PROAKTIV

Innholdsrik og stor enebolig



KALAVEIEN 59



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

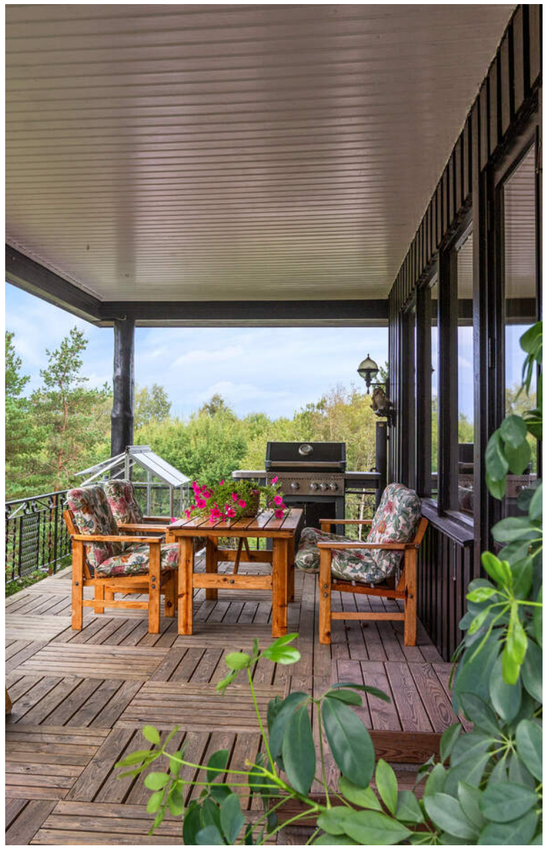
• **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SARPSBORG - KLAVESTADHAUGEN

Innholdsrik og stor enebolig - Fantastisk tomt - Boret grunnvarme - Garasje og carport!

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Kalaveien 59, 1743 Klavestadhaugen

Gnr./Bnr.: Gnr. 1041, bnr. 153 og 182, i Sarpsborg kommune

Prisantydning: 4.400.000,-

Omkostninger: 129.250,-

Totalpris: 4.529.250,-

Kommunale avgifter: 18.724,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1969

Rom/soverom: 4/3

BRA: 218 m²

BRA-i: 197 m²

BRA-e: 21 m²

TBA: 72 m²

Garasje/Parkering: Garasje, carport og biloppstillingsmulighet på gårdsplass. Fastmontert el-bil lader i garasjen.

Tomt: 832 m²

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Nærområdet

8 Informasjon om boligen

12 Boligen i bilder

20 Leder/megler

21 Kontorets side

22 Plantegninger

24 Kjerneinformasjon

28 Vedlegg

99 Budskjema



KLAVESTADHAUGEN

Kommune: *Sarpsborg /* ***Område:*** *Sarpsborg - Klavestadhaugen*

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt på Klavestadhaugen i et populært område med etablert boligbebyggelse i form av rekkehus og eneboliger.

Kort avstand til skole, barnehage, forretninger, treningssenter og idrettsanlegg.

Gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum som ligger ca. 5 km øst for eiendommen.

Med skogen rett i nærheten, er det rikelig med turmuligheter for tur og rekreasjon.

Det er kort vei til Sarpsborgs skjærgård i Skjeberg/Høysand med muligheter for fiske, bad og restauranter.



OFFENTLIG TRANSPORT

Løkenveien Linje 131	1 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	11 min 5.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

DAGLIGVARE

Spar Skjebergveien	10 min
Kiwi Skjeberg PostNord	17 min 1.5 km

VARER/TJENESTER

Storbyen	13 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	17 min

SPORT

Fosbyløkka leke- og aktivitetsplass Ballspill	7 min 0.6 km
Borgen skole - ballbinge Ballspill	13 min 1.2 km
Spenst Skjebergsenteret	17 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skjeberg tannklinikk - Østfold fylkesko...	13 min
Borg VGS - Østfold fylkeskommune	14 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Dagligvarehandelen kan gjøres ved flere dagligvareforretninger i nærområdet.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

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

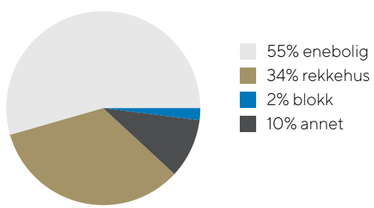
Bebyggelse
Enebolig på to plan og inntil liggende garasje og carport bygget i 1969 beliggende landlig til i Sarpsborg kommune.

Adkomst
Fra Sarpsborg følg Fv 22 mot Ise. Ta til høyre inn Rådhusveien ved XL Bygg. Følg veien en stykke og ta første vei til venstre etter å ha passert Borgen barneskole, inn Kalaveien. Følg denne ca. 1,1 km og du får eiendommen på høyre hånd.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



BOLIGMASSE



SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole (1-1... 639 elever, 29 klasser	17 min 1.5 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	14 min 1.2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	14 min 6.3 km

BARNEHAGER

Fosbyløkka barnehage (0-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km
Fjelldal barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 1 km
Sandbakken barnehage (1-5 år) 94 barn	19 min 1.6 km



VELKOMMEN TIL KALAVEIEN 59

Vi starter utendørs...

BYGGEMÅTE

Underetasje med murvegger, etasje skiller av trebjelkelag før yttervegger i 1. etasjen med bindingsverk.
Yttervegger kledd utvendig med stående og liggende malt trepanel og forskjøvet saltak tekket med papp og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med koblet og isolerglass. Malt ytterdør.
Boligen innehar en relativ grei standard.

Inntilliggende garasje med støpt plate på mark før yttervegger i bindingsverk og pulttak tekket med papp.
Carport på 13 kvm med gruset gulv.

Oppgraderinger de senere år:
- Ny kjøkken vifte i 2025.
- Varmesentralen ble oppgradert i 2017 med jord varme.
- Yttertaket er lagt om i 2017 i følge eier.
- Nyere ytterdør og et nyere vindu.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 18.09.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

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

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger u. etasje: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Rom under terreng: Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Avløpsrør: Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Soil rør fra byggeår med skade pga alder og slitasje.
- Fuktsikring og drenering: Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Det ble registrert synlig fukt gjennomtrenging over fjell og gjennom grunnmur.
- Bad generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Taktekking: Det ble registrert en del mose på yttertaket.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Undertaket er misfarget.
- Utvendige vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer.
- Utvendige dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Enkelte dører går i karm og må justeres.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Andre utvendige forhold: Det ble registrert løse fliser i trapp.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe
- Krypkjeller: Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører går dørblad i karm.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger samsvarserklæring på rehabilitering av sikringsskapet i 2017 og montering av el bil lader i 2023 men det mangler
på nye varmekabler på baderommet.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er hellende terreng fra oversiden som heller mot bolig og grunnmur.
- Overflater vegger og himling vaskerom: Respatex plater fra byggeår med mer enn halvpart av sin levetid passert.
- Ventilasjon vaskerom: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekk ut fra ventil i skap, skapdør bør fjernes. Det er ingen tilluft til rommet.
- Overflater og konstruksjon kjølerom: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Kjølerommet er bygget opp med bruk av isopor. Ved bruk av isopor innvendig må de brannsikres pga farlige gasser ved brann. Det ble registrert kondensskader på loftet over kjølerommet og nede langs gulv og vegg i kjølerom.

TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):.
- Varmesentral: Radiator ovner er fra byggeår og har mer enn halvparten av sin levetid passert
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Teknisk anlegg kjølerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

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

PARKERING

Garasje, carport og biloppstillingsmulighet på gårdsplass.
Fastmontert el-bil lader i garasjen.







TERRASSE

Praktisk overbygget terrasse for et godt uteliv - her kan sommeren nytes!



VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Enebolig på ett plan, samt kjeller, som inneholder.

1. etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom, toalettrom, kjølerom, vaskerom, trapperom og garasje.

Kjeller: Kjellerstue, soverom, fyrrom og boder.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rommene som er innredet og slik de fremstår i dag i underetasjen ikke er byggesøkt godkjent til boligformål. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og evnt pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader relatert til dette.
Det kan søkes kommunen for godkjenning av rommene.

