ved at det ble satt inn lecablokker i bakkant av garasjen. På grunnmuren til huset er det noe riss og sprekker i utvendig pusslag.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Redskapsbod er generelt i dårlig forfatning og er moden for oppgradering eller utskiftning. Det er observert noe sprekker i enkelte kledningsbord på hus, også på kledningen til garasje.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260031

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	I følge tidligere eier ble det i 2014 ved rehabilitering av bad i overetasje utført elektrisk arbeid av pensjonert elektriker som vennetjeneste. I 2017 ble det utbedret sikringsskap med automatsikringer, samt ny kurs til stekeovn på kjøkken og diverse annet elektrisk på kjøkkenet ble byttet. Elektrikkertjenesten utførte dette og det finnes dokumentasjon. I 2018 ble det i følge tidligere eier byttet noen stikkontakter, montert stikkontakt på kjøkken i sokkeletasje og montert noen taklamper som vennetjeneste fra en elektrikerlærling. I 2019 ble det flyttet stikkontakt på bad i sokkeletasje samt stikkontakt til benkarmatur på kjøkken i sokkeletasje. Dette ble utført av elektrikertjenesten og det finnes dokumentasjon. I følge tidligere eier ble det montert sikringsskap i sokkeletasje, samt jordfeilbryter i hovedetasje. Dette skal ha blitt gjort som en vennetjeneste av Råde elektro. Dette ble gjort i 2020. I 2021 ble det lagt opp strøm til varmepumpe og montert noen lamper i stue i hovedetasje. Utført av elektrikertjenesten og det finnes dokumentasjon. I 2023 ble det istallert ny elbillader samt ny kurs til denne av elektrikertjenesten. Det finnes dokumentasjon på dette. I 2024 ble hovedsikringer i sikringsskap skiftet til automatsikringer. Elektrikertjenesten utførte dette og det finnes dokumentasjon. I 2025 ble det installert varmepumpe i sokkeletasje, utleieenhet. Dette ble utført av Lyn elektro as og det finnes dokumentasjon. 2025/2026: Nye stikkontakter er montert som en vennetjeneste i forbindelse med nye veggplater i stue og kjøkken og soverom. Det er byttet lysbrytere, noen taklamper og utelamper også som en vennetjeneste. Ingen dokumentasjon på dette.
Arbeid utført av	Elektrikertjenesten, Råde elektro og ufaglært.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tesla lader fra 2023 montert i garasje.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Selger har byttet vinduer i stue, kjøkken og på hovedsoverom, samt verandadør i stue. Det er byttet en del kledning i forbindelse med dette. Selger har utvidet åpning mellom stue og kjøkken, lagt gulv, satt opp nye veggplater, montert lister og utforinger.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet vinduer, verandadør og noe kledning i forbindelse med dette ved egeninnsats.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utleieenhet i underetasje.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I følge tidligere eier foreligger det ferdigattest i fra 2017.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260031

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere eier informerer om at det i 2023 ble foretatt en radonmåling hvor verdiene i hoveddelen var godt under krav, mens verdiene i sokkeletasje var akkurat over kravet. Tidligere eier skal ha kontaktet Sarpsborg kommune for råd om eventuelle forbedringer, men skal ha fått til svar at fordi måleverdiene var i området rundt kravet, ga de beskjed om at det holdt å lufte.

21.1 Radonmåling

År	2013
Verdi	Usikker

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260031

Tilleggskommentar

Tidligere eier opplyste om at i forbindelse med fjerning av olje/parafintank, ble ikke innmaten som står i stuen i utleieenheten fjernet. Den står i eget skap ved siden av peis og vedovn. Ytterdør til utleieenhet er noe tung på lukke, og låsekasse "henger" litt. Varmekabler i gangen i utleieenhet fungerer ikke og har ikke fungert i tiden selger har eid huset.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193260031

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Victoria Bye Braathen	50ba5ccfcbf50edac61a56b1afee28c31d40907b	24.04.2026 05:55:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Espelund	0bdc7ffca67579f81b2f155dbcaae2974fd9849e	23.04.2026 16:37:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260031

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Kalakroken 29

Nabolaget Kala - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole ... 629 elever, 34 klasser	4 min 2.2 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	7 min 3.3 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	6 min 0.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	15 min 6.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Coop Extra Iseveien Sarpsbor	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kalabanen Linje 131	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 5.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

BARNEHAGER

Christinelund barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 0.9 km
Fjelldal barnehage (0-5 år) 54 barn	10 min 0.9 km
Fosbyløkka barnehage (1-5 år) 43 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skjeberg	11 min
Coop Extra Iseveien	13 min

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	14 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	11 min
Sarpsborg Vinmonopol	14 min

SPORT

Borgen skole - ballbinge	8 min
Skjeberghallen	9 min
Spenst Skjebergsenteret	10 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	19 min

«Bra nabolag, har alt man trenger i gåavstand. Skole, barnehage, matbutikk osv. fint for barn»

— Sitat fra en lokalkjent

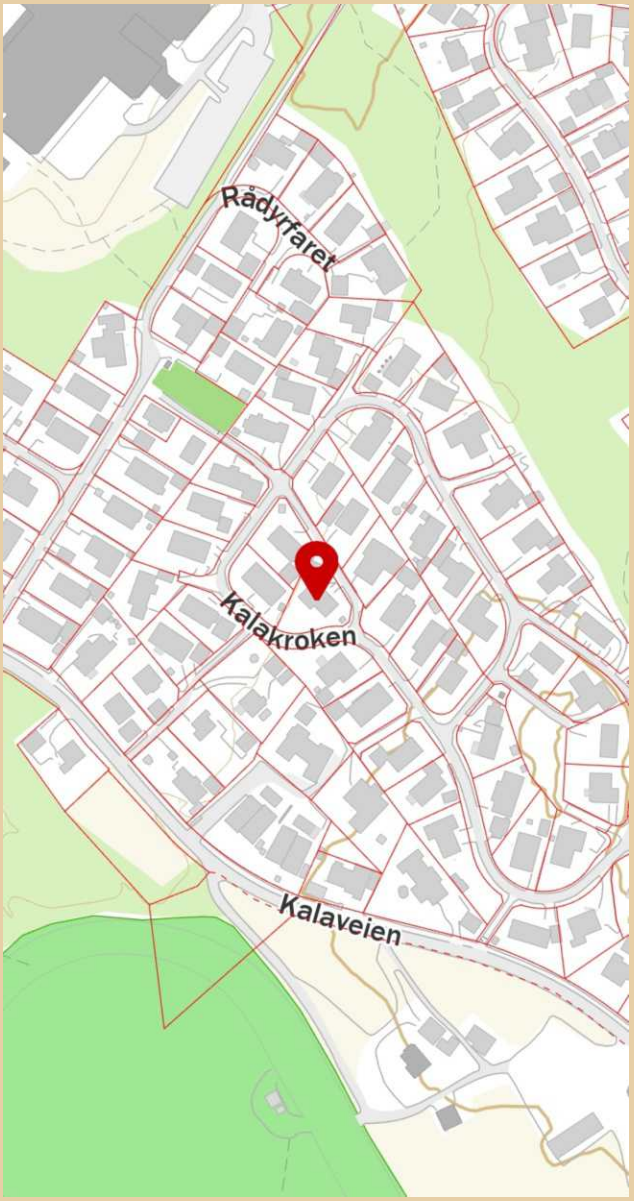
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Kalakroken 29

Nabolaget Kala - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole (... 629 elever, 34 klasser	4 min 2.2 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	7 min 3.3 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	6 min 0.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	15 min 6.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Coop Extra Iseveien Sarpsborg	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kalabanen Linje 131	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 5.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

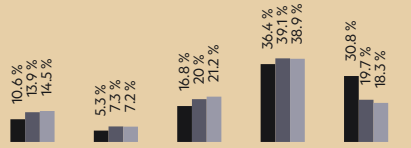
BARNEHAGER

Christinelund barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 0.9 km
Fjelldal barnehage (0-5 år) 54 barn	10 min 0.9 km
Fosbyløkka barnehage (1-5 år) 43 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skjeberg	11 min
Coop Extra Iseveien	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kala	1 166	584
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Borgen skole - ballbinge	8 min
Skjeberghallen	9 min
Spenst Skjebergsenteret	10 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	19 min

«Bra nabolag, har alt man trenger i gåavstand. Skole, barnehage, matbutikk osv. fint for barn»

