

PROAKTIV

Idyllisk fritidssted
ved Børtevannet

LANGSHOLTVEIEN 115



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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



ISE

Idyllisk fritidssted ved Børtevatnet – 30 meter fra vannet,
naturskjønne omgivelser og kort vei til Sarpsborg

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Langsholtveien 115, 1730 ISE

Gnr./Bnr.: Gnr. 1066, bnr. 2, i Sarpsborg kommune

Prisantydning: 1.290.000,-

Omkostninger: 52.240,-

Totalpris: 1.342.240,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1958

Rom/soverom: 4/3

BRA: 45 m²

BRA-i: 45 m²

Garasje/Parkering: Det er en gangvei fra parkeringsplass til hytte. Det er ikke blivei fram, men selger benytter ATV.

Tomt: 750 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	22	28
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
33	85		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



Geir Inge Rangøy Johannessen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
geir.johannessen@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Geir Inge Rangøy Johannessen er godkjent megler fra Finanstilsynet og medlem av MNEF og har mange år bak seg i eiendomsbransjen og har over 2 000 boligsalg i Sarpsborg og omegn. Han har opparbeidet seg sterk lokalkunnskap og har bunnsolid kontroll på salgsprosessen. Dette har skapt gode resultater for kundene hans.

Geir jobber for at du skal få den beste oppfølgingen og en optimal pris for din bolig. I en salgsprosess er han god på å se løsninger for både kjøper og selger. Han vet hvordan han skal fremheve kvaliteter ved en bolig som treffer den riktige kjøpergruppen.

Samt å gi riktige råd til riktig tid for å skape verdi på kundens vegne.

Den ultimate godfølelsen er når Geir

oppnår et resultat som selger er fornøyd med - samtidig som kjøper er begeistret over å ha kjøpt drømmeboligen. Å megle frem avtaler som beriker livet til alle involverte parter, er det som driver Geir i jobben som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«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.



ISE

Kommune: Sarpsborg / Område: Ise

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område hvor skogen, vannet og det tradisjonelle hyttelivet danner rammen rundt tilværelsen. Her kan morgenkaffen nytes i rolige omgivelser, mens sommerdagene inviterer til bading, båtliv, fisketurer og late dager ved vannet. Børtevannet gir området en egen atmosfære og blir et naturlig samlingspunkt for små og store opplevelser gjennom året.

Rundt fritidsboligen finnes fine muligheter for turer og friluftsliv. Skogsterrenget innbyr til både korte rusleturer og lengre utflukter, og området kan nytes til fots, på sykkel og – når vinteren byr på gode forhold – på ski. For naturelskeren er dette et sted hvor man virkelig kan koble av og kjenne nærheten til naturen.



OFFENTLIG TRANSPORT

Sarpsborg stasjon Linje RE20	22 min 16.7 km
Rakkestad stasjon Linje R22	26 min 24.1 km
Ise stasjon i snuplassen ved stasjonsb... Linje 14	9 min 8.3 km
Ise i Iseveien Linje 14, 640	9 min 8.3 km

DAGLIGVARE

Spar Skjebergveien	13 min
Rema 1000 Iseveien Søndagsåpent	15 min 13.3 km

VARER/TJENESTER

Storbyen	23 min
Apotek 1 Iseveien	15 min

SPORT

Ise Sportsplass Ballspill, fotball	8 min 7.8 km
Tveter idrettsplass Fotball	10 min 9.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Coop Extra Iseveien Sarpsborg	15 min
Iseveien Senter, Sarpsborg	15 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Samtidig er beliggenheten praktisk. Ise ligger landlig til, men med kort kjøreavstand til Sarpsborg sentrum og byens brede tilbud av butikker, restauranter, kultur- og servicetilbud. Beliggenheten gjør det enkelt å kombinere det gode hyttelivet med hverdagens behov.

Her får du med andre ord det mange søker etter i en fritidsbolig: ro, natur, vann og gode rekreasjonsmuligheter – uten å være langt unna byen.

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

Langsholtveien 115 byr på en beliggenhet med gode kvaliteter for både avslappende helger, lange sommerferier og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Et sted hvor skuldrene kan senkes, dagene kan tas som de kommer, og naturen blir en naturlig del av fritiden.

Eiendommen har beliggenhet på Ise i Sarpsborg kommune, med nærhet til både servicetilbud og aktivitetstilbud i området.

Dagligvarehandel er tilgjengelig med Rema 1000 Iseveien, Kiwi og Coop Ekstra ca. 15 min unna. Samt apotek, bakeri og treningssenter. Inn til Sarpsborg sentrum er det ca. 23 min.

Området gir også tilgang til ulike fritidsaktiviteter. Børtevannet kano- og båtutleie ligger 3 min unna, og Skjeberg Golfklubb ligger 14 min unna. Ise Sports plass ligger 8 min unna.

Det er 23 min til Sarpsborg, 41 min til Fredrikstad og 1 t 25 min til Oslo.

AVSTAND TIL BYER

Sarpsborg	23 min
Fredrikstad	41 min
Oslo	1 t 25 min



Adkomst

Det er en gangvei fra parkeringsplass til hytte. Det er ikke blivei fram men selger har ATV som benyttes frem til eiendommen. ATV kan evt medfølge i handelen etter egen avtale.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Adresse: Langsholtveien 115, 1730 ISE.

AKTIVITETER

Børtevannet kano- og båtutleie	3 min
Skjeberg Golfklubb	14 min



Barnehage/Skole/Fritid

- Sport og trening
- Ise Sports plass - 8 min kjøring
- Ballspill, fotball
- 7.8 km
- Tveter idretts plass - 10 min kjøring
- Fotball
- 9.8 km
- Børtevannet kano- og båtutleie - 3 min
- Skjeberg Golfklubb - 14 min

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.



VELKOMMEN TIL LANGSHOLTVEIEN 115

Vi starter utendørs...

Parkering

Det er en gangvei fra parkeringsplass til hytte.
Det er ikke blivei fram, men selger benytter ATV.

Tomtestørrelse

750,00 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten har opparbeidet plen og forøvrig naturtomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 1958 med grunnmur av leca / betong, pusset og upusset, og hytten står på fjell med naturlig drenering. Taket er tekket med takpapp, med saltak i sperrekonstruksjon og bordtak som undertak. Takrenner, beslag og nedløp er i plastbelagt stål. Ytterveggene er i isolert bindingsverk fra byggeår og er utvendig kledd med liggende, overflatebehandlet trepanel. Vinduene er isolerglass i treramme med overflatebehandling, og kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Ytterdør er i tre. Fra stue er det utgang til en terrasse oppsatt i trekonstruksjoner, og bygningen har krypkjeller under bjelkelag av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Loft er uisolert.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Varierende utlufting bak panel. Ikke registrert musebånd.TG også med tanke på alder på konstruksjonen.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Noe bruksslitasje med stedvise merker. Regisrert boom i flis på toalettrom.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Avvik: Noe bruksslitasje med stedvise merker.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

- Innvendig > Krypkjeller
Avvik: Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Det er ikke sluk i gulv eller kompenserende tiltak på vvb.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Tilstand settes med tanke på alder.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Det er ikke påvist noen form for ventilerings av kjøkkenrommet (lukket rom)

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr

Elektrisk anlegg:

Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
Avvik: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det mangler kursfortegnelse.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygningssakskyndig

Sigurd Grydeland (befaringsdato: Torsdag, 10. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja
Firmanavn: Ufaglært, 2002
Beskrivelse: Nytt arbeid. Lagt fliser ikke dusj

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

Firmanavn: Ufaglært, 2010
Beskrivelse: Nytt arbeid. La nytt tak m beslag pipe ble gjort av blikkenslager

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja
Firmanavn: Lyn, 2000
Beskrivelse: Nytt arbeid. Kommer en å sjekker strøm nå.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja
Firmanavn: Ufaglært, 2018
Beskrivelse: Nytt arbeid. Lagt opp vask

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja
Beskrivelse: Satt opp ny pipehatt



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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Stue, kjøkken, toalettrom og 3 soverom

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 45 kvm

Total BRA: 45 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 19 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til en sjarmerende, trivelig og lettstelt hytte med naturskjønn beliggenhet 30 meter fra vannet. Her er det mulighet for å nyte i rolige omgivelser, og komme bort fra hverdagens gjøremål.

Vi går inn fra terrassen og kommer inn i stue, som har åpen løsning til kjøkken. Stuen er lys og det er en hyggelig stuekrok, hvor det er montert en vedovn.

Kjøkken har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate. Integrerte hvitevarer er bestående av platetopp og komfyr. Fin plass til spisebord på kjøkkenet ved vinduet, og det er utsikt ned til vannet.

Det er 3 soverom hvorav 2 har køyer.

Bad/toalettrom er flislagt og det her står et Cinderella forbrenningstoalett.

Innvendige overflater har fliser og laminat på gulvene. Vetter er malte plater og fliser. I himling er det panel.

Fritidsboligen har naturlig ventilering. Liten varmtvannsbereder i underskap på kjøkken. Hovedsikring med underkurser og automatsikringer.

Her får du en trivelig og lettstelt fritidsbolig hvor man kan nyte stillheten og solen.



Oppvarming

Fritidsboligen varmes opp med vedovn, som er plassert i stuen.

Info energiklasse

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.



KJØKKEN

Kjøkken har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate.

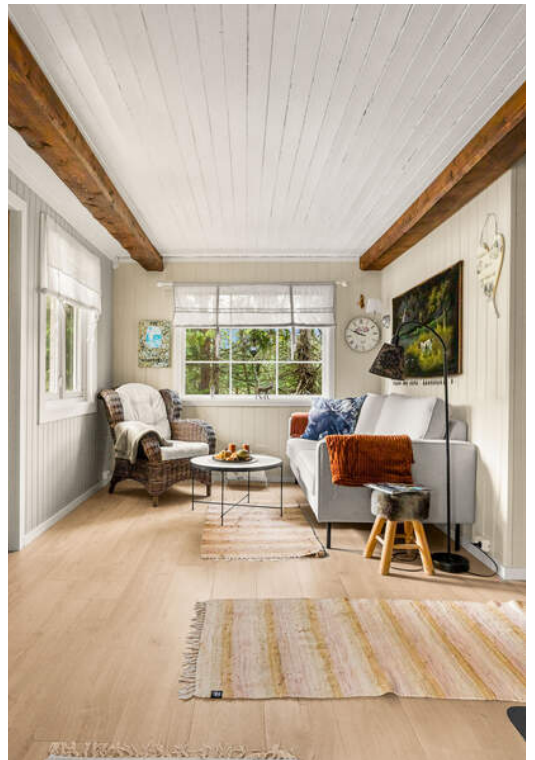
Integrerte hvitevarer er bestående av platetopp og komfyr.