Areal
- BRA-i (internt bruksareal): 197 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 21 kvm
- Totalt BRA: 218 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 72 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard
Noen eiendommer skiller seg virkelig ut, og dette er en av dem. Med intern og svært attraktiv beliggenhet, stor tomt og generøse terrassearealer, byr denne eneboligen på mange kvaliteter som sjelden kommer for salg.
I 2017 ble det utført viktige oppgraderinger med ny papptekking, nye takrenner i plastbelagt stål og helbeslått pipe over tak. Samme år ble også varmesentralen byttet ut, og det ble installert moderne jordvarme, et energieffektivt valg som gir lave oppvarmingskostnader.

Når vi beveger oss inn i hovedetasjen, møtes vi først av en romslig entre, før vi trer inn i de store og åpne arealene for stue og kjøkken. Her er det rikelig med plass og gode muligheter for fleksible innredningsløsninger. Fra stuen er det direkte utgang til en stor, overbygget terrasse, perfekt for lange sommerdager og hyggelige kvelder. Terrassen har god plass til flere sittegrupper og gir enkel adkomst til både hagen og gårdsplassen.

Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen, og ved eventuell oppussing kan man enkelt skape en mer moderne, åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning har lyse profilerte fronter og laminat benkeplate. Innredning er byttet ut etter byggeår en gang. Uttrekkbar kjøkken ventilator ny i 2025 under montert på overskap over komfyr med avtrekk ut. Frittstående hvitevarer. Det er godt med skap- og benkeplass. Fin plass til kjøkkenbord for en hyggelig frokost om man ønsker det.



Badet er flislagt og det er gulvvarme. Badet innehar dusjhjørne og servant med underskap. Eget separat toalettrom som har toalett og servant.
Det er også eget vaskerom som bidrar til praktiske løsninger i hverdagen.

I denne etasjen finner vi også tre soverom, samt et praktisk kjølerom. Planløsningen kan tilpasses etter behov, men gir allerede i dag en innholdsrik og funksjonell etasje.

I underetasjen møtes vi av en svært romslig stue med utgang til terrasse og videre til hagen. Her finnes også et innredet rom, kjellerrom og flere boder med rikelig oppbevaringsplass.

Boligen har naturlig lufting ut av ventiler i vegg o.l.
Det ble ifølge eier i 2017 boret etter jordvarme som er installert og koplet til varmesentralen.
Automatsikringer. Installert Fibernett.

Boligen har et behov for innvendig modernisering for å møte dagens standard og forventninger, men med sine kvaliteter, beliggenhet, tomt og størrelse - fremstår den som en meget attraktiv enebolig i dagens marked.

Oppvarming
Boret etter grunnvarme som er installert til varmesentral.

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





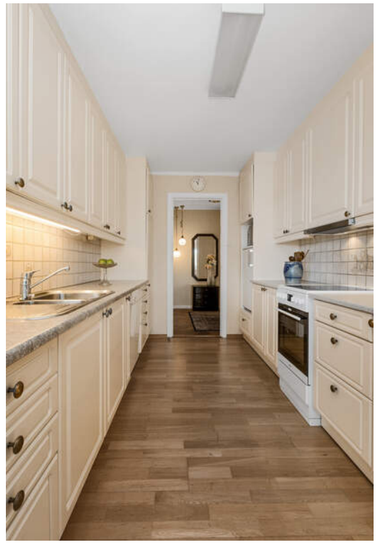
STUE

Her er det rikelig med plass og gode muligheter for fleksible innredningsløsninger











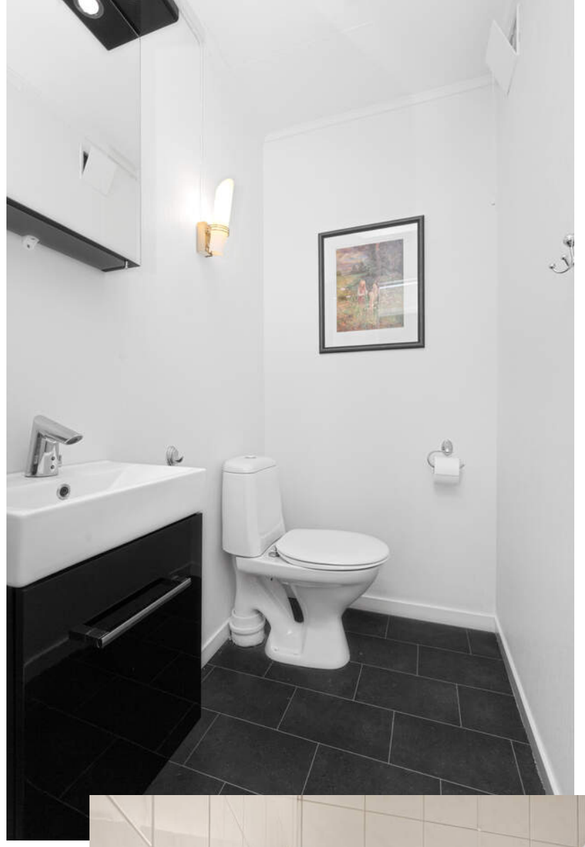
KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen.

Kjøkkeninnredning har lyse profilerte fronter og laminat benkeplate. Innredning er byttet ut etter byggeår en gang.

Uttrekkbar kjøkken ventilator ny i 2025 under montert på overskap over komfyr med avtrekk ut.
Frittstående hvitevarer. Det er godt med skap- og benkeplass.

Fin plass til kjøkkenbord for en hyggelig frokost om man ønsker det



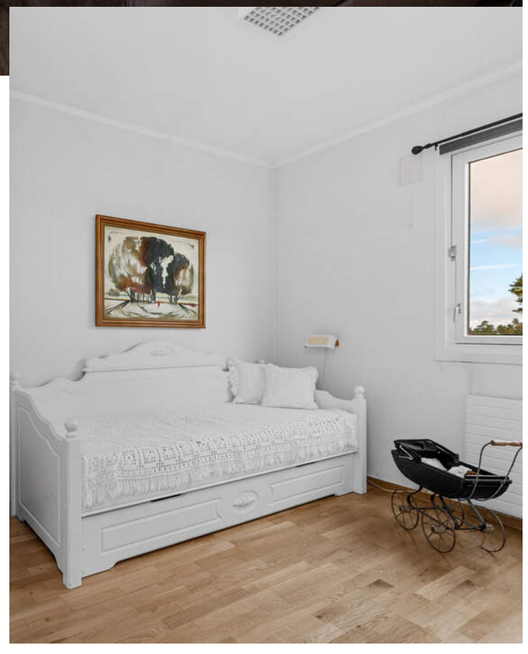
BAD OG TOALETT

Badet er flislagt og det er gulvvarme. Badet innehar dusjhjørne og servant med underskap. Eget separat toalettrom som har toalett og servant.





I HOVEDETASJE FINNER VI
3 SOVEROM





UNDERETASJEN

I underetasjen møtes vi av en svært romslig stue med utgang til terrasse og videre til hagen. Her finnes også et innredet rom, kjellerrom og flere boder med rikelig oppbevaringsplass.





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

Lord Philip Chesterfield

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

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 832 kvm, Eierform: Eiet tomt. Opparbeidet tomt med gressareal og steinlagt uteplass, samt busker og trær. Gruset gårdsplass og carport.

Parkering
Garasje, carport og biloppstillingsmulighet på gårdsplass. Fastmontert el-bil lader i garasjen.

ØKONOMI

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 971 932 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 887 728 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 18 724 pr. år
Eiendomsskatt utgjør kr. 7 044,- av dette beløpet.

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

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppført enebolig datert 01.07.1969.

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

Diverse
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger ikke plan tegninger av underetasjen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/ forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- Dok. 301637, datert 30.03.1968 - Bestemmelse om veg.
- Dok. 303493, datert 12.07.1968 - Bestemmelse om bebyggelse.

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

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i uregulert område og omhandles av Kommuneplanens arealdel 2024-2036 med tilhørende bestemmelser. Formål: Bebyggelse og anlegg.