— Sitat fra en lokalkjent

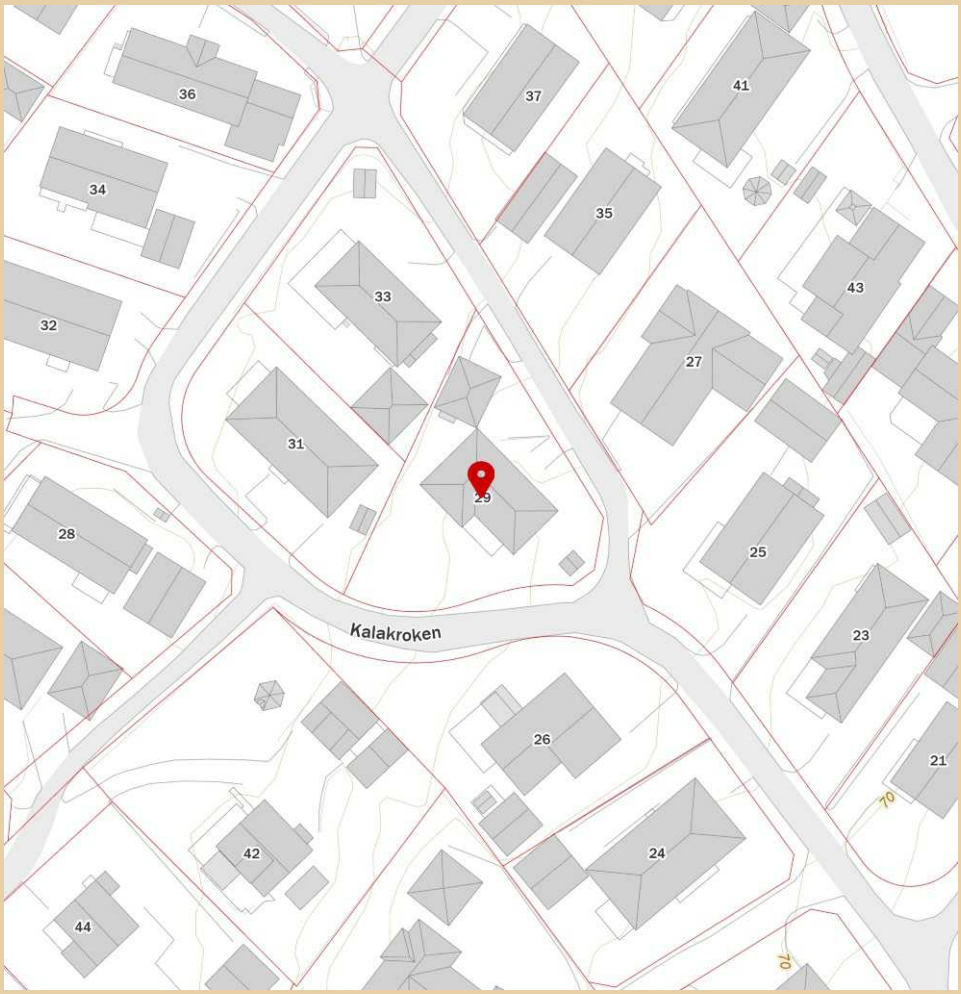
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



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

Kalakroken 29

Nabolaget Kala - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole ... 629 elever, 34 klasser	4 min 2.2 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	7 min 3.3 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	6 min 0.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	15 min 6.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Coop Extra Iseveien Sarpsbor...	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kalabanen Linje 131	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 5.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

BARNEHAGER

Christinelund barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 0.9 km
Fjelldal barnehage (0-5 år) 54 barn	10 min 0.9 km
Fosbyløkka barnehage (1-5 år) 43 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skjeberg	11 min
Coop Extra Iseveien	13 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Storbyen	14 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	11 min
Sarpsborg Vinmonopol	14 min

SPORT

Borgen skole - ballbinge	8 min
Skjeberghallen	9 min
Spenst Skjebergsenteret	10 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	19 min

«Bra nabolag, har alt man trenger i gåavstand. Skole, barnehage, matbutikk osv. fint for barn»

— Sitat fra en lokalkjent

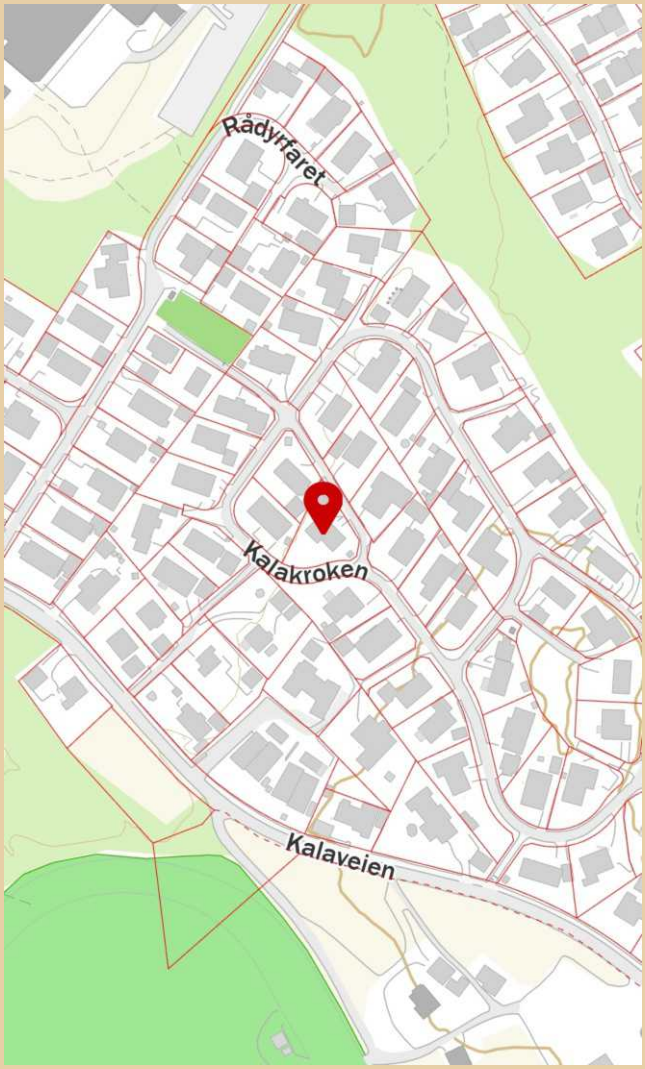
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

enova

Energiattest



Adresse **Kalakroken 29, 1739 BORGENHAUGEN**	
Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272266**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145914639**
Gårdsnummer **1042**	Bruksnummer **109**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **220,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **199,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **204,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 007 kWh**



Kalakroken 29, 1739 BORGENHAUGEN

Detaljering

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

Kalakroken 29, 1739 BORGENHAUGEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

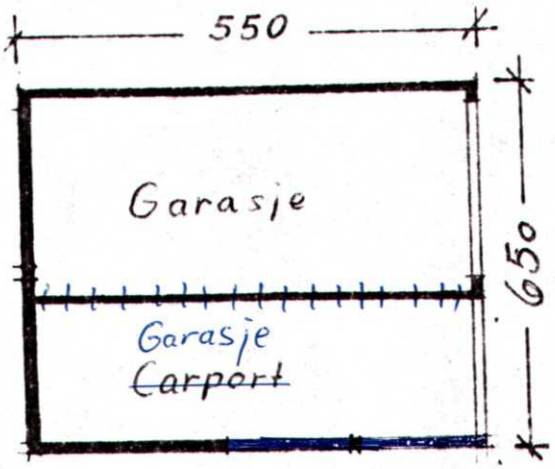
https://www.enova.no

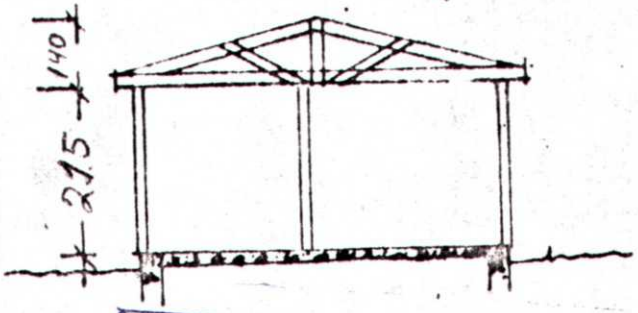
Til Skjeberg bygningsråd, Skjeberg.

Søknad om oppføring av garasje på eiendommen Kalakroken 29, Skjeberg.

tomt nr. ..... gnr. 42 ... bnr. 109 ..... veg/gate

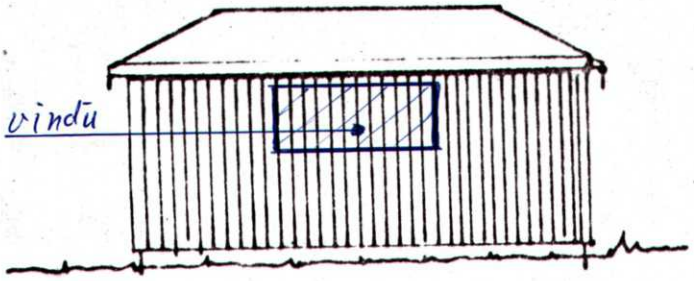
Byggematerialer: Betong gulv - trevork reisverk og kledning
Gips innv. garasje.