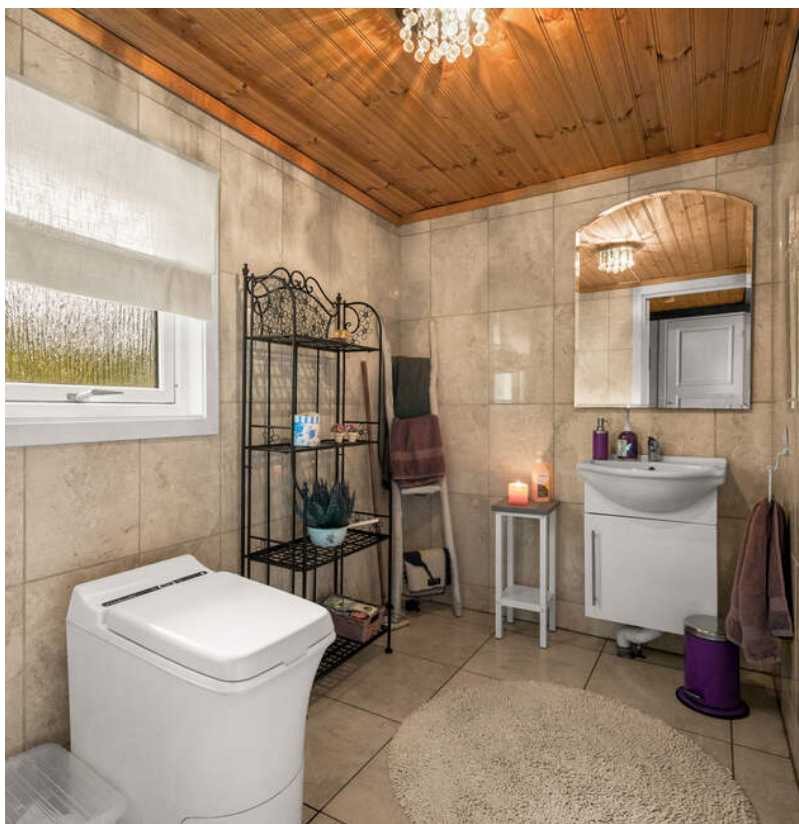
Fin plass til spisebord på kjøkkenet ved vinduet, og det er utsikt ned til vannet.



STUE

Stuen er lys og det er en hyggelig stuekrok, hvor det er montert en vedovn.





BAD/TOALETTROM

Bad/toalettrom er flislagt og det her står et Cinderella forbrenningstolett.

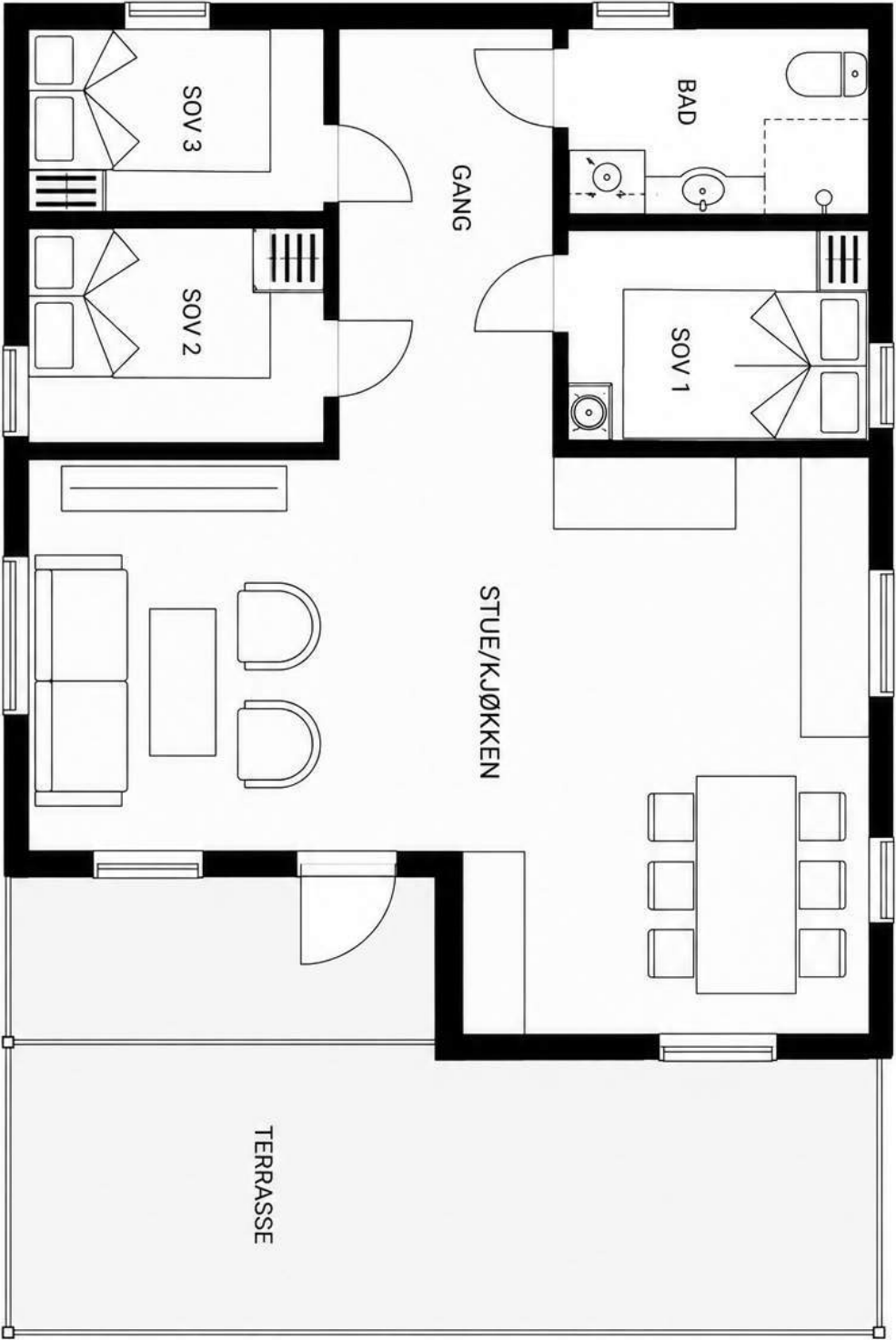


SOVEROM

Det er 3 soverom hvorav 2 har køyer.



PLANTEGNINGER







BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
750,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten har opparbeidet plen og forøvrig naturtomt.

Årlig festeavgift
2.000,-

Regulering av festeavgift
KPI

ØKONOMI

Formuesverdi primær
49.886,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Eiendomsskatt fritidseiendom: kr 752,00
Tilsyn/fyringsgebyr: kr 590,00

Totalt: kr 1342,00

Kommunale avgifter
590,- for 2026

Eiendomsskatt
752,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for tilbygg til hytte datert 04.09.2026.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3105/1066/2/2:
02.12.1957 - Dokumentnr: 303312 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 50
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 862383 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1066 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 228220 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1066 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1957 - Dokumentnr: 303312 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1066 Bnr:2
Bestemmelse om båt/bryggeplass

Regulerings- og arealplaner
Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, ikrafttredelse 10.10.2024. 960 m² er i kommuneplanen avsatt til LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv, Nåværende. Eiendommen har også delarealer på 847 m² i hensynssone H220_Skytebane, Gul sone iht. T-1442, 960 m² i hensynssone H110_01, Nedslagsfelt drikkevann, 205 m² i hensynssone H560, Bevaring naturmiljø, 960 m² i bestemmelsesområde BS_Landskap_31 med hjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, og 960 m² i hensynssone H320_aktsomhet flom, Flomfare.

Det er ikke registrert kommuneplaner under arbeid, kommunedelplaner under arbeid, reguleringsplaner under arbeid eller reguleringsplaner under arbeid i nærheten for eiendommen.

Eiendommen omfattes av hensynssone H220_Skytebane for 847 m², med KPStøy Gul sone iht. T-1442. Eiendommen omfattes også av hensynssone H110_01 for 960 m², med KPSikring Nedslagsfelt drikkevann.

Kjerneinformasjon

Videre omfattes eiendommen av hensynssone H560 for 205 m², med KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø. Eiendommen omfattes også av hensynssone H320_aktsomhet flom for 960 m², med KPfare Flomfare.

Vei/Vann/Avløp
Adkomstvei: Det er en gangvei fra parkeringsplass til hytte. Det er ikke blivvei fram.

Tilknytning vann: Fritidsboligen er ikke tilknyttet det offentlige vann og avløpsnettet.
Det ligger et gammel rørapplegg i hytte som er frakoblet.

Tilknytning avløp: Fritidsboligen er ikke tilknyttet det offentlige vann og avløpsnettet.
Det er gråvannutslipp fra toalettrom og kjøkken ut i det fri. Gråvannutslippet er ikke godkjent og det er kjøpers ansvar /kostnad og evt formalisere dette

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Tirsdag, 15. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 290 000,00 (Prisantydning)

1 290 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
32 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

33 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
52 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 323 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 342 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisiring 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Boligselgerforsikring

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

Kjerneinformasjon

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/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Kai Reinholdt Strand
Anita Iversen Strand

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
25.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Langsholtveien 115, 1730 ISE

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1066, bnr. 2, fnr. 2

Markedsverdi

1 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 10.09.2026

Rapportdato: 21.09.2026

Oppdragsnr.: 11411-3205

Eiendomsverdi ref nr: VC1385

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no
922 21 119



Langsholtveien 115, 1730 ISE
Gnr 1066 - Bnr 2
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11411-3205

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 3 av 17

Langsholtveien 115, 1730 ISE
Gnr 1066 - Bnr 2
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 11411-3205

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 4 av 17

Langsholtveien 115, 1730 ISE
Gnr 1066 - Bnr 2
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på 1.etg beliggende i Langholtsveien 115 . Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Fritidsboligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Fritidsboligen varmes opp med vedovn.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

Fritidsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG [Gå til side](#)

Tak er tekket med takpapp.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon. Bordtak undertak.
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Ytterdør i tre.
Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 19m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv er preget av fliser og laminat.
Vegger er preget av malte plater og fliser.
Himling er med panel.
Mursteinspipe med vedovn i stue.
Krypkjeller under bjelkelag av tre.
Innvendige fyllingsdører.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp og komfyr.