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

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sarpsborg kommune.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 1041 Bnr. 153 og Gnr. 1041 Bnr. 182 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp
Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
110 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 400 000,-))
17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

129 250,- (Omkostninger totalt)

4 529 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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

Nye arealbegreper
Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.
De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør
Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

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

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

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

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

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

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

Eier
Kristian Lileng

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 67.800,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

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

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

Informasjon om meglerforetaket
Meglerhuset Borg AS
Org.nr. 994976192
Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen

Dato salgsoppgave
22.9.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Kalaveien 59, 1743 KLAVESTADHAUGEN
SARPSBORG kommune
gnr. 1041, bnr. 153

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 17.09.2025 **Rapportdato:** 18.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18492-1293 **Referansenummer:** UB1668

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ketil A. Asbjørnsen

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Kalaveien 59, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 153
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på to plan og inntil liggende garasje og carport bygget i 1969 beliggende landlig til i Sarpsborg kommune.

Inntil liggende garasje med støpt plate på mark før yttervegger i bindingsverk og pult tak tekket med papp i 2017.
Carport på 13 kvm med gruset gulv

Underetasje med mur vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i 1 etasjen med bindingsverk.
Yttervegger kledd utvendig med stående og liggende malt tre panel og forskjøvet saltak tekket med papp og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med koblet og isolerglass. malt ytterdør.
Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgraderinger de senere år:

- Ny kjøkken vifte i 2025.
- Varmesentralen ble oppgradert i 2017 med jord varme.
- Yttertaket er lagt om i 2017 i følge eier.
- Nyere ytterdør og et nyere vindu.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket består av under panel fra byggeår samt ny papp tekking i 2017 etter opplysning fra eier.

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak byttet ut i 2017 i følge eier.
Lufte hatter fra byggeår kledd inn med papp i 2017.

Yttervegger i tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. utvendig kledd med liggende og stående malt tre panel, det er i følge eier brukt impregnert kledning.

Yttertak av type forskjøvet saltak.
Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikk bygget selvbærende w-takstoler fra byggeår.
Det er montert luke til loftet. befaring fra luke til loft pga lav takhøyde på loft.

Innad slående 2 lags isolerglass vinduer med malt ramme og karm i 1 etasjen, i underetasjen er det trevinduer med koblet glass..
Det er byttet ut et vindu på soverom i nyere tid på 2000 tallet.

Ytterdør med malt karm og dørblad samt lite isolerglass i dørblad.
Resten av dørene er fra byggeår med malt dørblad og karm.

Takoverbygget betong balkong på 25 kvm med impregnerte gulv tremmer og stål rekkverk.

Balkong i underetasje på ca 47 kvm bygget med tre bjelkelag og gulv bord, malt rekkverk med 95 cm høyde.

Flislagt betong trapp i terreng.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i 1 etasje med:
Eike parkett flis og gulv belegg
tapetserte panelte respatex og flis lagte vegger
Takess plater i himling

Underetasje med:
Laminat teppe og gulv belegg, betong gulv og fjell i dagen på bod
Panel på vegger og i himling. mur vegger uten overflate behandling på deler av boder.
Det ble registrert normal slitasje ut fra alder på overflater, den enkelte må selv vurdere behovet for oppgradering av overflater.

Støpt betong flate mot grunn og tre bjelkelag som etasje skiller.
Det ble registrert over 15 mm gjennom hele rommet i begge etasjer.
Deler av underetasjen med boder har grov støpte gulver som ikke er av rettet.

Radon målinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhets kart er definert med usikker aktsomhets grad.

Pipe fra byggeår byget i teglstein, helbeslått over tak, det er satt inn nyere peis innsats i underetasjen.
innvendig pipe stokk er ikke inspisert.

Det ble boret hull i vegg mot terreng og målt med pigger i stender da det ikke var svill i vegg til 100 %.
Det falt ut avflassing fra mur vegg ut av hullet, dette indikerer at det har pågått over tid.

Kryp kjeller med tilgang fra gulv i garasjen.

Malt tre trapp og rekkverk fra byggeår.

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Enkelt bygget vaskerom med nyere gulv belegg og respatex plater fra byggeår.
Opplegg for vaskemaskin og utslags vask.
Respatex plater på vegger og hvitmalt himling.
Det ble lagt nytt gulvbelegg og sluk i 2015 i følge eier.
Det ble målt 28 mm fall til sluk.
Gulvbelegg med oppbrett på vegg.
Sluket er inspisert og belegg er under klemring.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Ventil i skap med avtrekk ut.
Det ble boret hull i vegg mot sluk og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

Bad
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet har baderoms innredning med heldekkende utslags vask speil og dusj nisje.
Det ble målt 18 mmm fall til sluk fra topp flis ved dør til topp sluk.
Ventilasjon med naturlig avtrekk ut.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning byttet ut etter byggeår en gang med hvite profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med avsatt plass i innredningen til kjøleskap. oppvaskmaskin og komfyr. Innredning og benkeplater har normal slitasje ut fra alder. Uttrekkbar kjøkken ventilator ny i 2025 under montert på overskap over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalett rom med gulv montert wc, vaskeservant med skap under. Rommet har naturlig lufting via vegg ventil som er ført i rør over tak Det mangler lufte spalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Kjølerom har ikke dagens standard til kjølerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plast kappe. Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Avløps rør med forskjellig alder i pvc og soil utførelse.
Avløps rør i skjule konstruksjoner er ikke innspisert.

Bolig med naturlig lufting ut av ventiler i vegg o.l.
Fra toalett rom, bad og vaskerom er det naturlig lufting over tak
Det er andre regler idag med tanke på ut skiftning av inne luft.
Bruken av boligen vil være avgjørende.

Det ble i følge eier 2017 byttet ut olje fyr og byttet ut med jord til vann varmepumpe.
Bereder i underetasjen er også v.v.bereder for boligen, denne varmes også opp av jord til vann varmepumpe.

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

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er synlig fjell inn i grunnmur og sand i krypkjeller.
Dreneringen er i følge eier fra byggeår.
Grunnmur av lett klinker blokker fundamentert direkte på fjell og på antatt faste masser.

Skrånende tomt med vanntrykk mot grunnmur.

Vann og avløp fra byggeår når vannet ble lagt inn i 1969 i følge eier.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket.

Oljetank fra tidligere bruk stående i underetasjen.
I følge eier er denne tømt, det ble ikke fremvist noen dokumentasjon på sanering av tanken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

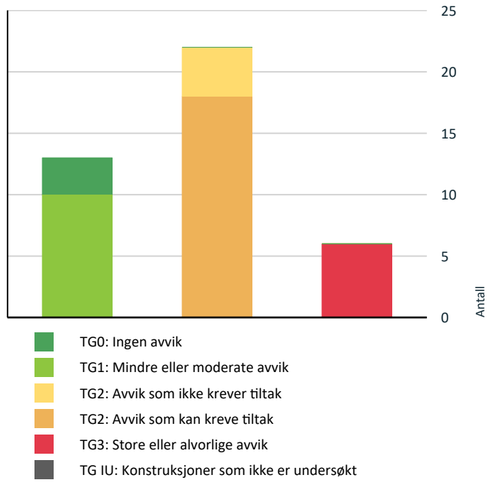
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger ikke plan tegninger av underetasjen,

Kalaveien 59, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 153
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

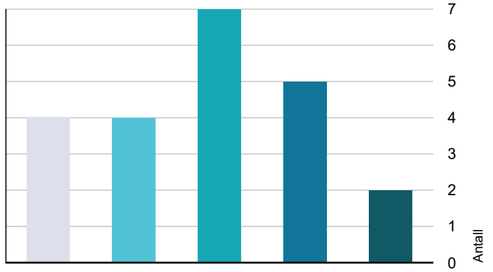
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Spesialrom > 1 Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Spesialrom > 1 Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg Gå til side

Spesialrom > 1 Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg Gå til side

Kalaveien 59, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 153
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1969

Kommentar
Ferdigattest på bolig 1.07.1969

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Yttertaket består av under panel fra byggeår samt ny papp tekking i 2017 etter opplysning fra eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert en del mose på yttertaket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mose på papp tekking vil redusere leve tiden på tekkingen, dette har oppstått pga mye treer i nærheten av boligen, taket bør renses hvert år for organisk materiale.





TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak byttet ut i 2017 i følge eier.
Lufte hatter fra byggeår kledd inn med papp i 2017.





Zink hatt fra byggeår kledd inn med papp.