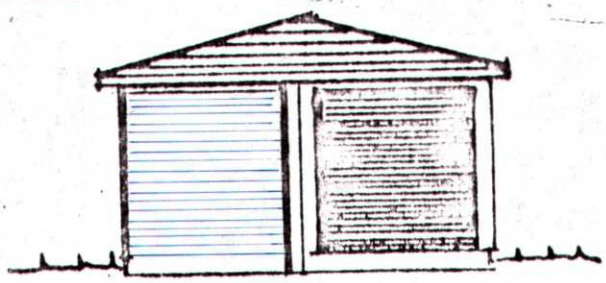




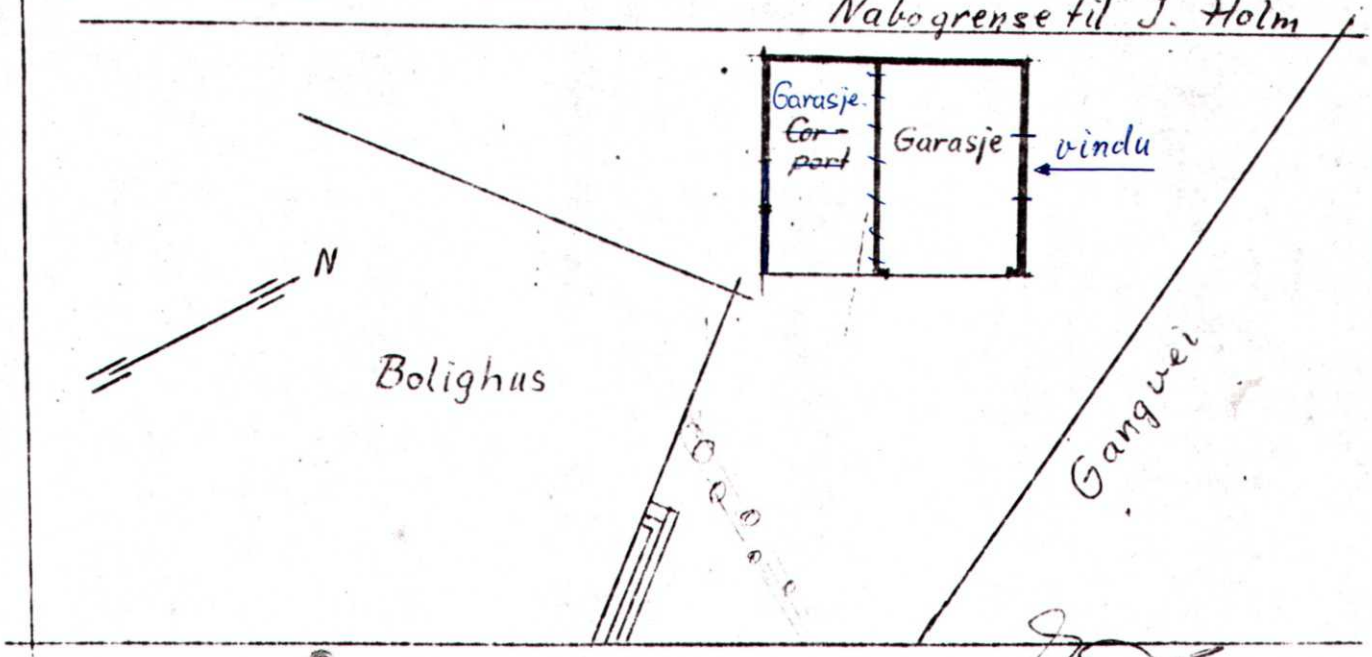
Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
29/1 1979. Sak nr. 42/79

MÅL 1:100





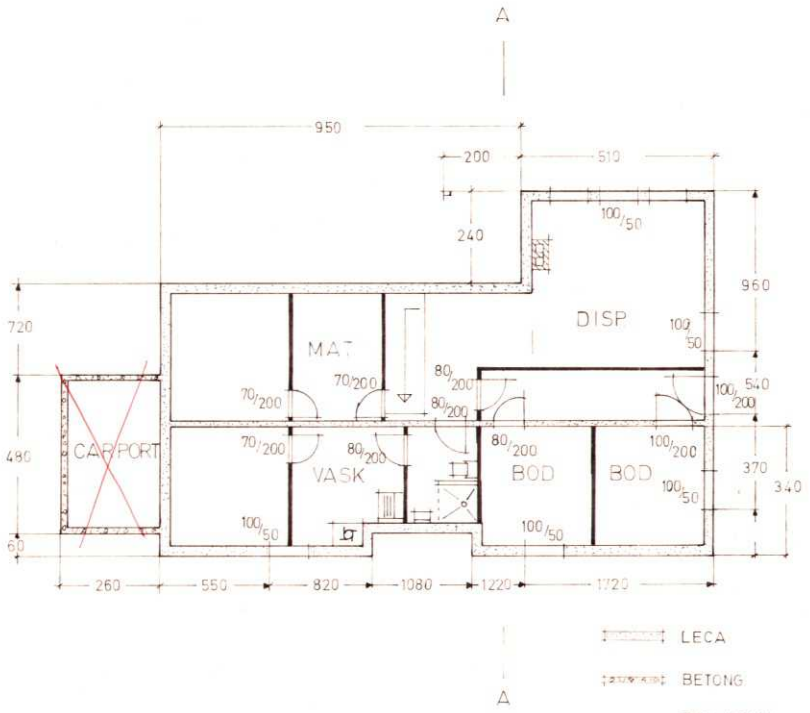
SITUASJONSKART som viser garasjens plassering, eks. bebyggelse på tomten, og nabobebyggelsen.



Skjeberg, den 15.6.78

Jarle Fosser
underskrift

Kalakroken 29, 1740 B.
adresse

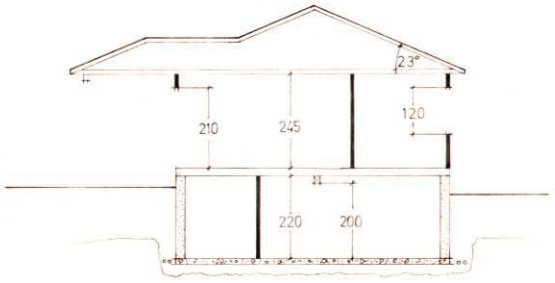


KJELLER – PLAN

LECA

BETONG

TRE-VEGG

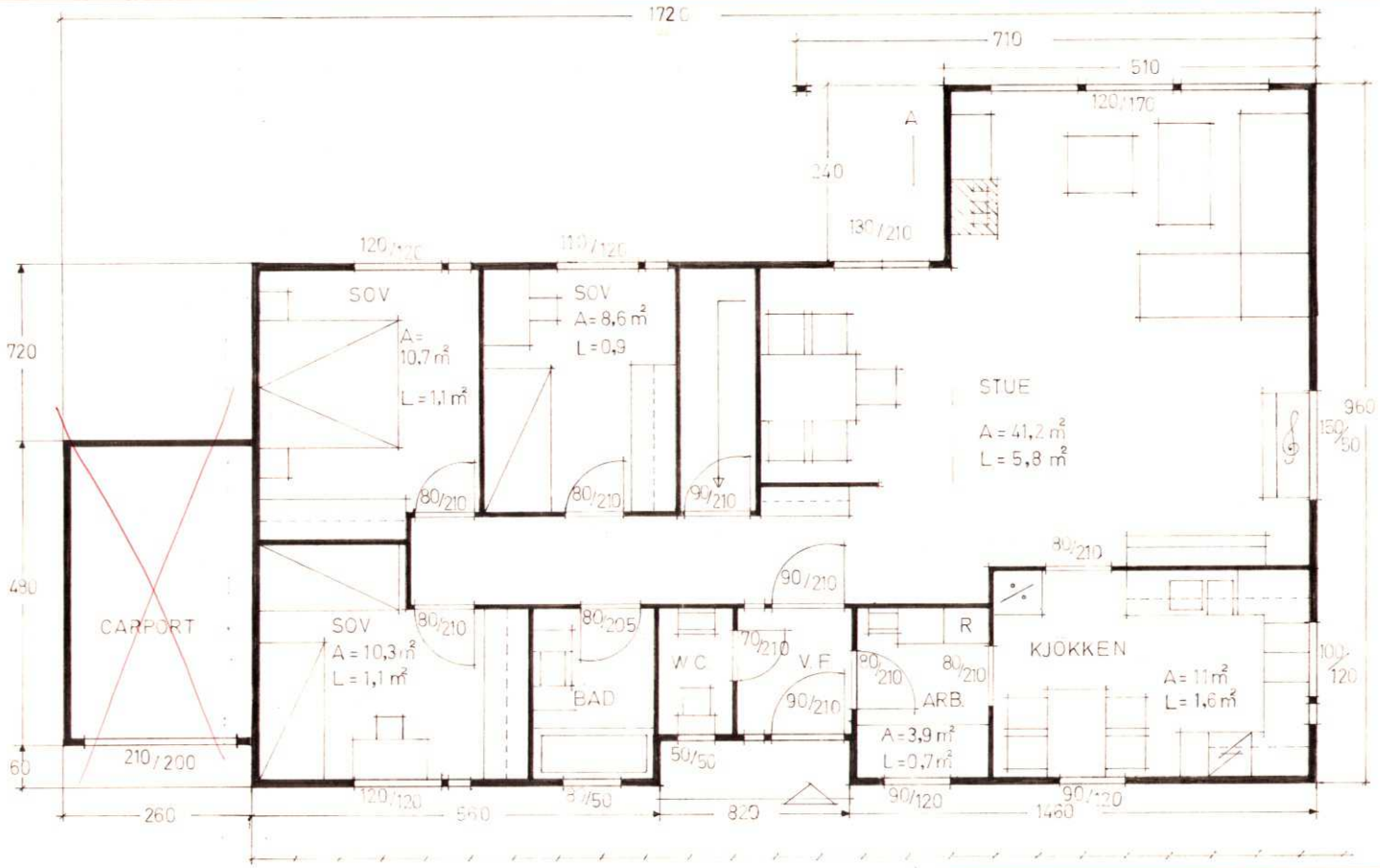


SNITT A – A

Godkjent. Skjeberg Byggningsråd
29/9 19 76. Sak nr. 36/76.