SPECIALROM [Gå til side](#)

Det står et Cindarella forbrenningstoalett på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Synlige røropplegg bestående av pvc og kobber.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Fritidsboligen har naturlig ventilering
Liten vvb i underskap på kjøkken.
Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Bygningen står på morene masser / leire. Opplysninger om grunn er antagelser. Det foreligger svært begrensede muligheter for å kontrollere byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og stabilitet gjennom en ordinær visuell befaring. Det kan derfor ikke gis noen

garanti for at grunnforholdene er stabile. Eventuelle vurderinger av grunnforhold, stabilitet og risiko for fremtidige setninger krever geotekniske undersøkelser.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser med tanke på settninger.

Fravær av synlige tegn til pågående setninger på befaringsdagen er ikke ensbetydende med at slike forhold ikke kan forekomme, verken i dag eller på et senere tidspunkt.
Hytte står på fjell og har kun naturlig drenering.
Grunnmur av leca / betong. Pusset og upusset.
Noe fall mot hytte.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	45 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	45 m ²
Totalpris	1 300 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 650 000
---------------------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

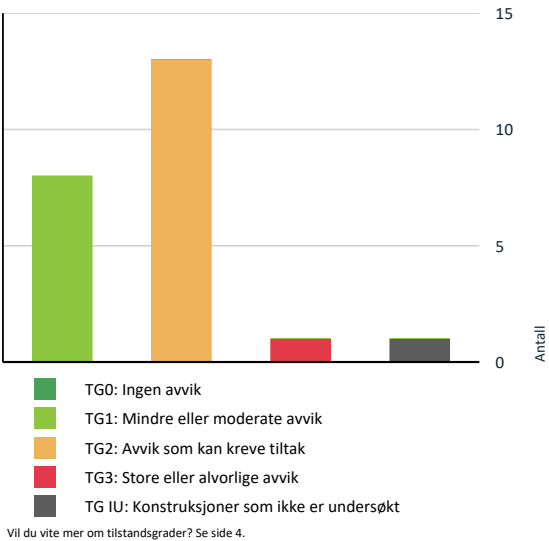
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Langsholtveien 115, 1730 ISE
Gnr 1066 - Bnr 2
3105 SARPSBORG

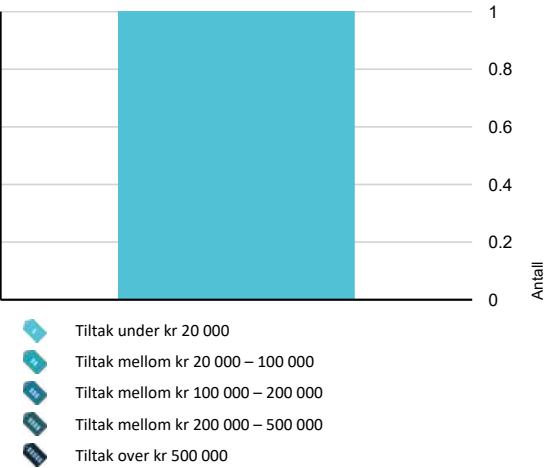
Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris for eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen er basert på en visuell besiktigelse, uten inngrep i bygningenes konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann under befaringen. Takstingeniøren har på denne bakgrunn ikke ansvar for opplysninger om feil og mangler som først kunne vært avdekket ved en mer inngående undersøkelse av takstobjektet. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert. Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. VVS- og elektriske anlegg er ikke vurdert, da dette ligger utenfor takstmannens godkjenning. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken av dem er godkjent av rette myndighet. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er ikke foretatt vurdering av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår av denne rapporten. Tilleggsbygg, som garasje og lignende, er ikke tilstandsvurdert – disse er kun gitt en enkel beskrivelse i forbindelse med arealmåling, og det er ikke satt tilstandsgrad for dem. Det er viktig å være klar over at dette er en brukt bolig. Brukte boliger vil normalt ha feil og mangler som en ny bolig ikke har, og disse kommer ikke alltid til syne før boligen har vært bebodd over tid. Boligen har noen år på seg, og det må derfor påregnes løpende vedlikehold og oppgradering av bygningsdeler i tråd med tilstandsgradene som er angitt i rapporten. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det en kjøper har grunn til å forvente, uten at dette kan legges verken selger eller takstmann til last. Det foreligger ikke opplysninger om nedgravde tanker på eiendommen, og det foreligger ikke opplysninger om skadedyr på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig		
TG 3		
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TG IU		
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
	Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
TG 2		
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side

Oppdragsnr.: 11411-3205

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 5 av 17

Oppdragsnr.: 11411-3205

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 6 av 17

Langsholtveien 115, 1730 ISE
Gnr 1066 - Bnr 2
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Sammendrag av boligens tilstand

	Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
	Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
	Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektrinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektroflaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det mangler kursfortegnelse.

Oppdragsnr.: 11411-3205

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 7 av 17

Langsholtveien 115, 1730 ISE
Gnr 1066 - Bnr 2
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1958

Kommentar

Iflg eiendomsdata.

Standard

Fritidsboligen har en normal standard.

Vedlikehold

Fritidsboligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Tilbygg	Påbygd
------	---------	--------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med takpapp.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon. Bordtak undertak.

Vurdering av avvik:

- Loft er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader. Konstruksjonen er undersøkt fra takluke. Loft har vannskelig adkomst med lav takhøyde og manglene gulv. Dette er en sikkerhetsrisiko som gjør det vanskelig og inspisere hele loftet. Det er også en risiko for å skade konstruksjonen når det ikke er gangbart gulv.
- Anbefales isolert.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:

- Varierende utlufing bak panel. Ikke registrert musebånd.TG også med tanke på alder på konstruksjonen.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 19m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

INNVEDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er preget av fliser og laminat.

Vurdering av avvik:

- Noe bruksslitasje med stedvise merker. Registrert boom i flis på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.
- Slitte overflater kan gi et utdatert eller uleiet inntrykk.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er preget av malte plater og fliser. Himling er med panel.

Oppdragsnr.: 11411-3205

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 8 av 17

Langsholtveien 115, 1730 ISE
Gnr 1066 - Bnr 2
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet. Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

1. ETASJE > ETASJESKILLER OG BÆRENDE KONSTRUKSJONER

Vurdering av avvik:

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

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > PIPE/SKORSTEINER OG ILDSTEDER INNE I BOLIGEN

Beskrivelse

Mursteinspipe med vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Illdast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader.
- Det anbefales å montere illdast plate under luker på pipe.

1. ETASJE > KRYPKJELLER

Beskrivelse

Krypkjeller under bjelkelag av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > INNVENDIGE DØRER

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1. ETASJE > OVERFLATER OG INNREDNING

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1. ETASJE > KJØKKEN

1. ETASJE > AVTREKK

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom)

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

1. ETASJE > SANITÆRUTSTYR

Beskrivelse

Det står et Cindarella forbrenningstoalett på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1. ETASJE > INNVENDIGE VANNLEDNINGER

Beskrivelse

Synlige røropplegg bestående av pvc og kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

1. ETASJE > INNVENDIGE AVLØPSRØR

Beskrivelse

Langsholtveien 115, 1730 ISE
Gnr 1066 - Bnr 2
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

1. ETASJE > VENTILASJON

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilering

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Luftbehandlingen kan med fordel forbedres noe, slik at ventilasjonen i rommene i større grad er tilpasset bruksbelastningen. Ved mangelfull ventilasjon over tid kan det i enkelte tilfeller bidra til noe redusert innelima og økt fuktbelastning.

1. ETASJE > VARMTVANNSBEREDER/TANK

Beskrivelse

Liten vvb i underskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke sluk i gulv eller kompensere tiltak på vvb.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det mangler kursfortegnelse.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektroaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen står på morene masser / leire. Opplysninger om grunn er antagelser. Det foreligger svært begrensede muligheter for å kontrollere byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og stabilitet gjennom en ordinær visuell befarig. Det kan derfor ikke gis noen garanti for at grunnforholdene er stabile. Eventuelle vurderinger av grunnforhold, stabilitet og risiko for fremtidige setninger krever geotekniske undersøkelser.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser med tanke på settninger.

Fravær av synlige tegn til pågående setninger på befaringsdagen er ikke ensbetydende med at slike forhold ikke kan forekomme, verken i dag eller på et senere tidspunkt.

1. ETASJE > FUKTSIKRING OG DRENERING

Beskrivelse

Hytte står på fjell og har kun naturlig drenering.

1. ETASJE > GRUNNMUR OG FUNDAMENTER

Beskrivelse

Grunnmur av leca / betong. Pusset og upusset.

Vurdering av avvik:

- Tilstand settes med tanke på alder.

1. ETASJE > TERRENGFORHOLD

Beskrivelse

Noe fall mot hytte.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Vannskelig med andre løsninger. Overvåk tilstand.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 11411-3205

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 9 av 17

Oppdragsnr.: 11411-3205

Befaringsdato: 10.09.2026

Side: 10 av 17

Langsholtveien 115, 1730 ISE
Gnr 1066 - Bnr 2
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det mangler kursfortegnelse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Langsholtveien 115, 1730 ISE
Gnr 1066 - Bnr 2
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 45 m²/45 m² Fritidsbolig: Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Toalettrom Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 1 300 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 1 650 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 1 300 000 Konklusjon markedsverdi 1 300 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

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

Langsholtveien 115, 1730 ISE
Gnr 1066 - Bnr 2
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 860 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 250 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 250 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomtverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomtverdi	Kr.	400 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 650 000

Langsholtveien 115, 1730 ISE
Gnr 1066 - Bnr 2
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



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

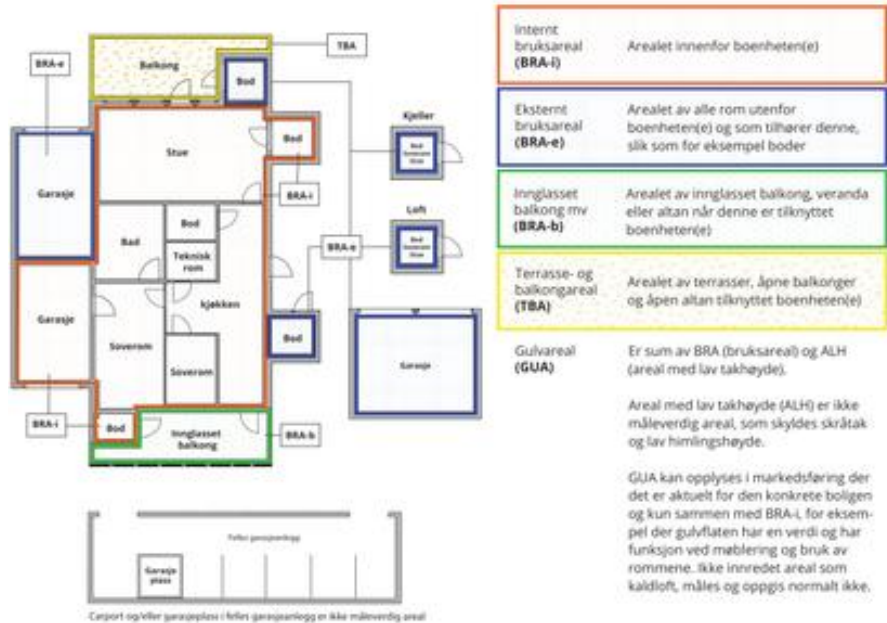
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Langsholtveien 115, 1730 ISE
Gnr 1066 - Bnr 2
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	45			45	19
SUM	45				19
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: Arbeid som er utført er en blanding av egeninnsats og fagfolk. Egeninnsats på bolig – altså å utføre arbeid selv istedenfor å bruke håndverkere – kan ha flere konsekvenser, både positive og negative. Disse avhenger av arbeidet som gjøres, kvaliteten på utførelsen og om arbeidet er lovlig og forskriftsmessig. Hvis arbeidet ikke utføres korrekt, kan det føre til problemer som skader, dårlig funksjonalitet eller redusert levetid for det som er gjort. Det foreligger ingen garanti på utført arbeid.