Zink hatt fra byggeår kledd inn med papp.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. utvendig kledd med liggende og stående malt tre panel, det er i følge eier brukt impregnert kledning.

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

Kledningen er visuelt befart og stikk takninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørke sprekker i kledningen, dette er normal med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de krav som gjaldt da denne bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Manglende lufting vil redusere levetiden på Ytter kledningen, det er viktig med jevnlig vedlikehold og utskiftinger av værslitt kledning.
Estimat er satt av til div utskiftinger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Værslitt kledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak av type forskjøvet saltak.
Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikk bygget selvbærende w-takstoler fra byggeår.
Det er montert luke til loftet. befaring fra luke til loft pga lav takhøyde på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Undertaket er misfarget.

Det er misfarget undertak på loftet, spesielt over kjølerom og rundt rør gjennomføringer, men også andre steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Isolasjonen er enkelte steder trykket for langt ut mot taktro, dette hindrer fri luft gjennomstrømning og bør utbedres.
Det var tørt på befarings dagen men det anbefales å følge med på misfarging av undertaket.
For lite lufting kan på sikt medføre til fukt og kondens problemer.
Deler av loftet var utilgjengelig pga lav takhøyde og er ikke befart.



Luke til loft.



Sverte sopp i undertaket over kjøle rom.



Sverte sopp rundt rør gjennomføringer.

TG 2 Vinduer

Innad slående 2 lags isolerglass vinduer med malt ramme og karm i 1 etasjen, i underetasjen er det trevinduer med koblet glass..
Det er byttet ut et vindu på soverom i nyere tid på 2000 tallet.

Kalaveien 59, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 153
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Enkelte vinduer har behov for justering.
Det gjøres oppmerksom på at vinduer fra 1969 tallet har dårligere energi effektivitet en vinduer med dagens standard.
Estimerte kostnader er satt av til justering av vinduer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Nyere vindu



TG 2 Dører

Ytterdør med malt karm og dørblad samt lite isolerglass i dørblad.
Resten av dørene er fra byggeår med malt dørblad og karm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Enkelte dører går i karm og må justeres.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

P.g.a spesielle lysforhold kan det være vanskelig å se punkterte vinduer.
På vinduer med alder over 20 år kan man ikke utelukke punkterte vinduer.
Det gjøres oppmerksom på at vinduer fra 1982 har dårligere energi effektivitet en vinduer med dagens standard.
Det ble ikke registrert andre avvik en alder, alder tilsier at det kan være behov for utskifting i nær fremtid.
Estimerte kostnader er satt av til justering av dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Balkong dør med behov for justering.



Kjeller dør ut til veranda med behov for justering.



Ytterdør av nyere dato



Bod dør fra byggeår.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Takoverbygget betong balkong på 25 kvm med impregnerte gulv tremmer og stål rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er krav til 100 cm høyde på rekkverk, det ble målt til kun 70 cm.
Åpninger skal være på maks 10 cm bredde, målt her til 13 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverk høyde på 70 cm er ikke forsvarlig det bør endres til 100 cm.
Åpninger i rekkverket er 3 cm over det som idag er tillatt men det anbefales også å endre på dette.
Kravet er til for å hindre folk i å sette seg fast/klatre og ramle ut av balkongen.
Estimerte kostnader er satt av til nytt rekkverk i tre

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong i underetasje på ca 47 kvm bygget med tre bjelkelag og gulv bord, malt rekkverk med 95 cm høyde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er krav til 100 cm høyde på rekkverk, det ble målt til ca 95 cm.
Det ble registret store råteskader i bjelkelaget og i gulv bord til balkongen.
Det ble registret store skjevheter i fundamentet til balkongen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Påviste skader må utbedres.

Råteskadet bjelkelag må fjernes og erstattes med nye der det er behov for det.
Gulv dekket må påregnes utskiftet.
Fundamentet må byttes ut.
Estimerte kostnader er satt av til det som er beskrevet, det kan ikke utelukkes at skadebildet blir større ved åpning av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Store skjevheter i rekkverk.



Værslitt gulv.



Store råteskader i bjelklaget

Kalaveien 59, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 153
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Store skjevheter i bæringen til balkongen

TG 2 Andre utvendige forhold

Flislagt betong trapp i terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert løse fliser i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fare for å skli på løse fliser i trapp. påkostninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i 1 etasje med:
Eike parkett flis og gulv belegg
tapetserte panelte respatex og flis lagte vegger
Takess plater i himling

Underetasje med:
Laminat teppe og gulv belegg, betong gulv og fjell i dagen på bod
Panel på vegger og i himling. mur vegger uten overflate behandling på deler av boder.

Det ble registrert normal slitasje ut fra alder på overflater, den enkelte må selv vurdere behovet for oppgradering av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betong flate mot grunn og tre bjelkelag som etasje skiller.
Det ble registrert over 15 mm gjennom hele rommet i begge etasjer.

Deler av underetasjen med boder har grov støpte gulver som ikke er av rettet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Radon målinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhets kart er definert med usikker aktsomhets grad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til måling om man skal bo i boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radon måling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan
være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe fra byggeår byget i teglstein, helbeslått over tak, det er satt inn nyere peis innsats i underetasjen.
innvendig pipe stokk er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Teglsteins pipe fra 1969 med mer en halvparten av sin levetid passert, Det er viktig med jevnlig kontroll fra feier vesen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Sist feiet 11.03.2024 uten kommentar fra feier vesen, det anbefales årlig kontroll av pipe løp.



nyere innsats

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble boret hull i vegg mot terreng og målt med pigger i stender da det ikke var svill i vegg til 100 %.
Det falt ut avflassing fra mur vegg ut av hullet, dette indikerer at det har pågått over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Eier opplyser om at de fikk vann inn i underetasjen etter sprengning og graving av nabo tomt for ca 1,5 år siden.
Se også forklaring under drenering.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

For å unngå sopp og råte angrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. I konstruksjoner med lav uttørkings evne som i dette tilfellet.
fukt innholdet indikerer at det er behov for åpning av vegg for for å tørke ut konstruksjonen.
Det anbefales å bruke ikke organiske materialer på vegger mot terreng eller å stoppe innsig av vann.
Påkostninger er avsatt til åpne og tørke ut vegger, videre skade bildet synes ikke før åpning av vegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Hullet måtte rengjøres pga avflassing fra mur vegg.



Fult utslag ved måling i stender.



Synlig fukt gjennom trenging.

Kalaveien 59, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 153
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Synlig fukt gjennom trenging.

TG 2 Krypkjeller

Kryp kjeller med tilgang fra gulv i garasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Kryp kjeller uten lufting
Det ble registrert fukt skjolder i sand masser i kryp kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Bedre ventilering må etableres.

Stubb lofts plater ser ut som eternitt plater, dette er plater med spesielle regler og skal helst behandles med varsomhet.
Det anbefales å legge plast over grunn for å hindre fukt vandring til etasje skiller og bedre lufting av kryp kjeller.
Deler av kryp kjeller var utilgjengelig og er ikke befart, kryp kjellere er en risiko konstruksjon med behov for jevnlig tilsyn.
Estimerte kostnader er avsatt til plast over grunn og etablering av bed utlufting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 3 Innvendige trapper

Malt tre trapp og rekkverk fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk på en side i trapp samt håndrekke på vegg.
det ble registrert åpninger i rekkverk og opptrinn over 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk i trapp over 50 cm er for å hindre fall skader.
Det skal ikke være mer en 10 cm åpning i mellom trinn, dette for å hindre barn i å sette seg fast i åpningen.
Estimerte kostnader er avsatt til å utbedre registrert avvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Trapp mangler rekkverk på den nederste delen av trappeløpet.

Tilstandsrapport









TG 2 **Innvendige dører**

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører går dørblad i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Estimerte kostnader til justering av enkelte dører.



VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Enkelt bygget vaskerom med nyere gulv belegg og respatex plater fra byggeår.
Opplegg for vaskemaskin og utslags vask.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Respatex plater på vegger og hvitmalt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Respatex plater fra byggeår med mer en halvpart av sin levetid passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det ble ikke registrert andre avvik en alder.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Det ble lagt nytt gulvbelegg og sluk i 2015 i følge eier.
Det ble målt 28 mm fall til sluk.



radiator ovn fra byggeår

Kalaveien 59, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 153
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Opp kant ved dør.