MARGOT OG JARLE FOSSER SKJEBERG	Målestokk 1 : 100	Tegn. Trac. Kfr.	
	Erstatning for:		
ENEBOLIG – KJELLER OG SNITT TOMT NR 29 , L 12 , KALA	Skjeberg, den 11.9.76. Jarle Fosser		
	Erstattet av:		

A3



BRUTTO GRUNNFLATE BOLIG: 115,8 m²

LEIEAREAL: 108,7 m²

ALLE MÅL ER STOLPEMÅL

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
29/9 1976. Sak nr. 354/76.

MARGOT OG JARLE FOSSER
SKJEBERG

ENEBOLIG – 1. ETASJE – PLAN

TOMT NR. 29 , L 12 , KALA

Målestokk 1 : 50

Tegn.

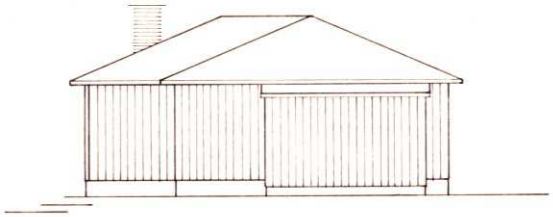
Trac.

Kfr.

Erstatning for:

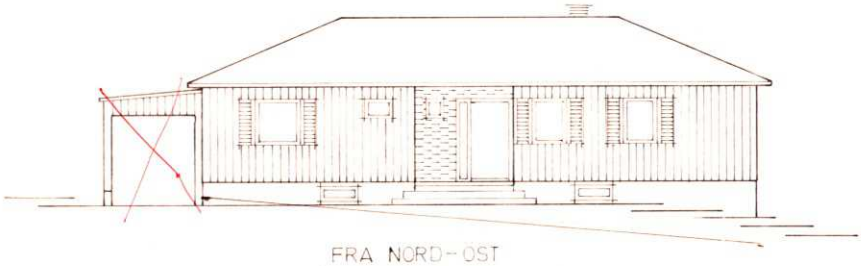
Skjeberg, den 9.9.76.
Margot Fosser
Jarle Fosser

Erstattet av:

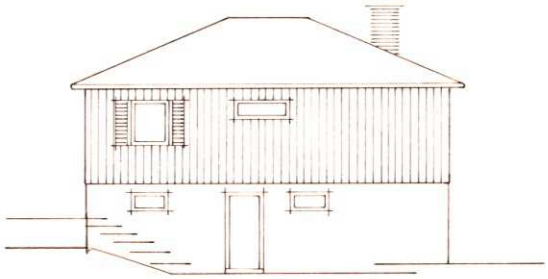


FRA SYD - ØST

Godkjent. Skjeberg Byggingsråd
29/9 1976. Sak nr. 352/76.



FRA NORD - ØST



FRA NORD - VEST

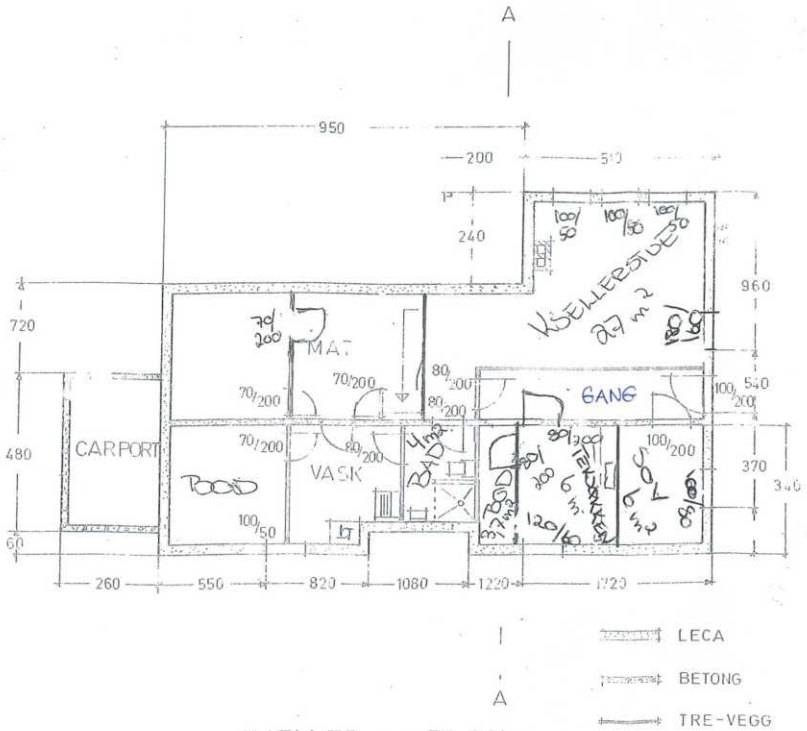


FRA SYD - VEST

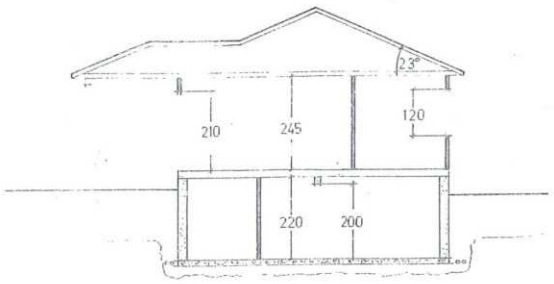
MARGOT OG JARLE FOSSER SKJEBERG	Målestokk 1 : 100	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
ENEBOLIG – FASADER TOMT NR. 29 , L 12 , KALA	Skjeberg den 11.9.76 Jarle Fosser		
	Erstattet av:		

A3

NY TEGNING.



KJELLER — PLAN

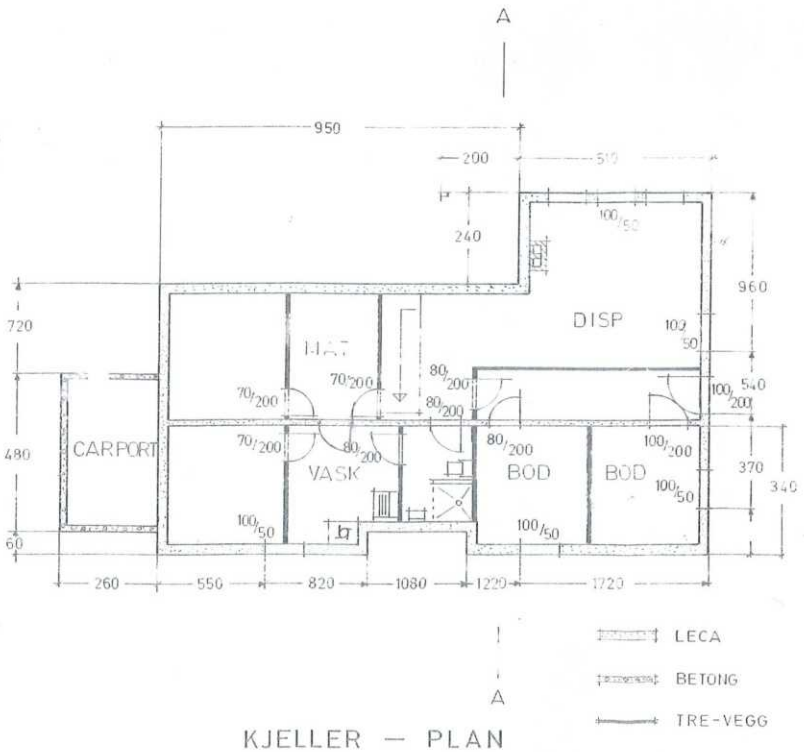


SNITT A – A

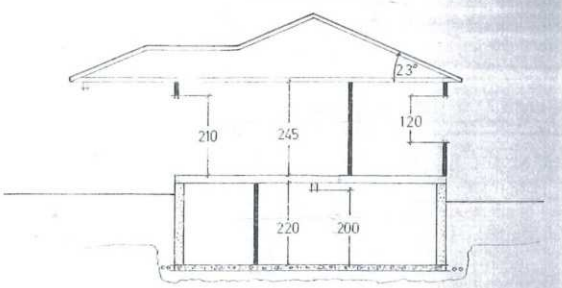
Dato : 04.10.2016

MARGOT OG JARLE FOSSER SKJEBERG	Målestokk 1:100	Tegn Trac Dk
		Fastsatt av
ENEBOLIG – KJELLER OG SNITT		Skjeberg, den 11.9.'16.
TOMT NR. 29 , L 12 , KALA		Jarle Fosser