Langsholtveien 115, 1730 ISE
Gnr 1066 - Bnr 2
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Sigurd Grydeland	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1066	2	2	0	960 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Langsholtveien 115							
Hjemmelshaver							
Strand Anita Iversen, Strand Kai Reinholdt							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Det er en gangvei fra parkeringsplass til hytte. Det er ikke blivei fram.

Tilknytning vann

Fritidsboligen er ikke tilknyttet det offentlige vann og avløpsnettet. Det ligger et gammel røropplegg i hytte som er frakoblet.

Tilknytning avløp

Fritidsboligen er ikke tilknyttet det offentlige vann og avløpsnettet. Det er gråvannutslipp fra toalettrom og kjøkken ut i det fri.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier. Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produktblad.

Utbredelse av skjeeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjeeggkre under befaring.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



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

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt fliser ikke dusj

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

2010

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

La nytt tak m beslag pipe ble gjort av blekkenslager

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

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

2000

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kommer en å sjekker strøm nå kommer

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Lyn

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2018

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt opp vask



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

Beskriv feilen eller endringen

Satt opp ny pipehatt

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

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 86607562

Egenerklæringsskjema

Name

Kai Reinholdt Strand

Date

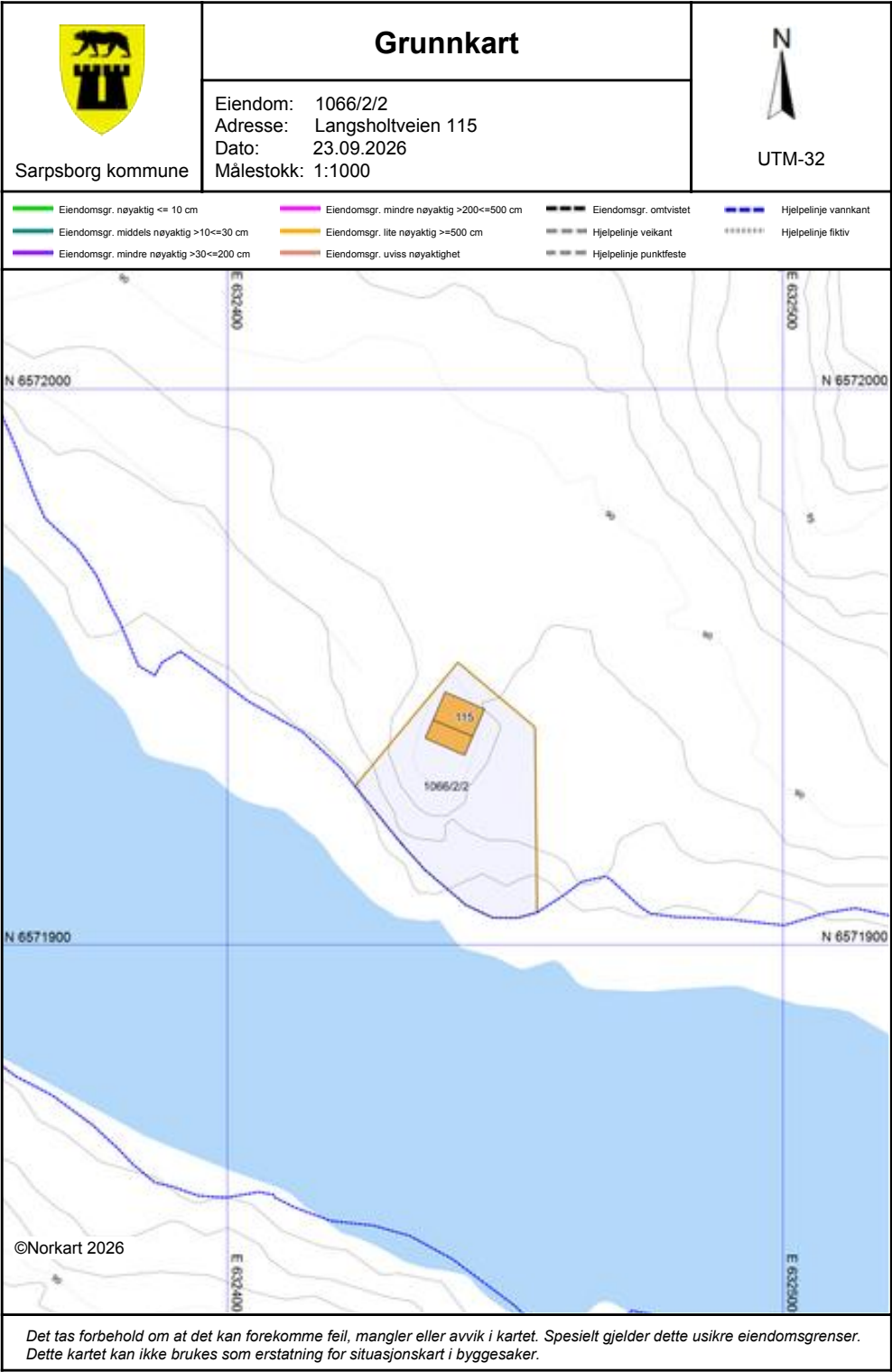
2026-09-23

Identification

 Kai Reinholdt Strand



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





Sarpsborg kommune

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

Utskriftsdato: 23.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1066	Bruksnr.	2	Festenr.	2	Seksjonsnr.	
Adresse	Langsholtveien 115, 1730 ISE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	752,04 kr
Feiing	566,28 kr
Sum	1 318,32 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt Fritidseiendom	0%	208900 o/oo	3.60	1/1	0 %	752,00 kr	564,03 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	442,53 kr
					Sum	1 342,00 kr	1 006,56 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

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

Utskriftsdato: 23.09.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1066	Bruksnr.	2	Festenr.	2	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	---	----------	---	-------------	--

BruksenhetId	6508670179	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	146009506	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Langsholtveien 115, 1730 ISE
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6508670179.			

BruksenhetId	27047982	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	146009506	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Langsholtveien 115, 1730 ISE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
04.08.2022	Tilsyn fritidseiendom	04.08.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27047982

BruksenhetId	469257812	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300403714	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 469257812.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 23.09.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1066	Bruksnr.	2	Festenr.	2	Seksjonsnr.	
Adresse	Langsholtveien 115, 1730 ISE								