Opp kant ved dør

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Gulvbelegg med oppbrett på vegg.
Sluket er inspisert og belegg er under klemring.



Nyere gulv belegg og sluk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Ventil i skap med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekk ut fra ventil i skap, skap dør bør fjernes, det er ingen tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Estimerte kostnader er avsatt til etablering av til luft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



1 ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Flislagt baderom med gulv varme.
Badet har baderoms innredning med heldekkende utslags vask speil og dusj nisje.
Det ble målt 18 mmm fall til sluk fra topp flis ved dør til topp sluk.
Ventilasjon med naturlig avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet er pusset opp etter byggeår på soil sluk fra byggeår, overgang mellom smøre membran og soil sluk kan ikke regnes som en tett løsning.
lufte løsning vil kunne medføre dårlig inne klima og skader opp til loft.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Baderommet har fungert til dagens bruk, men ved endret bruk vil det kunne oppstå skader i konstruksjonen spesielt rundt og ved sluket. Total ombygging av baderommet må påregnes. dagens lufting av baderommet er ikke tilfredsstillende det må etableres til luft og mekanisk avtrekk for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





1 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning byttet ut etter byggeår en gang med hvite profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask.
Innredningen består av under, over og høy skap med avsatt plass i innredningen til kjøleskap. oppvaskmaskin og komfyr.
Innredning og benkeplater har normal slitasje ut fra alder.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Uttrekkbar kjøkken ventilator ny i 2025 under montert på overskap over komfyr med avtrekk ut.



SPESIALROM

1 ETASJE > KJØLEROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Det mangler lufte spalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.
Kjølerom har ikke dagens standard til kjølerom.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Kjøle rommet er bygget opp med bruk av isopor, ved bruk av isopor innvendig må de brann sikres pga farlige gasser ved brann.
Det ble registrert kondens skader på loftet over kjøle rommet og nede langs gulv og vegg i kjølerom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales full ombygging av kjøle rommet pga løsningen som er valgt ikke er en sikker løsning med tanke på fukt, det er også ulovlig bruk av isopor i ikke brann sikke konstruksjon. estimerte kostnader er satt av til å bygge nytt kjølerom som rom i rommet med lufting rundt rommet. Ved åpning av konstruksjonen kan det være skjult svikt i konstruksjonen, det er ikke tatt med i estimatet da det er ukjent.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kalaveien 59, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 153
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



Misfarget over kjølerom.



Tydelige skader etter kondens med misfarget tre verk. forsåvidt tørt på befarings dagen



Isopor i kjøleroms vegg.

1 ETASJE > KJØLEROM

TG 2 **Teknisk anlegg**

Kjøle aggregat

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

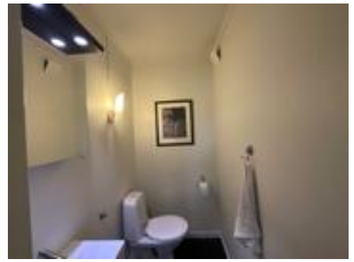
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalett rom med gulv montert wc, vaskeservant med skap under.
Rommet har naturlig lufting via vegg ventil som er ført i rør over tak





entilasjon inn til bad ingen til luft

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plast kappe.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Det ble registrert irr på flere overganger på synlige kobber rør i underetasjen.
Anlegget er i all hovedsak fra byggeår med mer en halvparten av sin levetid passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales en gjennomgang av vann rør opplegget i boligen.
Estimert kostnad er satt av til kontrol av anlegget, ikke til eventuelle utskiftinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stoppe kran og vann måler i bod i underetasjen.



Må skiftes





Skader på hele undersiden av soil rør.

TG 3 Avløpsrør

Avløps rør med forskjellig alder i pvc og soil utførelse.
Avløps rør i skjule konstruksjoner er ikke innspisert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Soil rør fra byggeår med skade pga alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Det ble registrert drypp lekkasjer på synlige soil rør i underetasjen.
Det kan ikke utelukkes at det er skjulte soil rør med lekkasje konstruksjoner.
Estimerte kostnader er satt kun til det som er synlig skadet på avløps rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Ventilasjon

Bolig med naturlig lufting ut av ventiler i vegg o.l.
Fra toalett rom, bad og vaskerom er det naturlig lufting over tak
Det er andre regler idag med tanke på ut skiftning av inne luft.
Bruken av boligen vil være avgjørende.



TG 2 Varmesentral

Det ble i følge eier 2017 byttet ut olje fyr og byttet ut med jord til vann varmepumpe.
Bereder i underetasjen er også v.v.bereder for boligen, denne varmes også opp av jord til vann varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Radiator ovner er fra byggeår og har mer en halvparten av sin levetid passert

Kalaveien 59, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 153
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

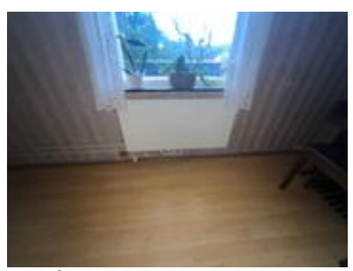
Skader på radiator ovner over tid kan ikke utelukkes pga høy alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









Radiator fra byggeår.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017 Rehabilitert sikrings skap, tilkobling av varmepumpe med ny kurs

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er i følge eier kun brukt godkjente elektro montører på el anlegget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæring på rehabilitering av sikrings skapet i 2017 og montering av el bil lader i 2023 men det mangler på nye varmekabler på baderommet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)

Generell kommentar

Kostnad avsatt kun til utvidet El kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 0 Brannstekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell inn i grunnmur og sand i krypkjeller.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i følge eier fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det ble registrert synlig fukt gjennomtrenging over fjell og gjennom grunn mur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Grunnmur direkte på fjell har av erfaring vist seg å være en vanskelig konstruksjon å få fukt sikret, det anbefales derfor avrenning ut eller til sluk samt oppfylling av pukk med plast over for å hindre fukt vandring til etasje skiller.
Estimerte kostnader er avsatt til det som er beskrevet her

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kalaveien 59, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 153
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lett klinker blokker fundamentert direkte på fjell og på antatt faste masser.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt med vanntrykk mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er hellende terreng fra oversiden som heller mot bolig og grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall fra grunnmur spesielt på oversiden av boligen anbefales.
Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk fra fra grunnmur for å unngå vann press mot grunnmur og og ekstra belastning på dreneringen.
Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca 3 m fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp fra byggeår når vannet ble lagt inn i 1969 i følge eier.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Oljetank fra tidligere bruk stående i underetasjen.
I følge eier er denne tømt, det ble ikke fremvist noen dokumentasjon på sanering av tanken.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Siden tanken ikke er nedgravd i bakken er det ikke et krav men anbefalt å sanere tanken.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kalaveien 59, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 153
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	80			80	47
1 Etasje	117	21		138	25
SUM	**197**	**21**			**72**
SUM BRA	**218**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue med trapp, soverom, bod, bod 2, fyrrom		
1 Etasje	Entré, vaskerom, gang, kjølerom, kontor, stue, kjøkken, bad, soverom, trapperom, soverom 2, toalettrom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger ikke plan tegninger av underetasjen,

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	160	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Kristian Lileng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1041	153		0	832.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kalaveien 59

Hjemmelshaver
Lileng Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig, stabilt og populært boområde på Klavestadhaugen som er nært tilknyttet friluftsområder og ca. 6 km fra Sarpsborg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til reguleringsplan for Myrvoll. Planområdet er regulert med følgende formål: byggeområder og offentlige trafikkområder. Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet
29.01.1965

Om tomten

Opparbeidet tomt med gress areal og steinlagt uteplass samt busker og treer, gruset gårdsplass og carport.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1968

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		7 200

Kommentar
Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2025	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	
2	18.09.2025	
3	20.09.2025	
4	23.09.2025	
5	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Kalaveien 59, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 153
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UB1668

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

Egenerklæring

Kalaveien 59, 1743 Klavestadhaugen

23 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kalaveien 59	Kalaveien 59	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 1968

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden 04.07.1968

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Lileng, Kristian

Selger

Lileng, Aud Yvonne

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2002

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elektriske Varmekabler badegulvet