TIDLIGERE



KJELLER — PLAN



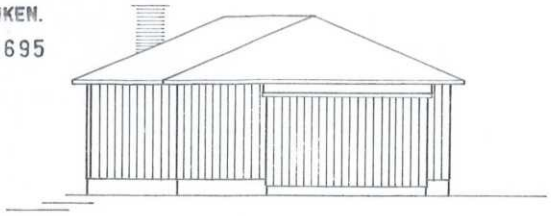
SNITT A — A

Dato: 04.10.2016

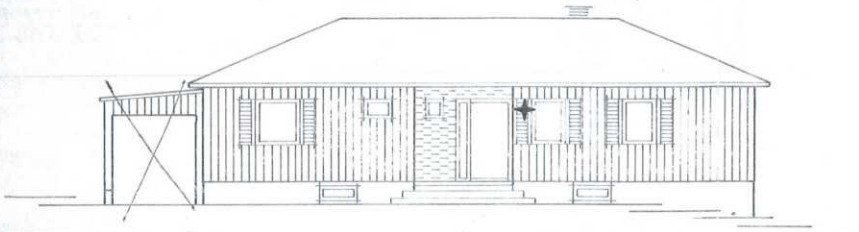
MARGOT OG JARLE FOSSER SKJEBERG	Målestokk 1:100	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
ENEBOLIG – KJELLER OG SNITT TOMT NR. 29, L 12, KALA	Skjeberg, den 11.9.76. Jarle Fosser		
	Erstattet av:		

TIDLIGERE FASADE

A.H HUSBANKEN.
10 03 78 17695



FRA SYD - ÖST



FRA NORD - ÖST



Dette arealet har vært slik vårgående fasade vises siden før 1999, mulig fra huset ble bygd i 1976.

FRA NORD - VEST



FRA SYD - VEST

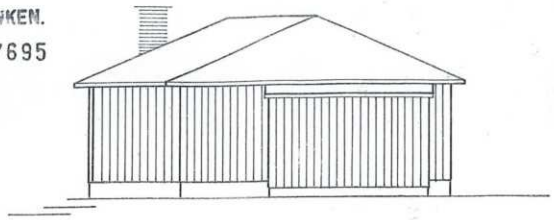
Undertegnede byggeledertiltar herved at huset er oppført overensstemmende med tegninger.
Sted Skjeberg Navn:
Dato: 6/2 1978

Dato: 04.10.2016

MARGOT OG JARLE FOSSER SKJEBERG	Målestokk 1 : 100	Tegn. Trac. Klr.
	Erstatning for:	
ENEBOLIG – FASADER TOMT NR. 29 , L 12 , KÅLA	Skjeberg den 11 9 76 Jarl Fosser Jarle Fosser	
	Erstattet av:	

NÅVÆRENDE FASADE

A.H HUSBANKEN.
10 03 78 17695



FRA SYD - ÖST



FRA NORD - ÖST



FRA NORD - VEST



FRA SYD - VEST

Undertegnede bygningsmyndighet bekrefter at huset er oppført overensstemmende med tegninger av:
Sted: Skjeberg Navn:
Dato: 6/12 1978

Dato: 04.10.2016

MARGOT OG JARLE FOSSER SKJEBERG	Målestokk 1:100	Tegn. / Trac. / Kle.
ENEBOLIG – FASADER TOMT NR. 29 , L 12 , KALA	Erstatning for:	Skjeberg den 11 9 76 Margot Fosser Jarle Fosser
	Erstattet av:	

Sarpsborg kommune

Turid Kristiansen
Kalakroken 29
1739 BORGENHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/07098-6	03.07.2017

Ferdigattest er gitt - Bruksendring - gnr 1042 bnr 109 - Kalakroken 29 - Turid Kristiansen

Vi viser til søknad vedrørende ferdigattest for bruksendring av kjelleretasje. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 29.06.2017

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Erik Kylstad
enhet byggesak, landbruk og kart

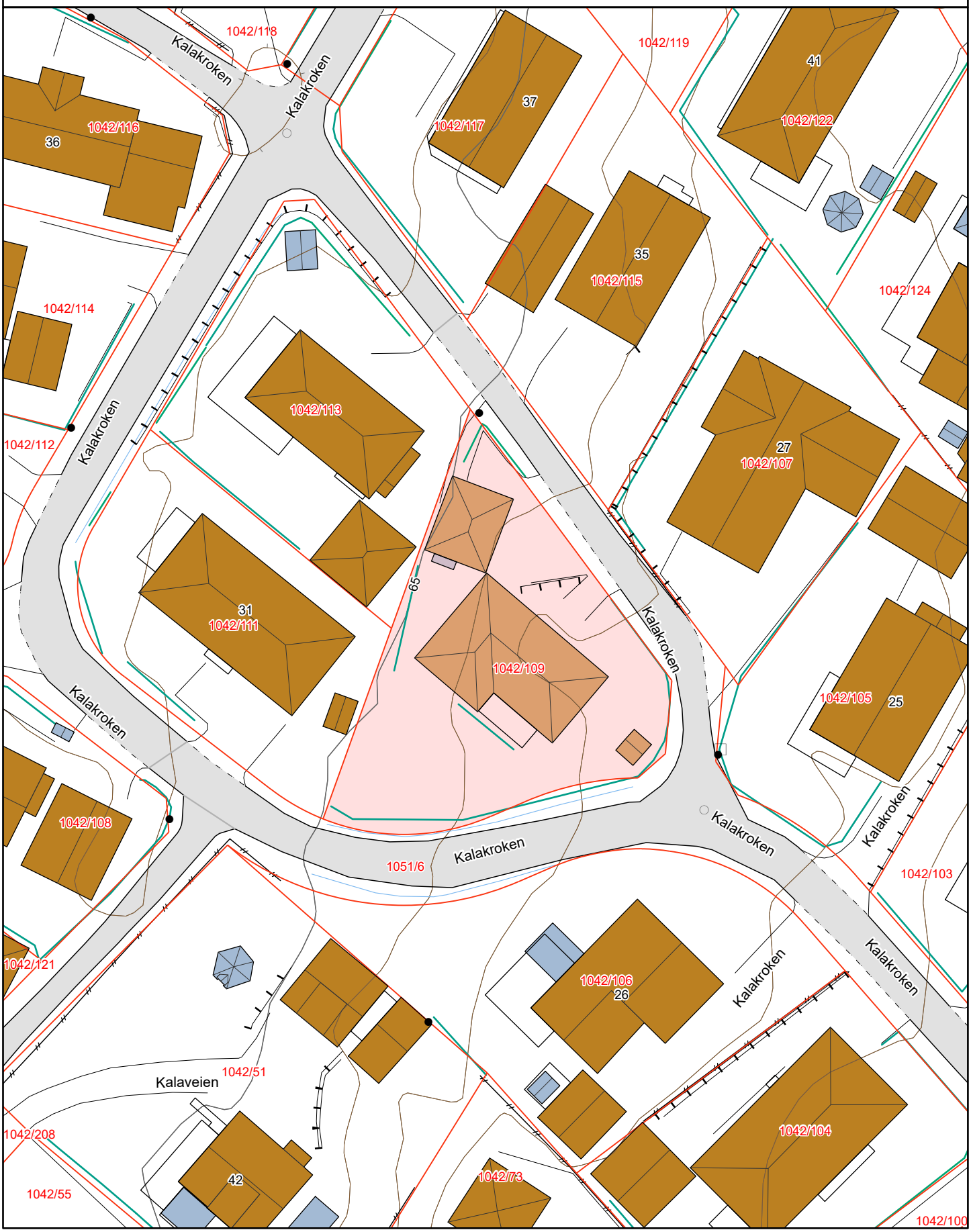
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Østfold er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

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

Oversiktskart

Adresse: **Kalakroken 29, 1739 Borgenhaugen**
Gnr/Bnr: **3105/1042/109/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 783 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.03.2026