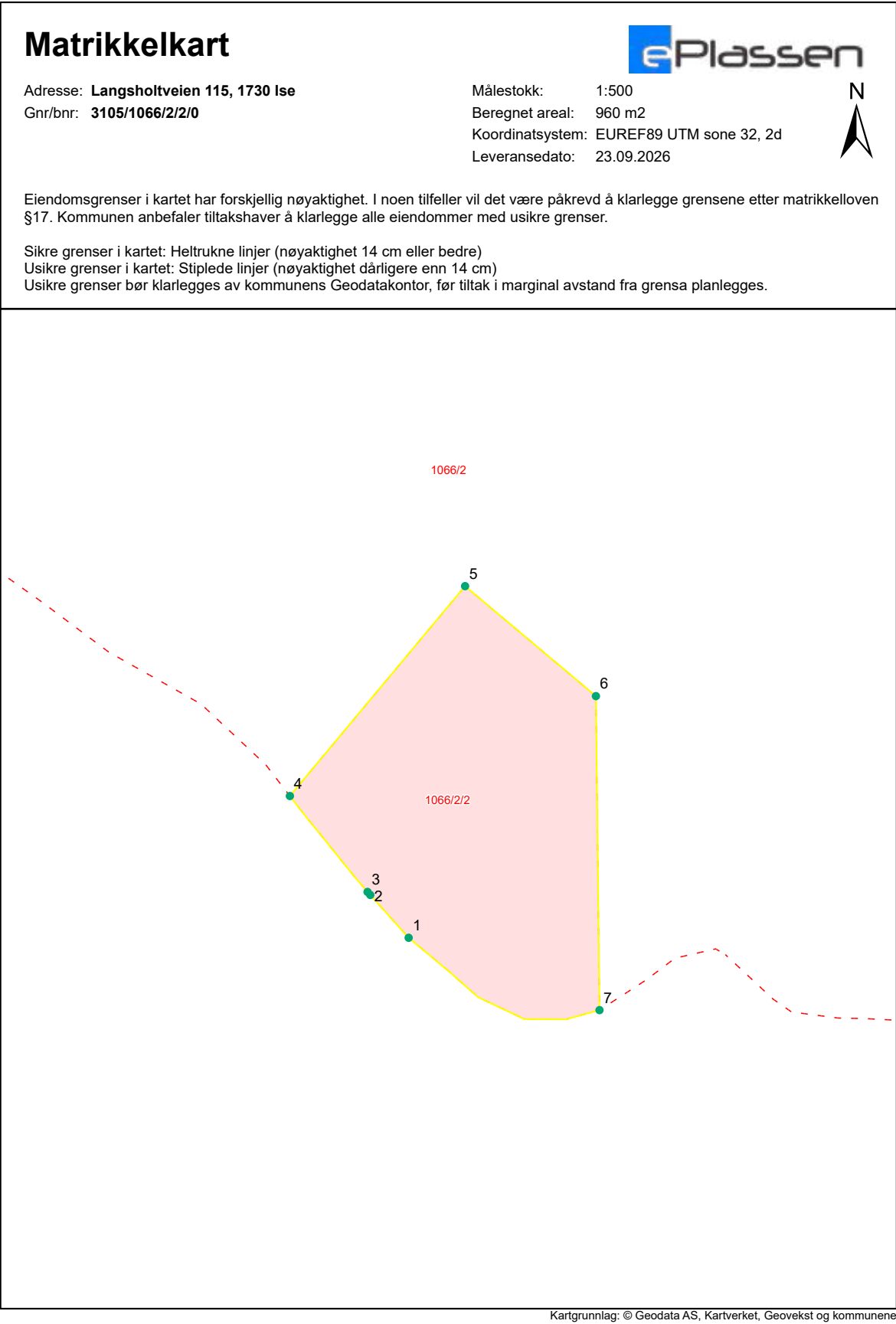
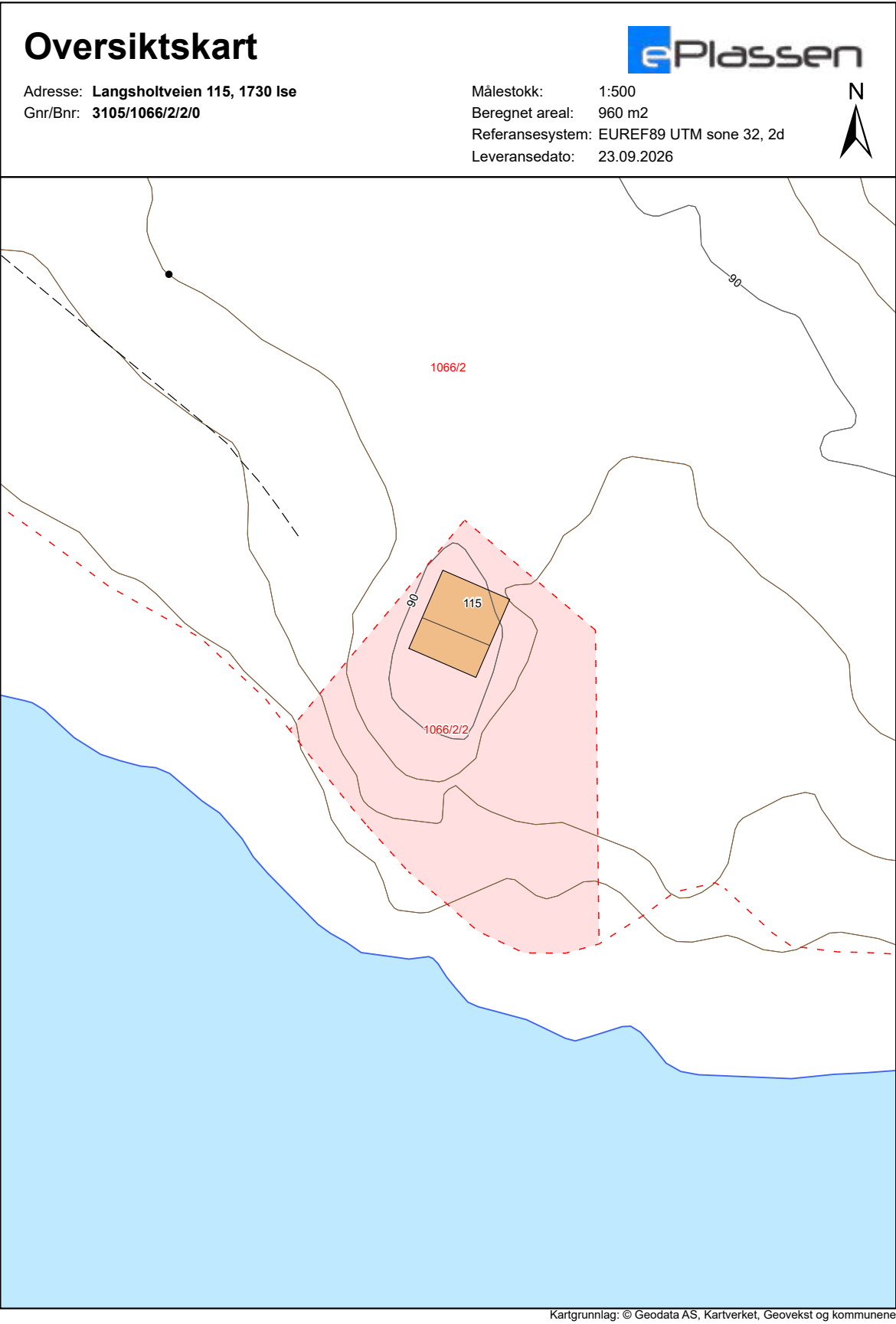
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



Beregnet areal:960 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Grensepunktrapport

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6571913.53	632435.54	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	6.1	0
2	6571918.07	632431.47	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0.43	0
3	6571918.39	632431.18	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	13.09	0
4	6571928.56	632422.95	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Direkte innlagt på skjerm	1000	28.99	0
5	6571950.81	632441.52	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	1000	18.13	0
6	6571939.15	632455.39	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	33.3	0
7	6571905.86	632455.77	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Direkte innlagt på skjerm	1000	23.22	0

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1066/2/2		
Utskriftsdato	23.09.2026	Antall datasett	52

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

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

6 Berørte datasett

- ❶ FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)

❶ MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

❶ RADON aktsomhet (NGU)
- ❶ FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)

❶ NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)

❶ STØYSONER FOR SKYTEBANER

46 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❶ AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

❶ BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)

❶ FJERNVARMEKONSESJON

❶ FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)

❶ FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)

❶ GRUS OG PUKK (NGU)

❶ KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU

❶ KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)

❶ KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)

❶ KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)

❶ KVIKKLEIREOMRÅDER

❶ NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)

❶ NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)

❶ SKREDHENDELSER (NVE)

❶ STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)

❶ STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)

❶ STØYSONER FOR HAVN

❶ STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER

❶ TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN

❶ TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN

❶ TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN

❶ TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN

❶ TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- ❶ ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)

❶ DYRKBAR JORD (NIBIO)

❶ FLOMSONER (NVE)

❶ FORURENSET GRUNN (SK)

❶ GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)

❶ KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG

❶ KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG

❶ KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)

❶ KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)

❶ KVIKKLEIRE (NVE)

❶ MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)

❶ NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

❶ NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)

❶ STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)

❶ STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)

❶ STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)

❶ STØYSONER FOR INDUSTRI

❶ TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN

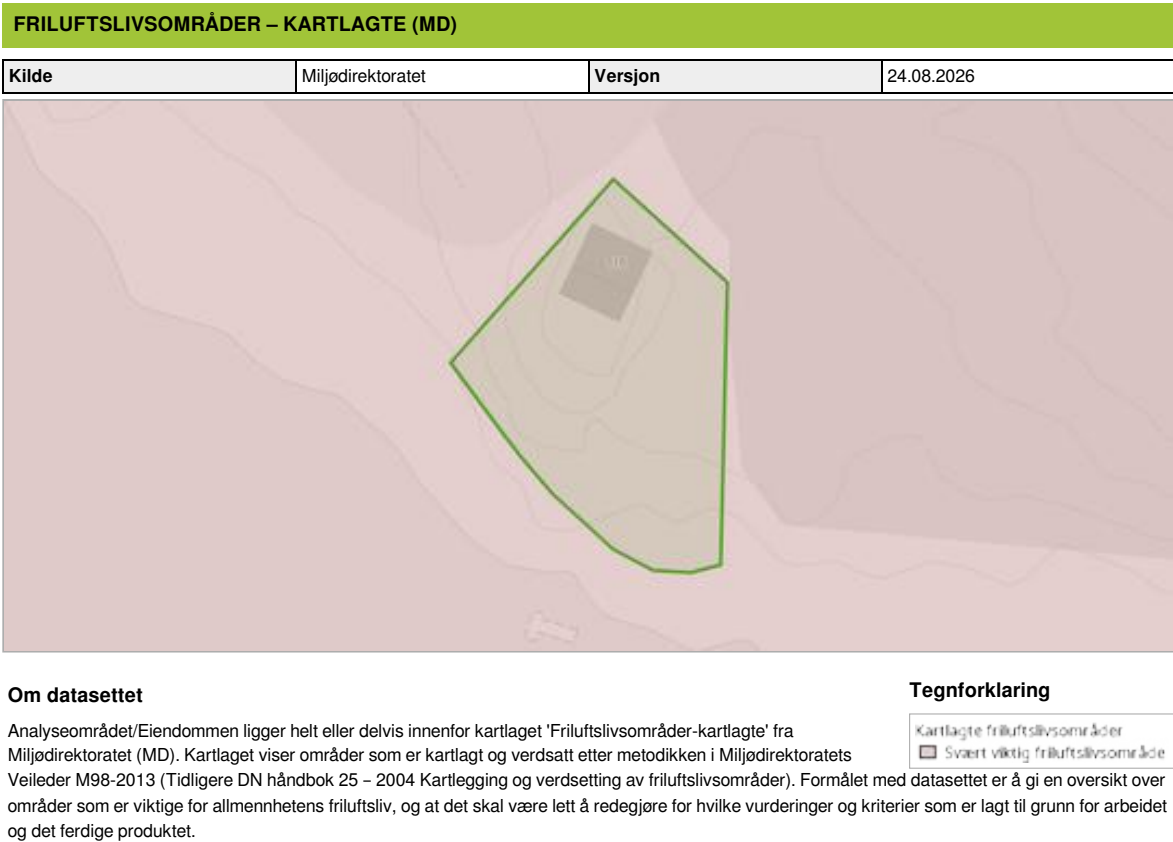
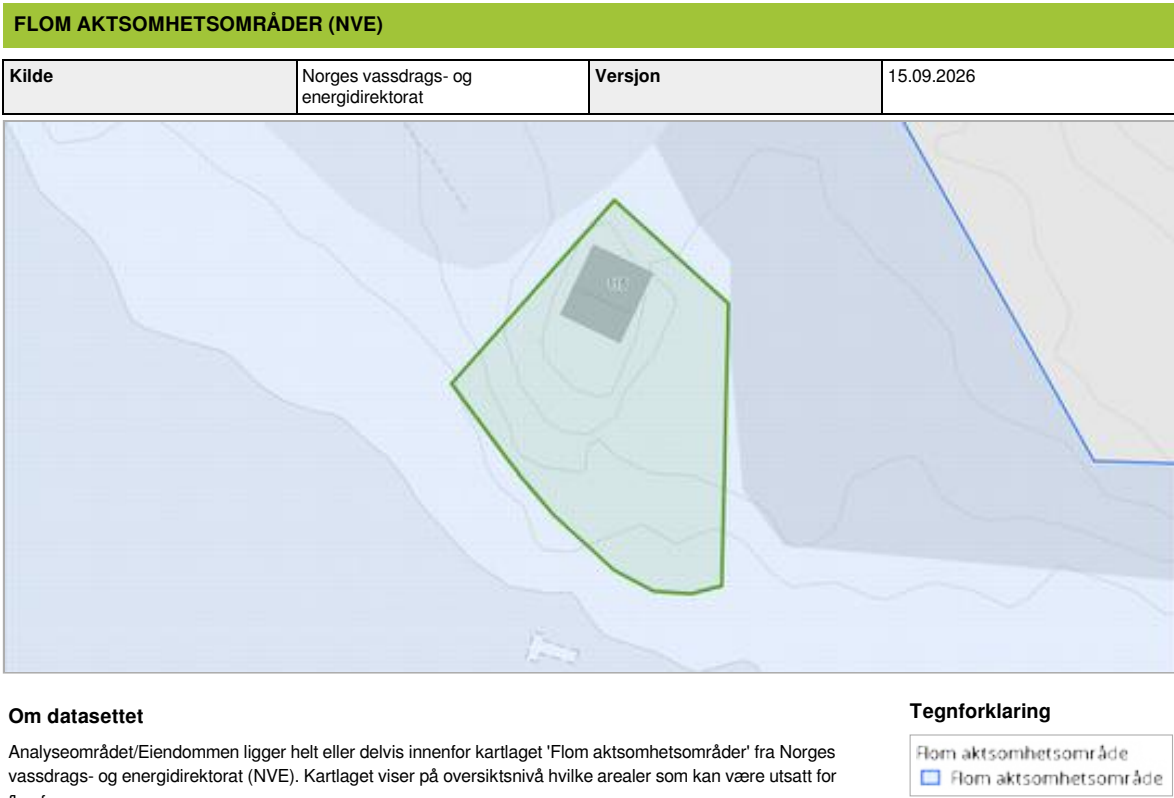
❶ TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN