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Øivind Johansen, elektriker

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2017

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye Takrenner av plastbelagt stål.Beslag på pipe over tak byttet ut.Luftehatter fra byggeår kledd inn med papp.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skjeberg blikkenslagerverksted

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2017

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny takpapp

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vanninntregning i kjellerer ifm sprengning på nabotomta i 2023,men det er ikke observert noe vann siste år,heller ikke ved store nedbørsmenger

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Egen strømledning til vannbåreen Varmepumpe

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Strøm Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2017

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Renhabilirtering av siktrinhskap, tilkobling av varmepumpe

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Strøm elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installasjon av fastmontert El-bil/lader med egen kurs til sikringsskap.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rikelektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

30+

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bygning av innvendig trapp til kjeller

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.2.2 **Årstall**

30+

25.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Innredning av peisestue og syrom

25.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.3.2 **Årstall**

2019

25.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Innsetting av Peis innsats finner ikke dokumentasjon

25.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

25.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

25.3.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95291970

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Lileng, Aud Yvonne	2025-09-23	Lileng, Kristian	2025-09-23

Identification

bankID Lileng, Aud Yvonne

Identification

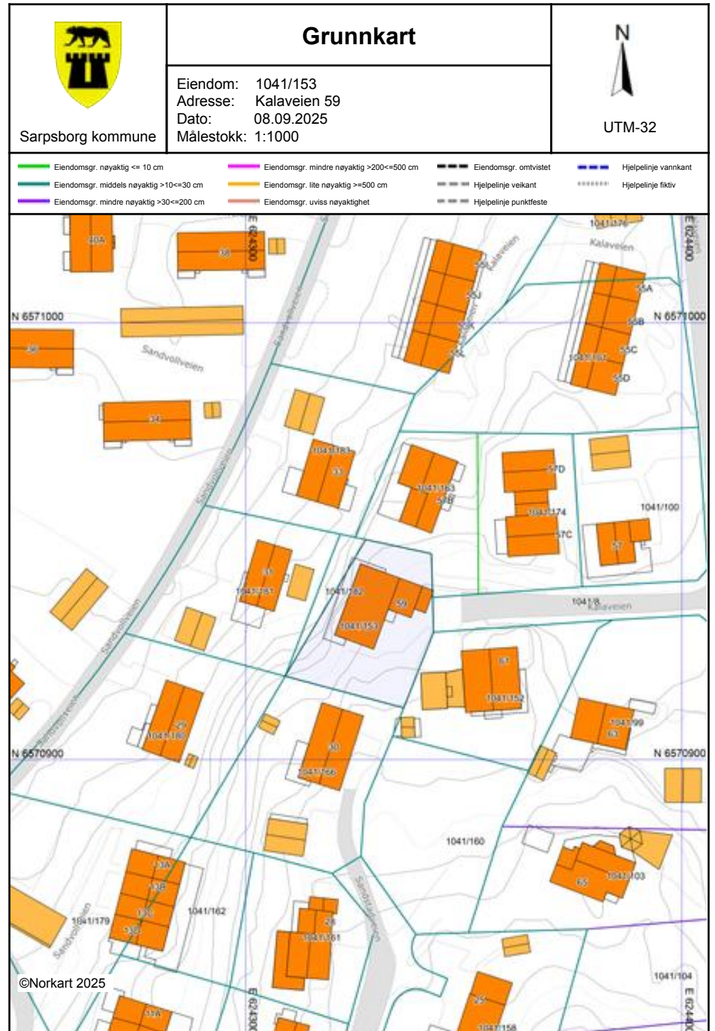
bankID Lileng, Kristian

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lileng, Aud Yvonne	23/09-2025 11:42:25	BANKID
Lileng, Kristian	23/09-2025 11:00:39	BANKID



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.

Utskriftsdato: 08.09.2025

Sarpsborg kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1041	**Bruksnr.**	153	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kalaveien 59, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 598,08 kr
Eiendomsskatt	7 044,00 kr
Renovasjon	3 265,00 kr
Vann	4 308,59 kr
Sum	**20 215,67 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1700.00	1/2	0 %	850,00 kr
Papirbeholder 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/2	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/2	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1956800 o/oo	3.60	1/1	0 %	7 044,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	52 m3	24.78	1/1	0 %	1 288,69 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	52 m3	41.33	1/1	0 %	2 149,21 kr
					Sum	**18 724,10 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.09.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1041	**Bruksnr.**	153	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kalaveien 59, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
58277834	368	13.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	53

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.

Vedlegg

Utskriftsdato: 08.09.2025

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1041	**Bruksnr.**	153	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26985180	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145916909	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kalaveien 59, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjeller	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
11.03.2024	Tilsyn	11.03.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26985180

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.

/ad

Herr Kristian Lilleng,
Lunds veg,
174o Børgenhaugen.

De meddeles herved ferdigattest på Deres enebolig oppført på eiendommen gnr. 41 bnr. 153 i Lunds veg - Skjeberg.

Gjenstående arbeid er utført og huset er således helt ferdig.

Skjeberg, den 1. juli 1969.

avd.ing.

SGW/ba

Herr Kristian Lilleng,
Skogvegen 4,
1740 Borgenhaugen.

De meddeles herved ferdigattest for tømmer- og snekker-
arbeid på Deres enebolig oppført på eiendommen gnr. 41
bnr. 153 i Lundsveg, Skjeberg.
Maling og rørleggerarbeid gjenstår.

Skjeberg, 20. mai 1969

Johnny Pårsson
kommuneingeniør

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 08.09.2025 11:47

Eiendom 3105-1041/153 Myrvoll b

Bruksnavn	Myrvoll b				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	30.08.1966	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	833 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1041	Beregnet areal	832,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	153	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kalaveien 59	1743 Klavestadhaugen	Nordlitoppen	Borgen	Søndre Skjeberg

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
30.08.1966	Skylddeling	3105-1041/153	Mottaker	833
		3105-1041/8	Avgiver	-833
01.01.2020	Omnummerering	3105-1041/153	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-1041/153	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	145916909			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	203/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	14.07.1969	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	203/0	Energikilde	Olje/parafin/fl.brensel, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	203	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	138/0	0/0	138/0
U01	Underetasje	0	65/0	0/0	65/0

Oversiktskart

Adresse: **Kalaveien 59, 1743 Klavestadhaugen**
Gnr/Bnr: **3105/1041/153/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 833 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.09.2025

N



Matrikkelkart

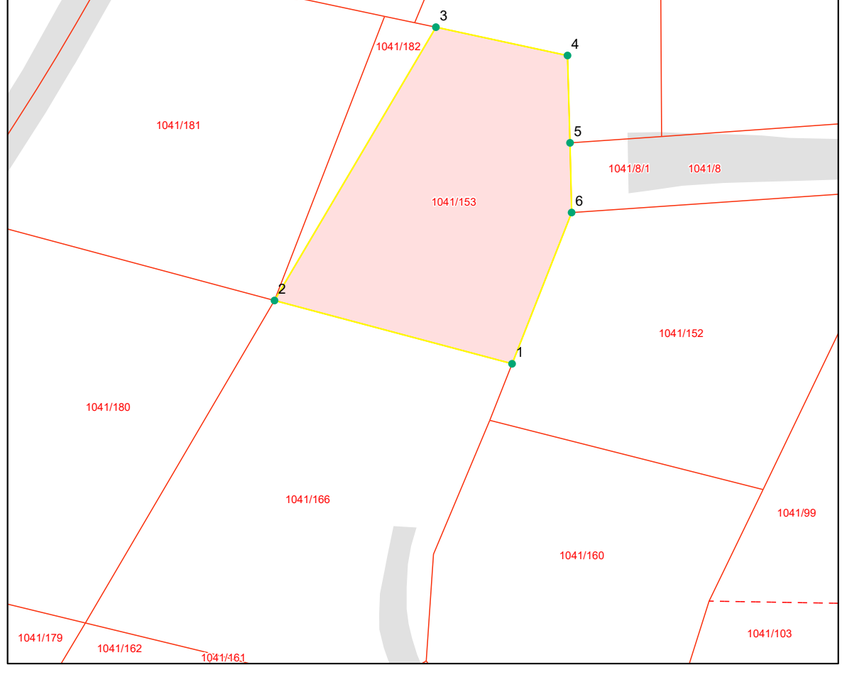
Adresse: **Kalaveien 59, 1743 Klavestadhaugen**
Gnr/bnr: **3105/1041/153/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 833 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.09.2025