Matrikkelkart

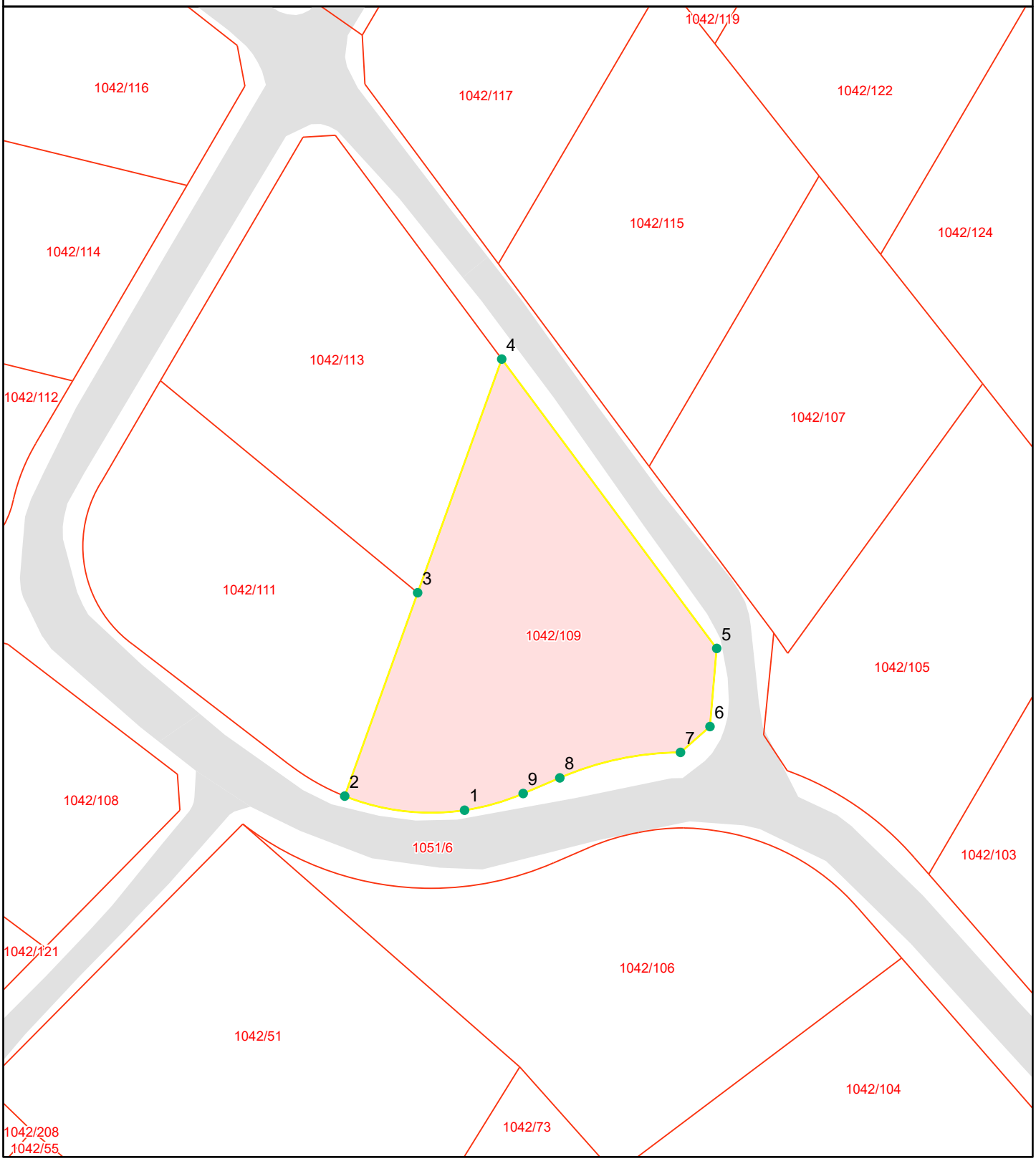
Adresse: **Kalakroken 29, 1739 Borgenhaugen**
Gnr/bnr: **3105/1042/109/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 783 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 783 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6571393.88	624058.35	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	14	11.27	21.503
2	6571395.18	624047.29	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	14	19.92	0
3	6571413.92	624054.02	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	22.89	0
4	6571435.45	624061.78	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	33.25	0
5	6571408.79	624081.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	7.23	0
6	6571401.59	624081	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	3.62	0
7	6571399.21	624078.28	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	14	11.47	28.509
8	6571396.86	624067.14	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	14	3.68	0
9	6571395.42	624063.76	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	14	5.64	21.507

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1042/109		
Utskriftsdato	02.03.2026	**Antall datasett**	17

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

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

3 Berørte datasett

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

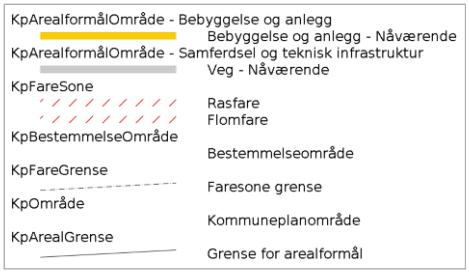
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

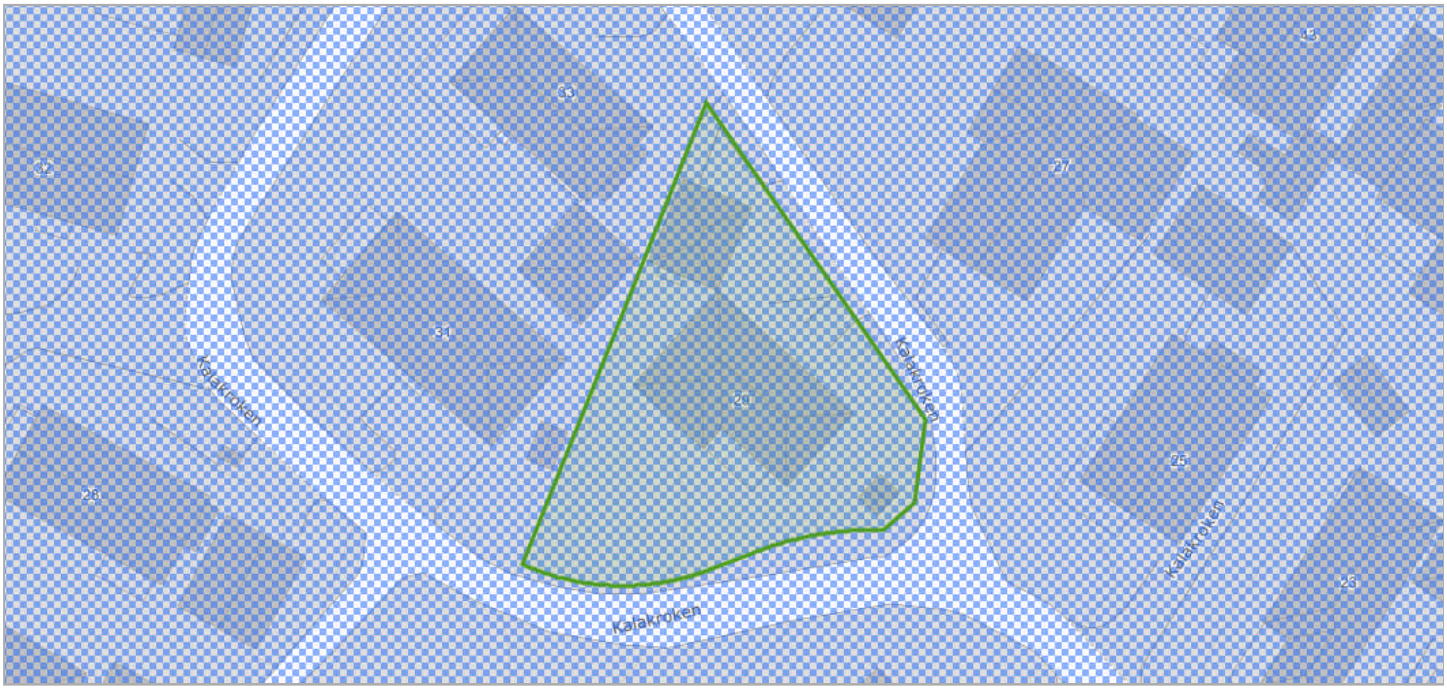
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

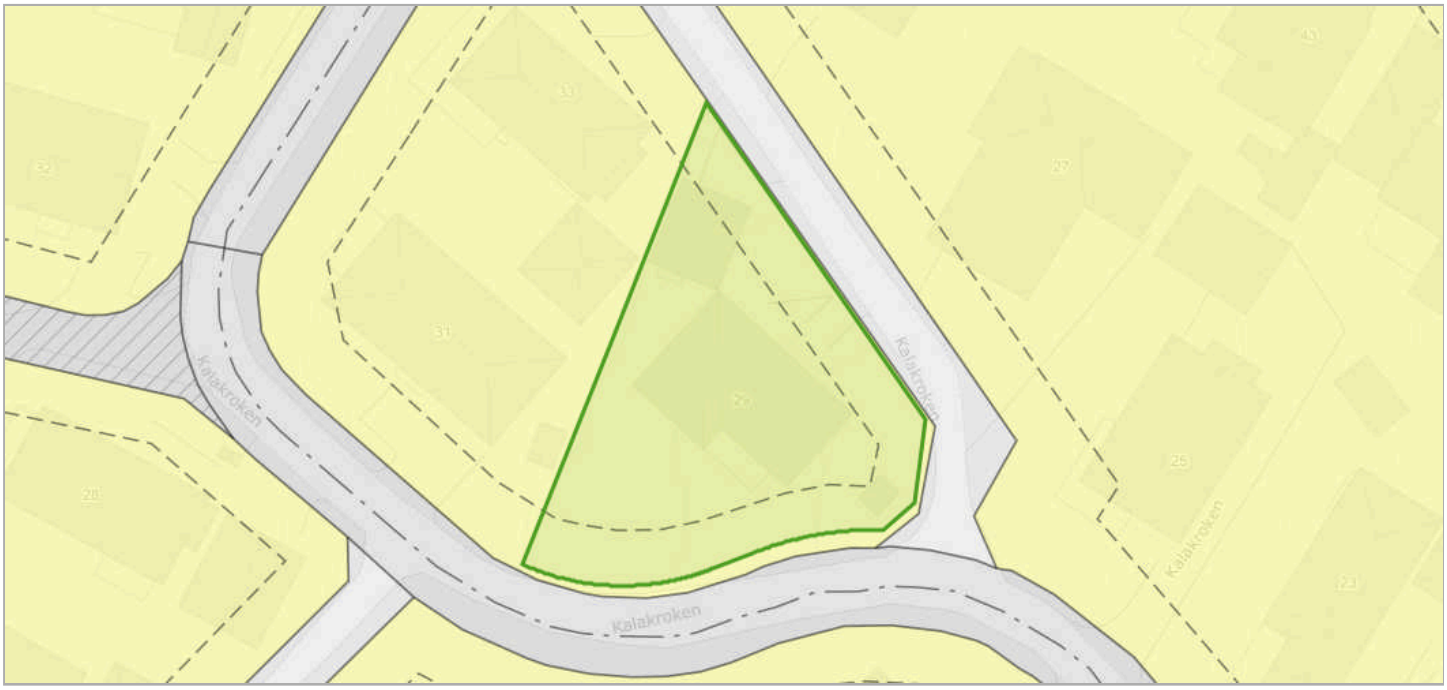
Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