❶ TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN

❶ TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN

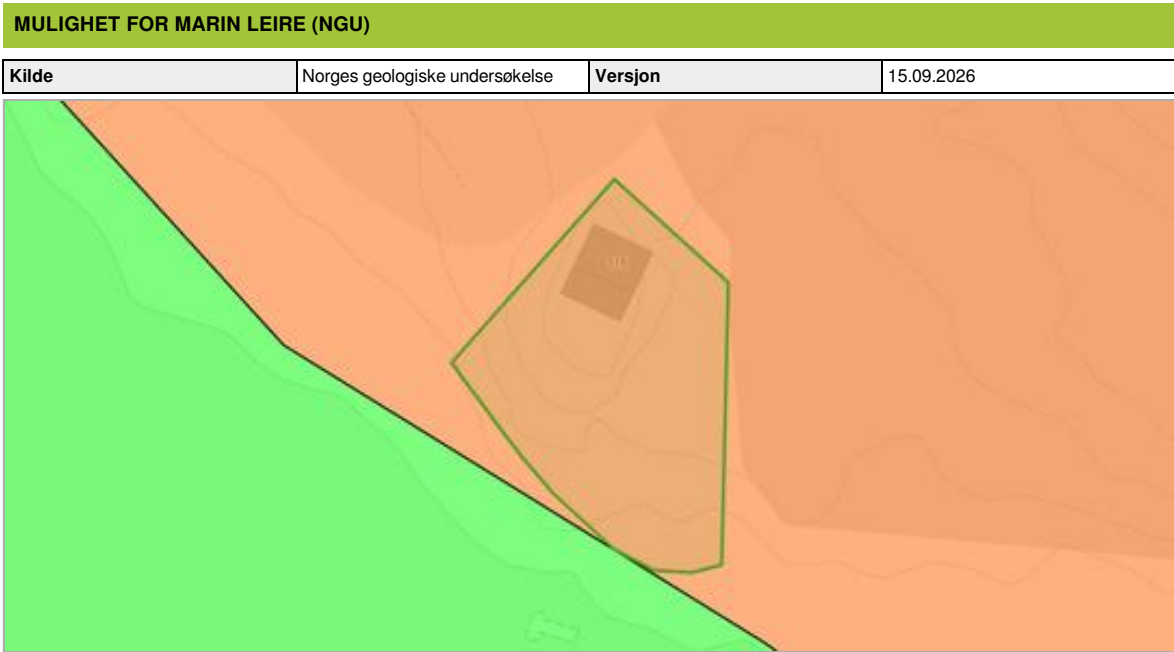
❶ TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN

❶ VA-LEDNINGER



Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Børtevatnet-Høgnipen/Skjebergdalen	utfartsområde	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00022887)



Om datasettet

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

Tegnforklaring

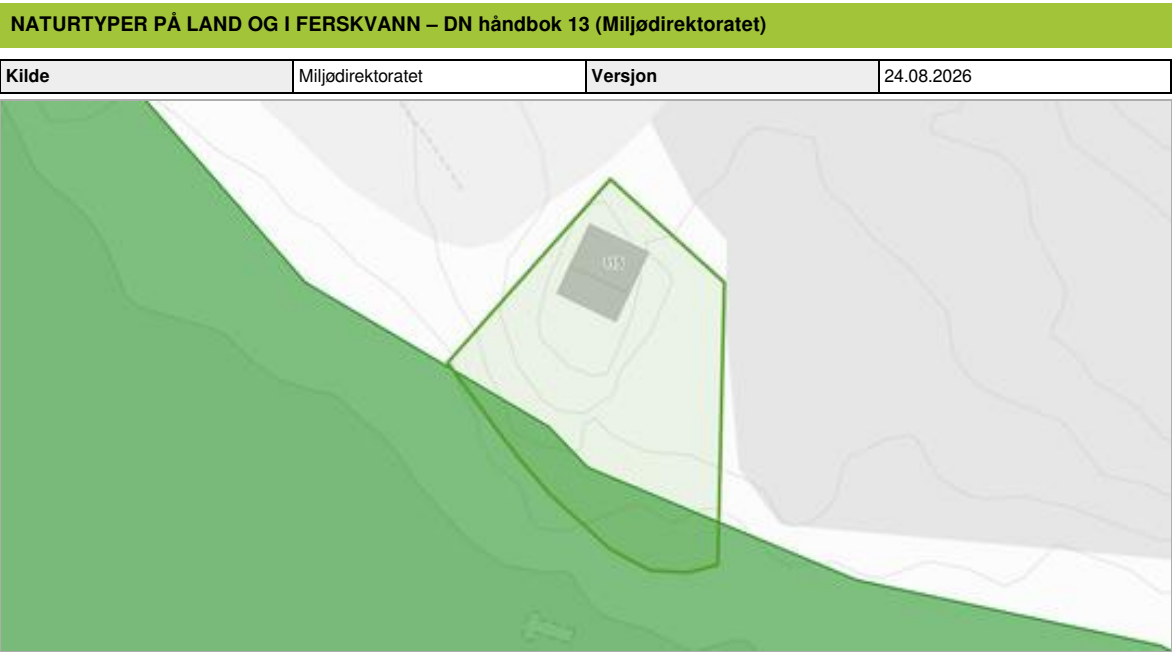
Mulighet for marin leire

Svært stor, men usammenhengende eller tynt

Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
stortSettFraværende	Bart fjell



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land og i ferskvann' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter på land og i ferskvann, kartlagt etter DN-håndbok 13. Den enkelte lokalitet er registrert med en naturtype, som kan være registrert mer detaljert i form av utforminger.

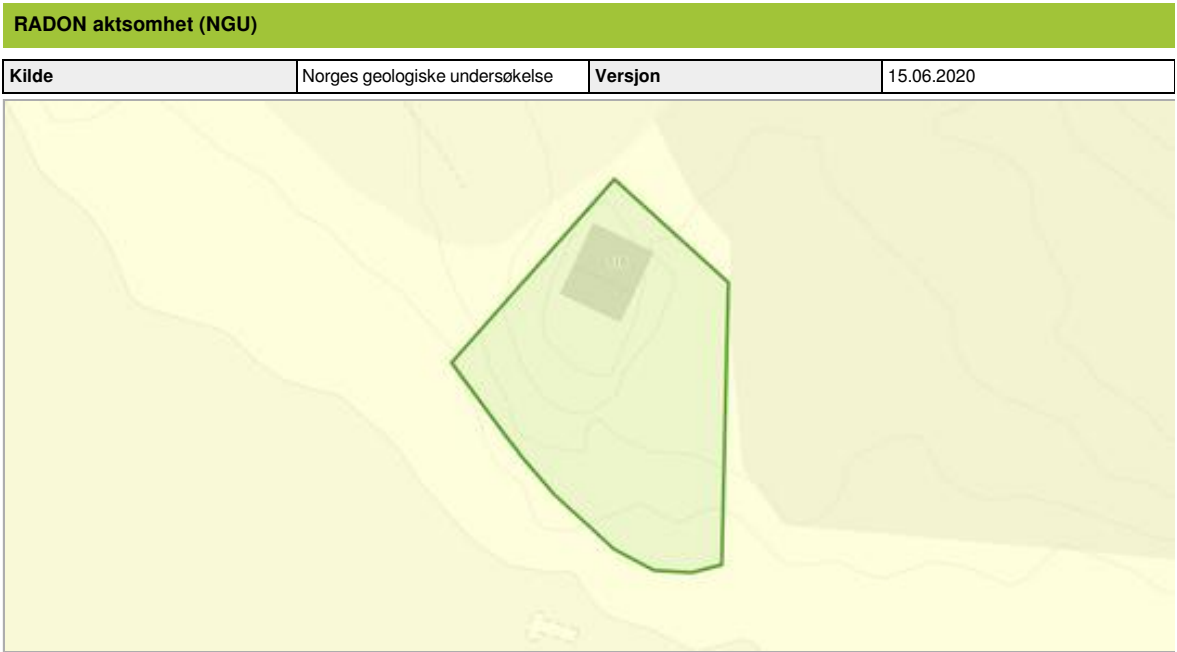
Tegnforklaring

Naturtyper - DN håndbok 13

Område - Svært viktig og viktig

Objekter

Navn	Faktaark
Bortervann	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00097084)