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: 833 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6570911.92	624336.25	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	28.13	0
2	6570919.16	624309.08	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	36.32	0
3	6570950.42	624327.54	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	15.4	0
4	6570947.18	624342.59	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	10	0
5	6570937.19	624342.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	7.98	0
6	6570929.22	624343.06	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	18.6	0

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3105 1041/153		
Utskriftsdato	08.09.2025	**Antall datasett**	19

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

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

3 Berørte datasett

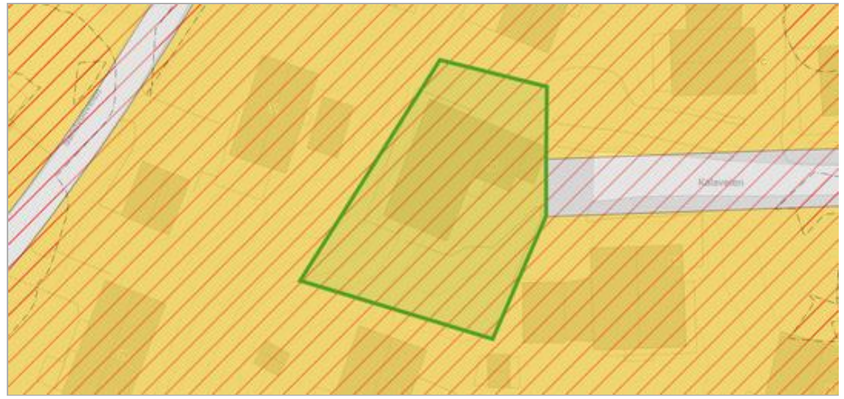
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Oppheving av reguleringsplaner
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN
- VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

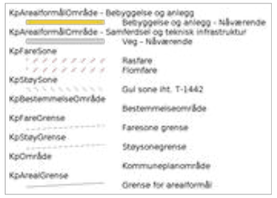
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



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	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

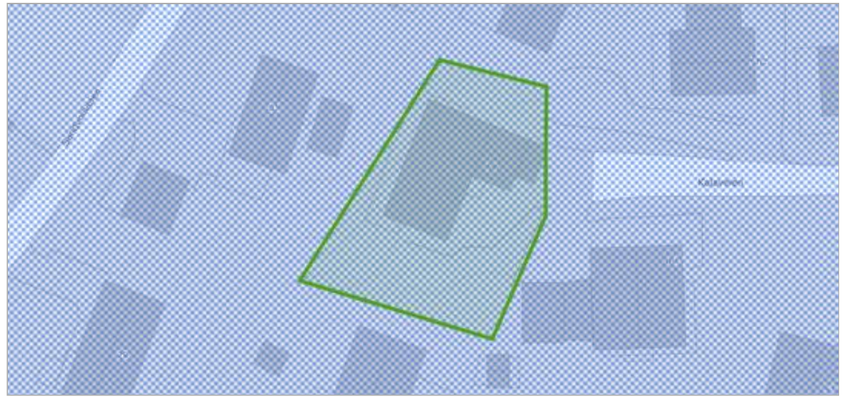
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

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)

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Tegnforklaring

Plan foreslått opphevet

Objekter

Planid	Plannavn
27005	Myrvoll

Utskriftsdato: 08.09.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1041	Bruksnr.	153	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kalaveien 59, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 833 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_Aktsomhet kvikkleire **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 833 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 833 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Avskrift av dombok nr. 3493 1968-
Tune sorenskriverembete 12/7

E R K L Æ R I N G

I et brev av 5/7-1968 fra NBBL ved Hr. Sj.Kvalem med ref.: SK/mj. 6.01.06, fremgår det at tomt B's hus kan legges i en avstand inntil 2,5 m fra eiendomsgrensen i øst mellom punktene 42 Og 43 på målebrevet.

På bakgrunn av dette erklærer undertegnede som er eier av tomt B, hermed at den fremtidige eier av tomt C (1m (7.4)) kan få bygge inntil 2m. avstand fra sin sydgrense mot tomt B, nemlig eiendomsgrensen mellom punktene 43 og 47 på målebrevet.

Dato: 8/7-68

Kristian Nilsen
(underskrift)
eier av gnr. 418
bnr. 153 (tomt B)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/301637/3
Attesteringstidspunkt 2025-09-04 09:17

Stgs. kr. 60.-

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 1637 19 68 -
Tune sorenskriverembede 30/3

S K J Ø T E

A/S Skjeberg Tomteselskap skjøter og overdrar herved
Myrvoll B gnr. 41 bnr. 153 sk.m.0,01 i Skjeberg
kommune til Kristian Lileng, Skjeberg. d. 9/9-1945
Eiendommen er en eneboligtomt av utparselleringsfeltet Myrvoll i Skjeberg.
For overdragelsen gjelder følgende overenskomst:

1.

Kjøpesummen beregnes etter brutto tomteareal 995,28 m2 målt til midt i tilliggende vei. Det må avgis fri veigrunn og kjøperne får tilskjøtet netto tomteareal 833,10 m2 avmerket på målebrevet.

Samlet kjøpesum pr.m2 stipuleres uforbindtlig til kr.5,60 slik at kjøpesummen for nærværende tomt stipuleres til kr. 5.573,56 kroner femtusenfemhundreogsyttitre 56/100------ for hvilken sum eiendommen skjøtes over.

Endelig bindende kjøpesum for tomten kan først fastsettes når pristakst og regnskap for utbygningsomkostningene foreligger.

Vei, vann og kloakkanlegg opparbeides etter vedtatte planer og omfatter kun fellesanlegg. Adkomst og ledninger inn til den enkelte tomt bekostes av den enkelte tomtekjøper, som etter utført arbeid plikter å sette vei og ledningsanlegg i samme stand som før.

Stikkledninger inn til de enkelte tomter skal være utført innen 2 år fra kjøperen får melding fra tomteselskapet om at tomten er byggeklar. Bygge- og anleggsarbeid på tomten må ikke settes i gang før slik melding er mottatt.

2.

Den foran stipulerte kjøpesum betales slik:
a) Kontant mot interimskvittering kr.4.000,- innbetalt.
b) Kontant ved denne overenskomsts underskrift restbeløpet kr. 1.573,56. .Overstiger innbetalt beløp den endelige fastsatte kjøpesum tilbakebetales det overskytende med rente beregnet etter satsene for vanlig sparevilkår.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/301637/3
Attesteringstidspunkt 2025-09-04 09:17

2.

Hvis restbeløpet med renter og omkostninger ikke er betalt av kjøperen innen 1 - en - måned etter at det er blitt avkrevet ham i henhold til punkt 2b) kan selgeren heve kjøpet ved å tilbakebetale den innbetalte del av kjøpesummen med fradrag av 5,5 % rente av den ubetalte restkjøpesum. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen de ved kjøpet forbundne omkostninger ved skylddeling-,oppmåling-,stempel- gift, tinglysingsgebyr og pristakstgebyr.
Nevnte omkostninger i forbindelse med kjøpet forfaller til betaling samtidig med restkjøpesummen. Ved tilskjøtingen garanteres tomten fri for pengeheftelser.

3.

Den enkelte eier av tomt som er utskildt av Myrvollfeltet i Skjeberg er berettiget til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over tilstøtende tomter fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte. Elektrisitets- og telegrafverket er berettiget til stolpefeste og luftstrekk samt legging av kabler uten å yte erstatning herfor.

4.

Hvis en bakenforliggende tomt i henhold til reguleringsplan eller plan for stikkledninger har felles vei eller ledninger med foranliggende tomter, kan eieren av den b kre tomt ved igangsettelse av arbeidet med vei eller ledninger kreve at eierne av de foranliggende tomter straks bidrar med sin del av anleggsomkostningene.

Hvis man ikke på annen måte blir enig om fordelingen av anleggsomkostningene eller senere felles vedlikeholdsomkostninger, blir fordelingen med endelig virkning å foreta av Bygningsrådet i Skjeberg eller av de personer Bygningsrådet oppnevner.