REGULERINGSPLAN

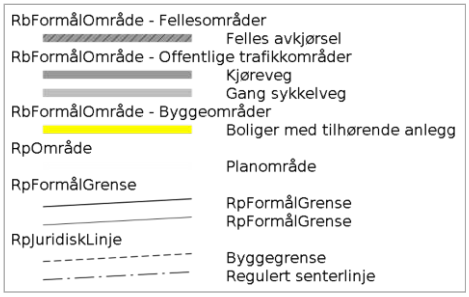
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

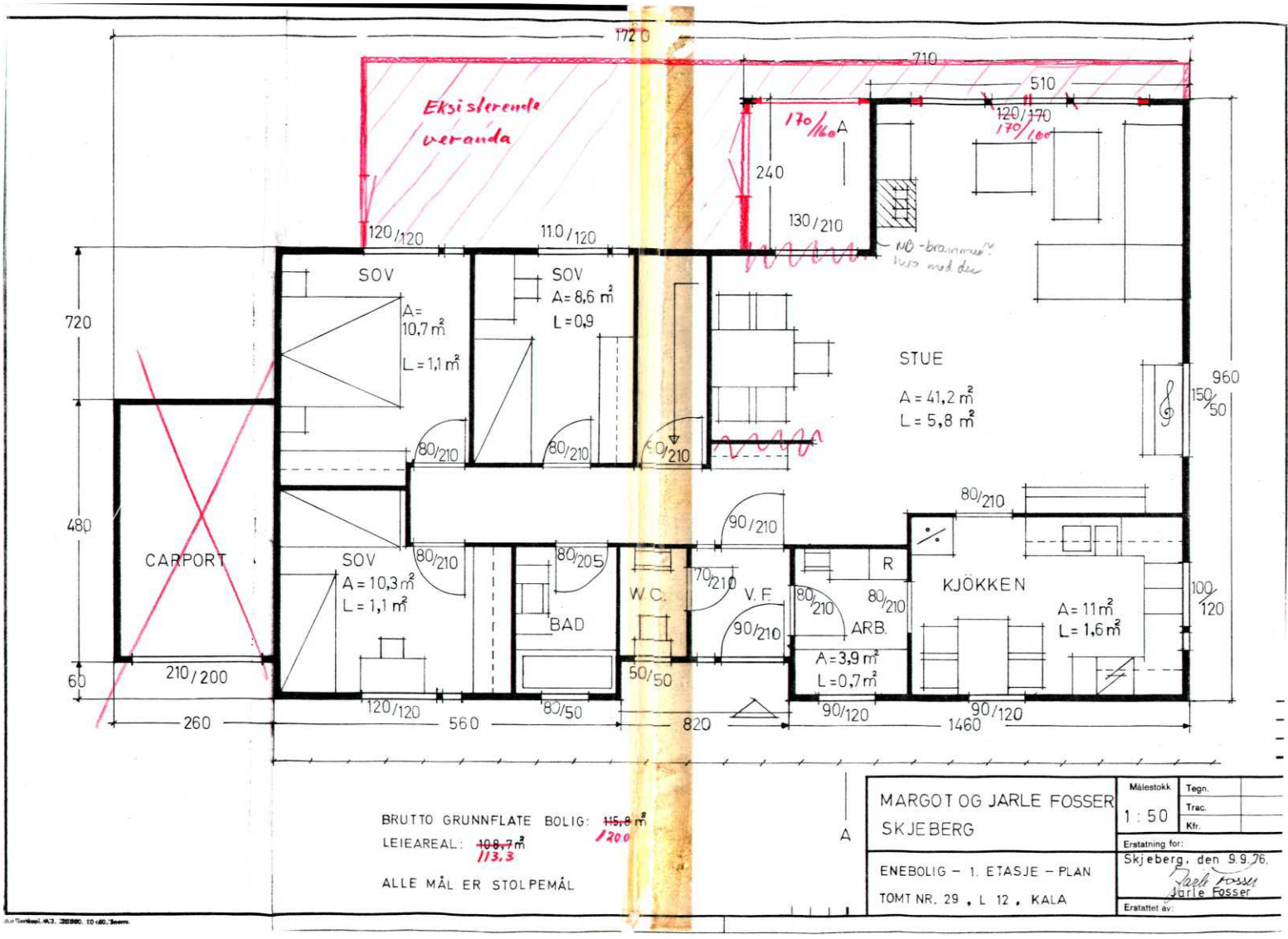


Planområde

PlanID	Plannavn	Link
27014	Lundsvei	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=27014)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Boliger	(110) Boliger	-



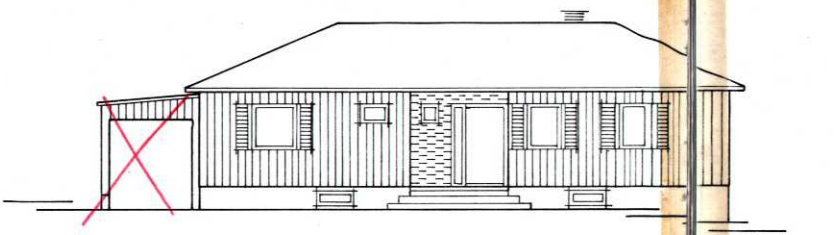
BRUTTO GRUNNFLATE BOLIG: ~~115,8 m²~~ 120,0

LEIEAREAL: ~~108,7 m²~~ 113,3

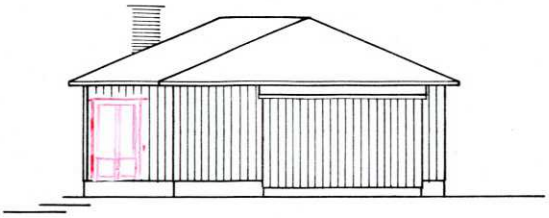
ALLE MÅL ER STOLPEMÅL

A

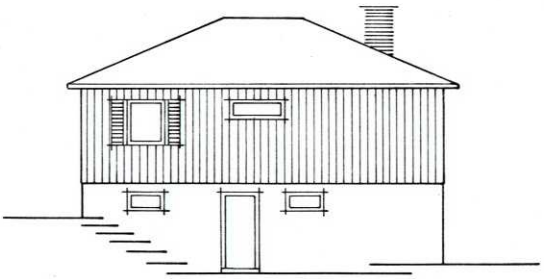
MARGOT OG JARLE FOSSER SKJEBERG	Målestokk 1 : 50	Tegn. / Trac. / Kfr.
	Erstatning for:	
ENEBOLIG – 1. ETASJE – PLAN	Skjeberg, den 9.9.76. Jarle Fosser	
TOMT NR. 29 , L 12 , KALA	Erstattet av:	



FRA NORD – ÖST



FRA SYD – ÖST



FRA NORD – VEST



FRA SYD – VEST

Huset er bygget med
2 vinduer i stua, og
2 vinduer i kjelleren – mot denne kanten.

MARGOT OG JARLE FOSSER SKJEBERG	Målestokk 1 : 100	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
ENEBOLIG – FASADER TOMT NR. 29 , L 12 , KALA	Skjeberg den 11.9.76 Jarle Fosser Jarle Fosser		
	Erstattet av:		

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

Utskriftsdato: 02.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1042	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kalakroken 29, 1739 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
12991499	258	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	181

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kalakroken 29, 174o Børgenhaugen.	Parsell av	51/42	175/77	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	enebolig	14.9.1976	dato 29.9.1976 sak 356.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Jarle Fosser,	Kleversv. 11 D, 174o Børgenhaugen.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Odd Lundsbakken,	Jernbanegt. 14, 174o Børgenhaugen.	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Avtrekkskanler isoleres og føres over tak.
2. Noe innredning i underetasje.

Dette arbeid må være fullført innen

Skjeberg, den 6. mars 1978.

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

bygningssjef

Oddm. Langsholt.