Om datasettet

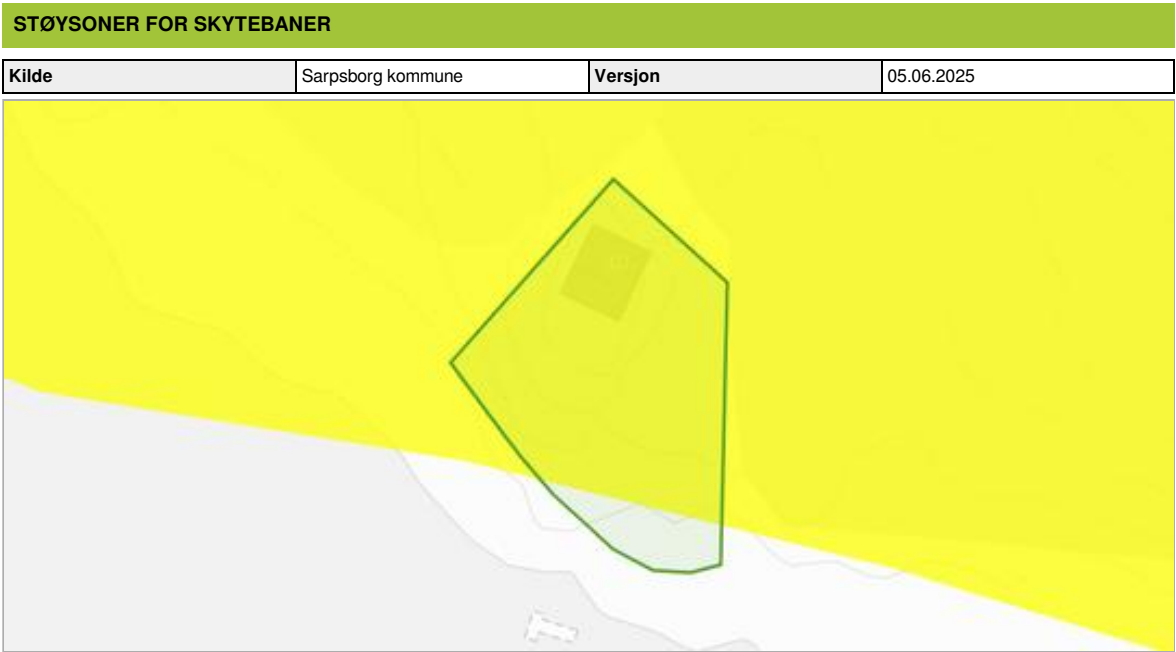
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet'

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støysoner for skytebaner'. Kartlaget er utarbeidet ved støykartlegging i 2013 etter retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Kartlaget viser gule og røde støysoner med grenseverdier hhv. >55dB og >65dB.

Objekter

Støysonekategori
G



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 23.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1066	Bruksnr.	2	Festenr.	2	Seksjonsnr.	
Adresse	Langsholtveien 115, 1730 ISE								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	10.10.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf		
Delarealer	Delareal	847 m²	
	KPHensynsonenavn	H220_Skytebane	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	960 m²	
	KPHensynsonenavn	H110_01	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	
	Delareal	960 m²	
	Arealbruk	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv ,Nåværende	

Delareal	205 m²
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560
Delareal	960 m²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Landskap_31
KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur
Delareal	960 m²
KPHensynsonenavn	H320_aktksomhet flom
KPFare	Flomfare



Sarpsborg

kommune

Adresse

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

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

Melding om administrativt vedtak

Kai Reinholdt Strand
Sindings vei 28
1710 SARPSBORG

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-24/00936-29

Dato
04.09.2026

Ferdigattest er gitt - tilbygg til hytte - Langsholtveien 115

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):
Tiltakshaver:

1066 / 2 / 2 / 0
Kai Reinholdt Strand

Vedtak
Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for tilbygg til hytte som vi mottok 22.7.2026. Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Det er utført mindre endringer av tiltaket som er vist på innsendte tegninger «som bygget». Endringen består i at terrassen har en noe annen form. Arealet er uendret på ca. 20 m².

Oppdaterte tegninger blir arkivert sammen med tidligere godkjente tegninger. Tegningene er ikke behandlet av bygningsmyndigheten, men registrert som gjeldene tegninger "som bygget" i vårt arkiv og som grunnlag for utstedelse av ferdigattest.

Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av bygningsmyndighetene før de gjennomføres.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

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

2026 – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
D.4.2	Ferdigattest	kr. 1140
	Totalt gebyr	kr. 1140

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Sarpsborg kommune	Saksnummer BYGG-24/00936	Dato 04.09.2026	Side 2
-------------------	-----------------------------	--------------------	--------

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

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

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

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Steinar Sæther som kan treffes på telefon 41530248 eller på epost steinar.sather@sarpsborg.com. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-24/00936 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Steinar Sæther
Ingeniør
Team byggesak
Telefon: 41530248
Epost: steinar.sather@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Plan og snitt



Avtale om ny festeavgift for
Eiendommen 3003/1066/2/2
i
Langsholtveien 115.

Grunneier overtok eiendommen i november 2020 og derfor har dette drøyd ut i tid noe som vi beklager.

Det er blitt enighet mellom fester Anita og Kai Strand og grunneier Ruth Evelyn Kingsrød-Hovden om en økning av festeavgift for eiendommen. Dette med bakgrunn i at avgiften ikke samsvarte med dagens prisnivå og ikke har hatt økning på veldig mange år.

Det er enighet om at ny festeavgift for eiendommen blir på 2000,- pr år gjeldene fra 2021.

Festeavgiften kan senere reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (KPI) publisert av Statistisk sentralbyrå. Første KPI-regulering kan gjennomføres fem år etter at denne avtalen trådte i kraft. Deretter kan regulering gjennomføres hvert femte år.

Grunneier vil hvert år sende faktura med forfall den 20. mars.

Ved eierskifte eller overdragelse av bygninger oppført på festet tomt skal festeavgiften tas opp til ny vurdering mellom partene. Eventuell regulering skal skje innenfor rammene av gjeldende lovgivning og festekontrakten