5.

For gjerde (eventuelt hekkskille) som oppsettes mellom parsellene bærer naboene omkostningene med oppsetting og vedlikehold med en halvdel hver.

Selgeren er i et hvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

3.

Hvis nabo reiser gjerde (event.hekkskille) før den annen nabo har begynt å bygge på sin tomt, skal vedkommende kontakte den annen part før oppsettingen av gjerde eller hekkskille foretas. Den som bygger sist plikter å refundere sin del av gjerde eventuelt hekkomkostningene før bygging kan igangsettes.

6.

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale vedtekter for feltet.
En avskrift av vedtektene følger som bilag til denne kontrakt.
Selgeren overtar intet ansvar om kommunen senere skulle endre vedtektene for området.

Likeledes har selgeren ved salg av andre tomter rett til å foreta endringer i servitutter og bestemmelser for disse uten at kjøperen kan fremme noen innsigelser i den forbindelse.

7.

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 2 - to - år etter at tomten er stilt til hans disposisjon. Hvis bebyggelse ikke er påbegynt innen nevnte frist kan selgeren kreve å få seg tomten tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt netto kjøpesum i henhold til skjøte med tillegg av rente beregnet etter satsene for bankinnskudd på vanlig sparevilkår.

Hvis kjøperen ønsker å selge tomten i ubebygget stand har A/S Skjeberg Tomteselskap forkjøpsrett til tomten mot slik godtgjørelse som nevnt i foregående avsnitt.

A/S Skjeberg Tomteselskap må gi skriftlig melding innen 1 - enmåned etter at eieren av tomten har meddelt skriftlig at han ønsker å overdra sin tomt ubebygget, eller at tomteselskapet erfarer at overdragelsen har funnet sted uten forhåndsmelding, om det ønsker å gjøre bruk av forretten. I motsatt fall faller denne bort.

8.

Kjøperen av tomten må selv betale eventuelle tilknytningsavgifter og gebyrer for elektrisitet, vann, kloakk, o.s.v.

9.

I tilfelle det er påkrevet må kjøperen sørge for vedlikehold av veier og snerydding på disse utenfor sin tomt i tiden mellom det tidspunkt da tomten stilles til kjøperens disposisjon og kommunen overtar veiene.

10.

Kjøperens rett til å disponere over tomten trer først i kraft fra melding er gitt om at tomten er byggeklar, jfr. punkt 1, siste ledd. Selgeren kan i det enkelte tilfelle tillate at kjøperen påbegynner arbeid på tomten på et tidligere tidspunkt, men da uten ansvar for selgeren og uten at det dermed skapes noen tilsvarende rett for andre tomtekjøpere.

11.

Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten Bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteeiere på tomtefeltet

12.

Kjøperen erklærer å ha besiktiget tomten og gjort seg kjent med forholdene på stedet. Om trær, gressbunn eller lignende skulle bli skadet på tomten under opparbeidelse av veier og ledningsgrøfter overtar selgeren intet ansvar herfor. Selgeren påtar seg heller intet ansvar om arbeidene med vei, vann og kloakk skulle bli forsinket etter planen slik at tomten blir stilt til disposisjon senere enn beregnet.

Nærværende overenskomst er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

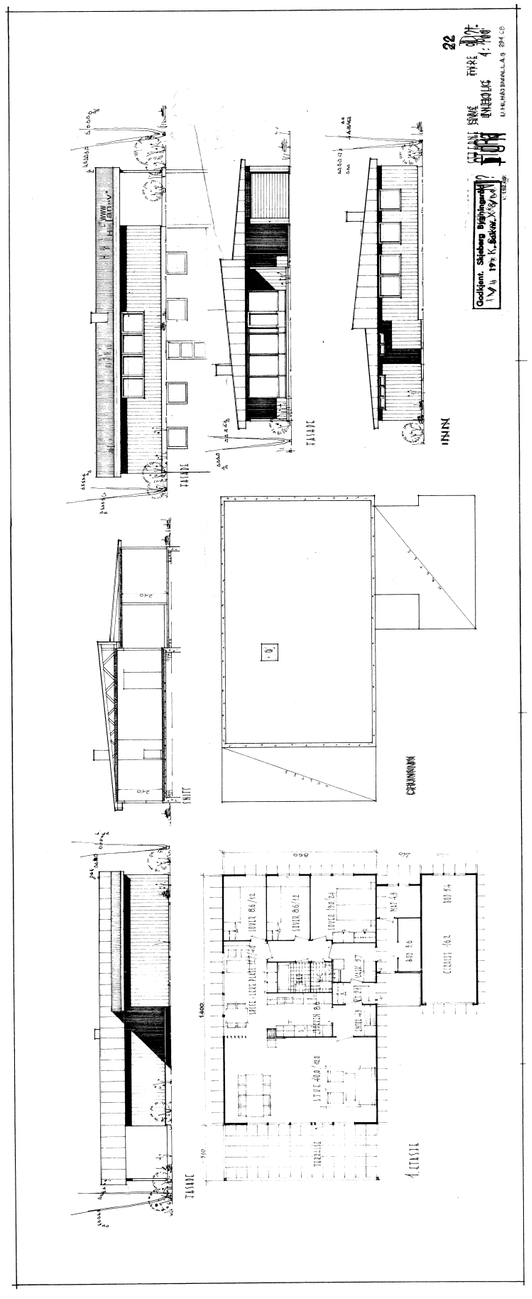
A.s Skjeberg Tomteselskap Skjeberg, 21 / 11 1966 .

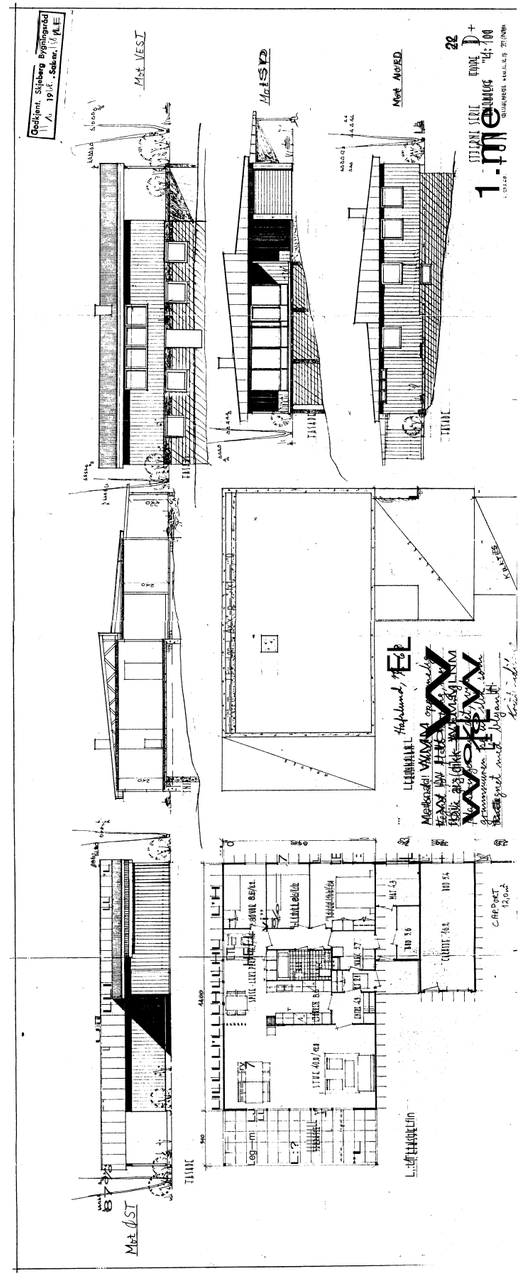
...Edvard.Modahl.(Sign.).... ..Kristian.Lileng..(Sign.).....
Asbjørn Austvik. (Sign.)

Det bekreftes at Edvard Madahl og Asbjørn Austvik har undertegnet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

Wenche Siewers,
advokat.

(in fidem.)





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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



Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Kalaveien 59, 1743 Klavestadhaugen. Gnr. 1041, bnr. 153, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 109250254
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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

Notater

proaktiv.no



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
90 64 73 94
kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg
Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no