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 8-76

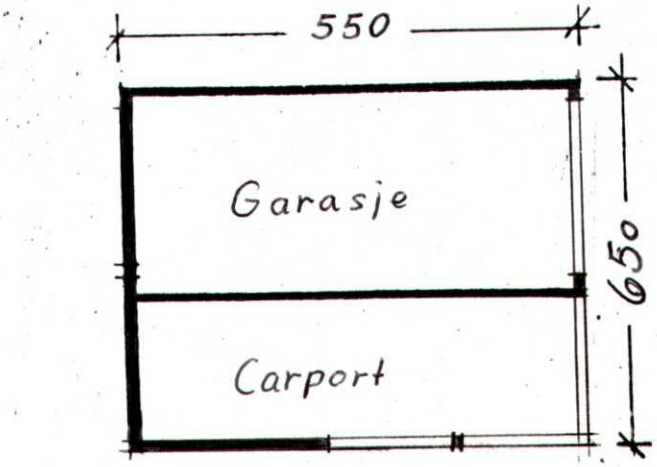
Til Skjeberg bygningsråd, Skjeberg.

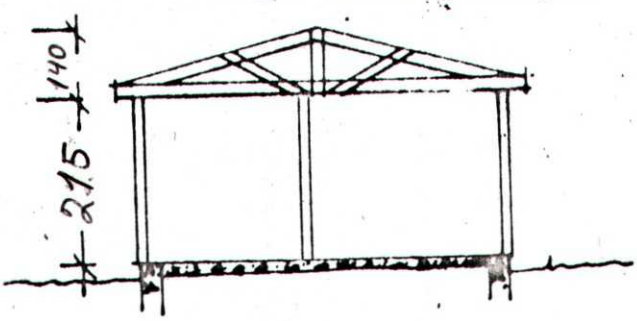
Skjeberg komm. ing. vesen
jnr. 1162 ark. 511 - 20/6 78

Søknad om oppføring av garasje på eiendommen Kalakroken 29, Skjeberg.

tomt nr. ..... gnr. 42 bnr. 109 veg/gate

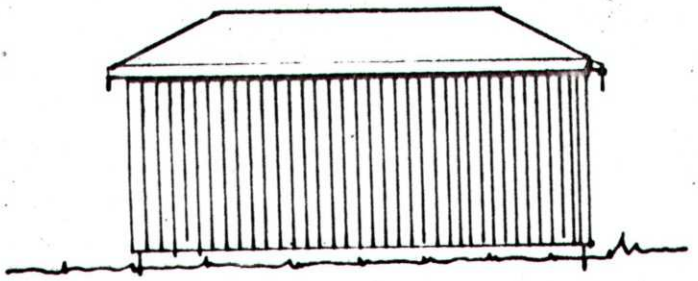
Byggematerialer: Betong gulv - treverk reisverk og kledning
Gips innv. garasje.

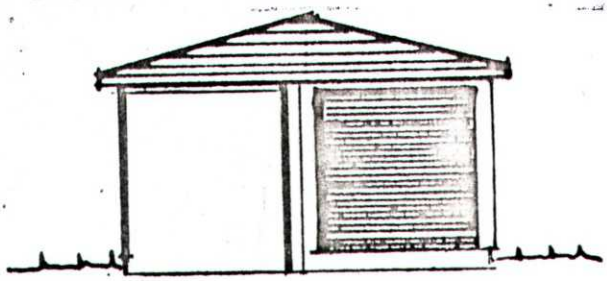




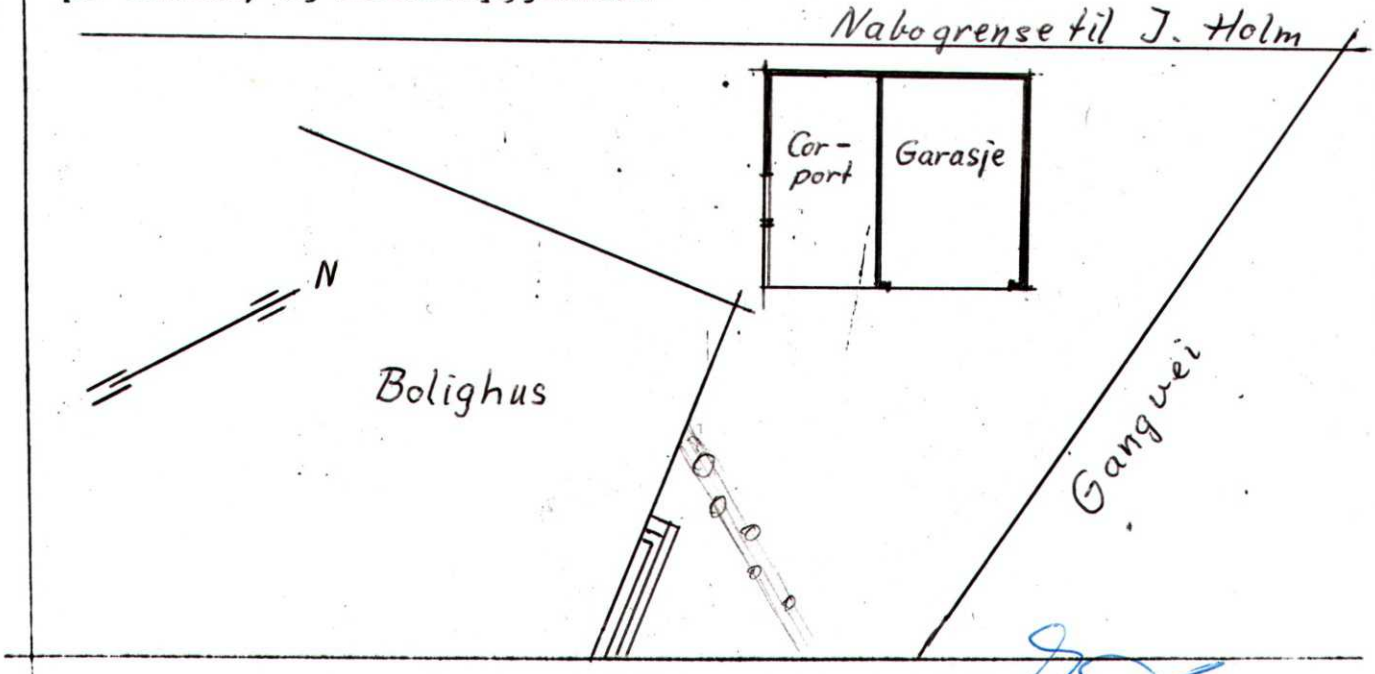
Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
1/8 1978 . Sak nr. 380/78.

MÅL 1:100





SITUASJONSKART som viser garasjens plassering, eks. bebyggelse på tomten, og nabobebyggelsen.



Skjeberg, den 15.6.78

Jarle Fosser
underskrift

Kalakroken 29, 1740 B.
adresse

Vedlegg: Gjenpart av nabovarsel.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.03.2026 14:24

Eiendom 3105-1042/109

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Kalakroken 29	1739 Borgenhaugen

Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Braathen Victoria Bye Kalakroken 29 1739 Borgenhaugen	210599	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Espelund Thomas Kalakroken 29 1739 Borgenhaugen	030599	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Braathen Victoria Bye Kalakroken 29 1739 Borgenhaugen	210599	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Espelund Thomas Kalakroken 29 1739 Borgenhaugen	030599	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

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

Utskriftsdato: 02.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1042	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	568044501	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145914639	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Kalakroken 29, 1739 BORGENHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 568044501.

BruksenhetId	26983056	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145914639	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kalakroken 29, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
4	0	0	3	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul 1-40
Kjeller	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul 602 Vedovn

Siste utførte tiltak

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

22.03.2023	Tilsyn	26.04.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26983056

BruksenhetId	26983109	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145914647	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kalakroken 29, 1739 BORGENHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26983109.

BruksenhetId	26937196	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	25644913	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26937196.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.03.2026 14:24

Eiendom 3105-1042/109 Kalakroken 29

Bruksnavn	Kalakroken 29				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	23.12.1976	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	783 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1042	Beregnet areal	782,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	109	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kalakroken 29	1739 Borgenhaugen	Kala	Borgen	Hafslund

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.12.1976	Skylddeling	3105-1042/109	Mottaker	783
		0105-1042/80	Avgiver	-783
01.01.2020	Omnummerering	3105-1042/109	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-1042/109	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	145914647			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.08.1979	Areal, annet (bruk/brutto)	37/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	37/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	37/0	37/0

Bygg 2 av 3: Enebolig

Bygningsnr	145914639			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	218/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.03.1978	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	218/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	218	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	115/0	0/0	115/0
K01	Kjelleretasje	0	103/0	0/0	103/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	25644913			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.2000	Areal, annet (bruk/brutto)	5/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	5/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	5/0	5/0

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

Utskriftsdato: 02.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1042	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kalakroken 29, 1739 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 783 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 783 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_Aktsomhet kvikkleire **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 783 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27014
Navn	Lundsvei
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1775/2714.pdf
Delarealer	**Delareal** 783 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1042/109
Adresse: Kalakroken 29
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kalakroken 29, 1739 Borgenhaugen
Gnr. 1042, Bnr. 109, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260031

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Odd Martin Heltorp

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 975 89 844

E-post: odd-martin.heltorp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