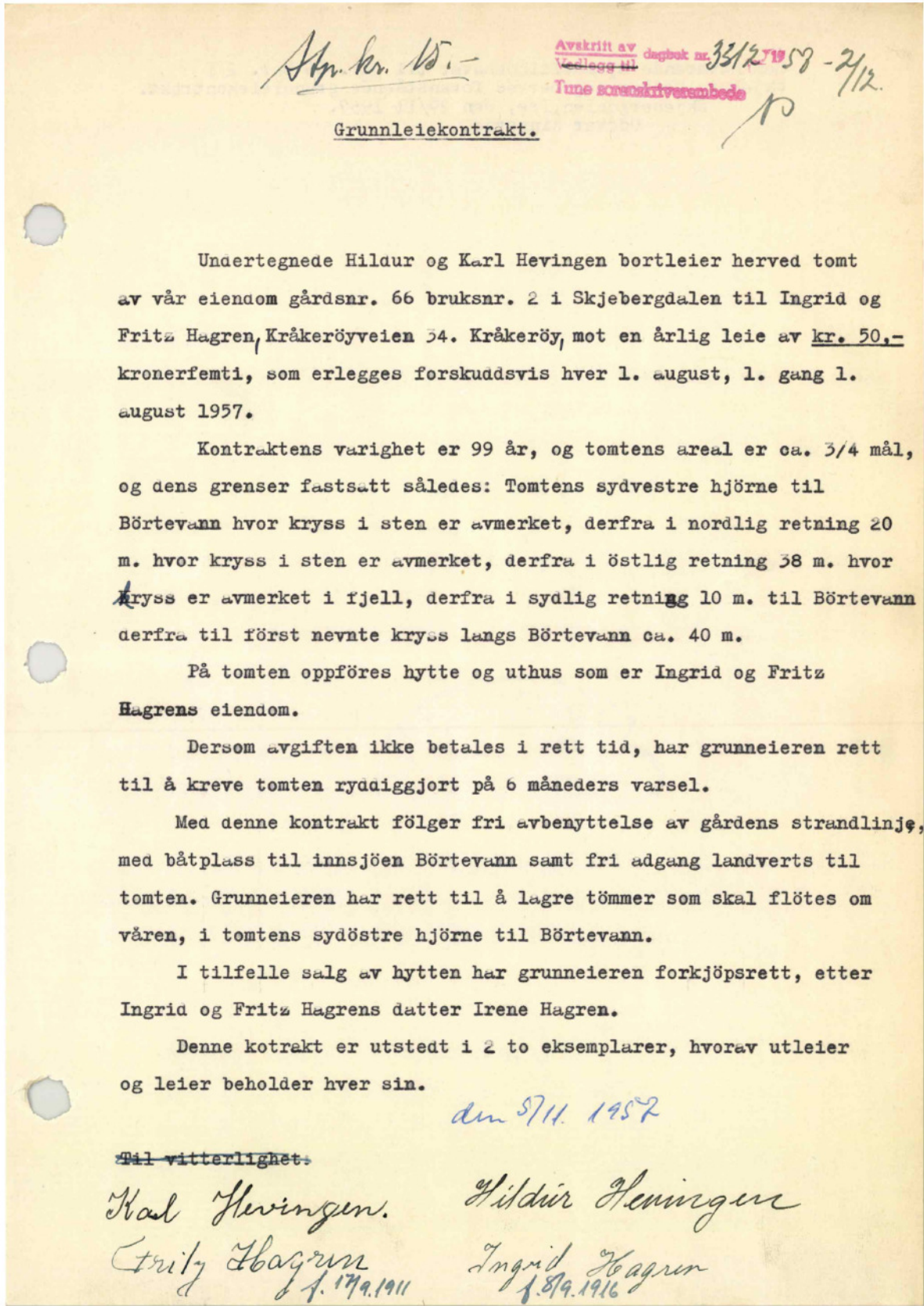
Børt Gård 4/3-2022

Anita Strand	
Kai Strand	Ruth Evelyn Kingsrød-Hovden
Fester	Grunneier



Attestert kopi av dok.nr. 1957/303312/3
Attesteringstidspunkt 2026-09-15 09:26

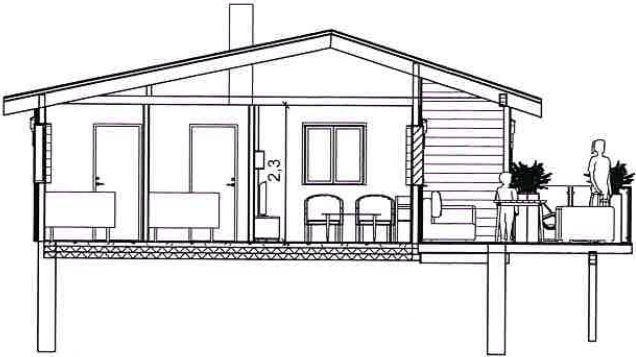
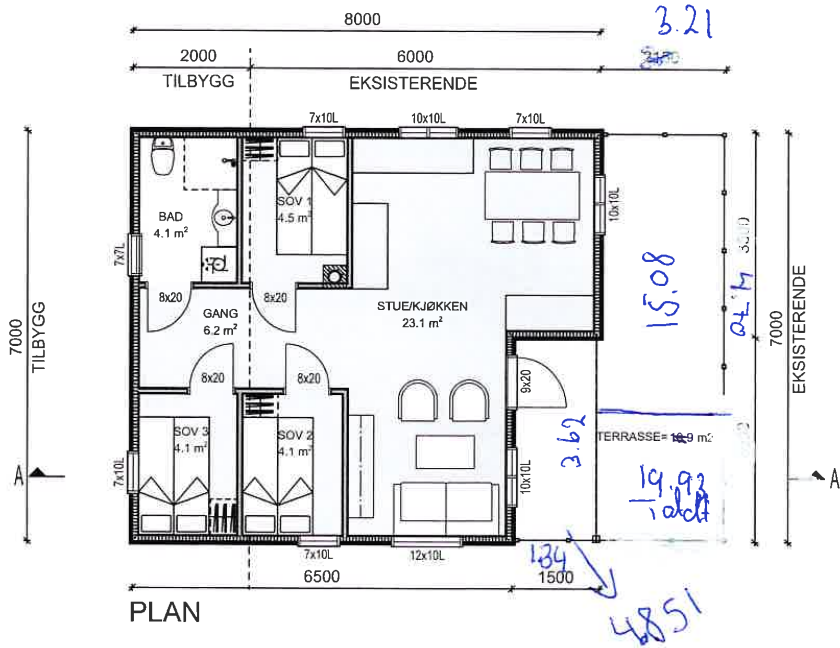
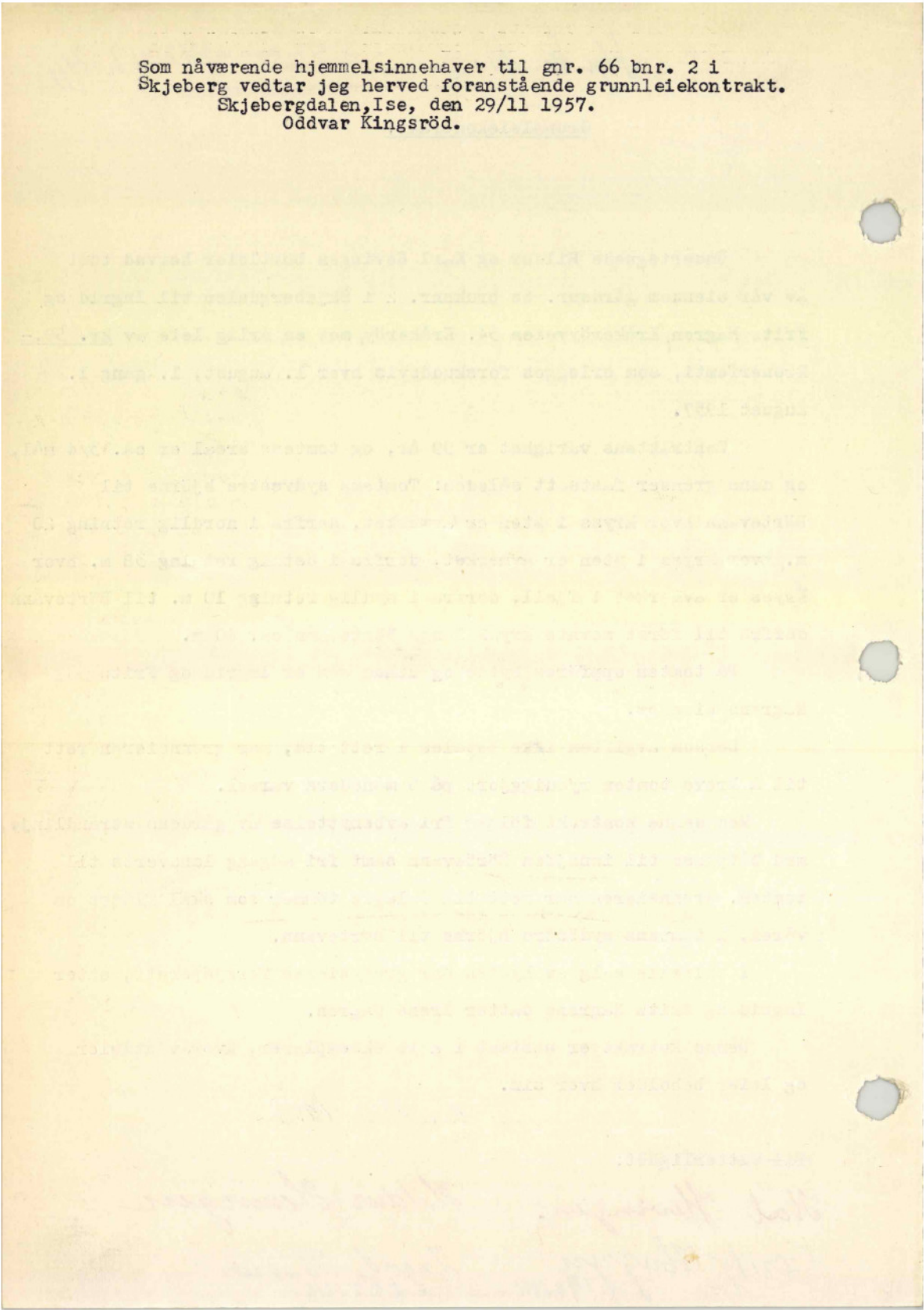
Side 1 av 2





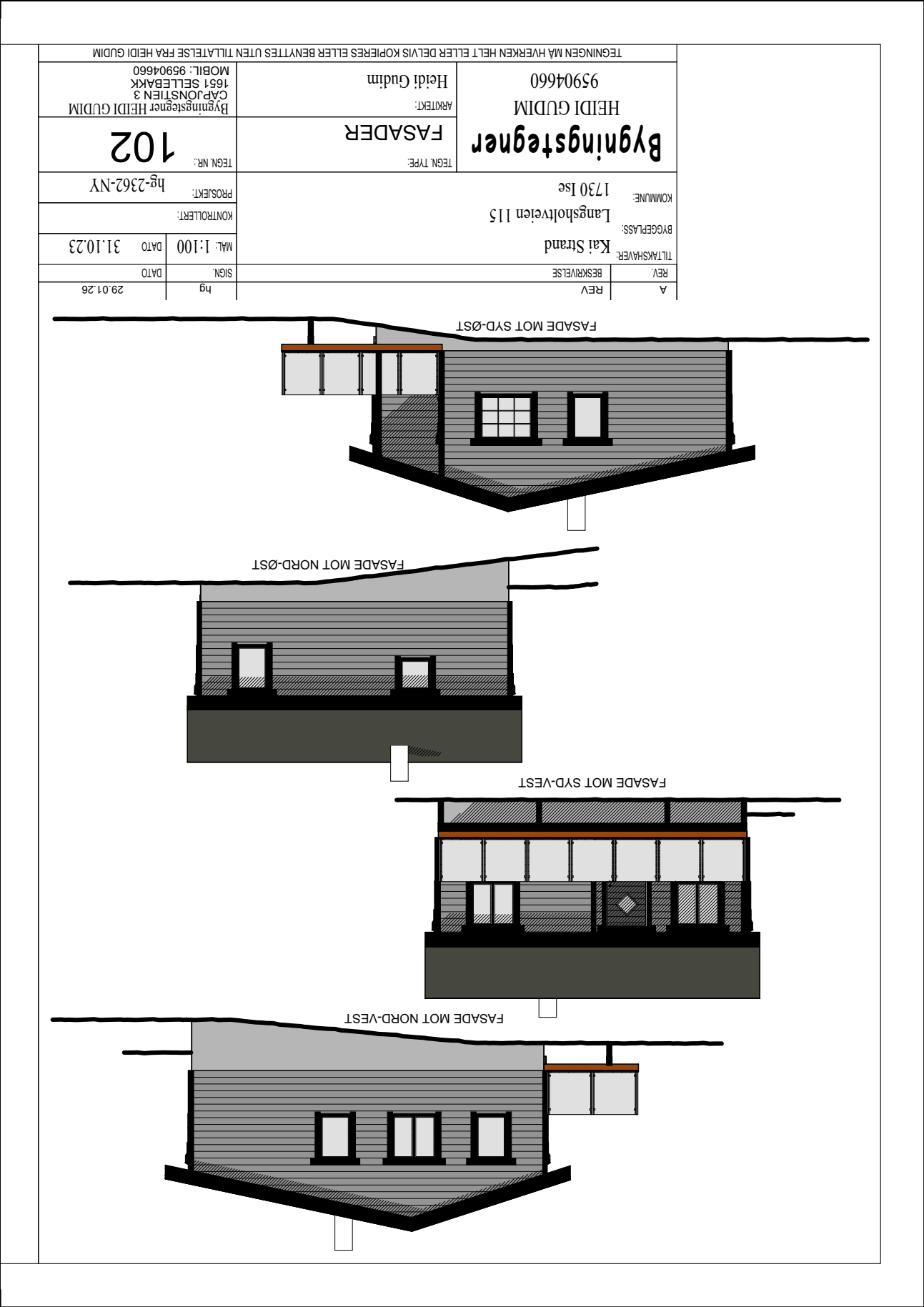
Attestert kopi av dok.nr. 1957/303312/3
Attesteringstidspunkt 2026-09-15 09:26

Side 2 av 2



A	REV	hg	29.01.26
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKEHVER:	Kai Strand	MAL: 1:100	DATO 31.10.23
BYGGEPLASS:	Langsholtveien 115	KONTROLLERT:	
KOMMUNE:	1730 Ise	PROSJEKT:	hg-2362-NY
Bygningstegner		TEGN. TYPE:	TEGN. NR:
HEIDI GUDIM		PLAN OG SNITT	101
95904660		ARKITEKT:	Bygningstegner HEIDI GUDIM
		Heidi Gudim	CAPJONSTIEN 3
			1651 SELLEBAKK
			MOBIL: 95904660
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA HEIDI GUDIM			

BRA= 47,5 m2
BYA= 57,3 m2



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 nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

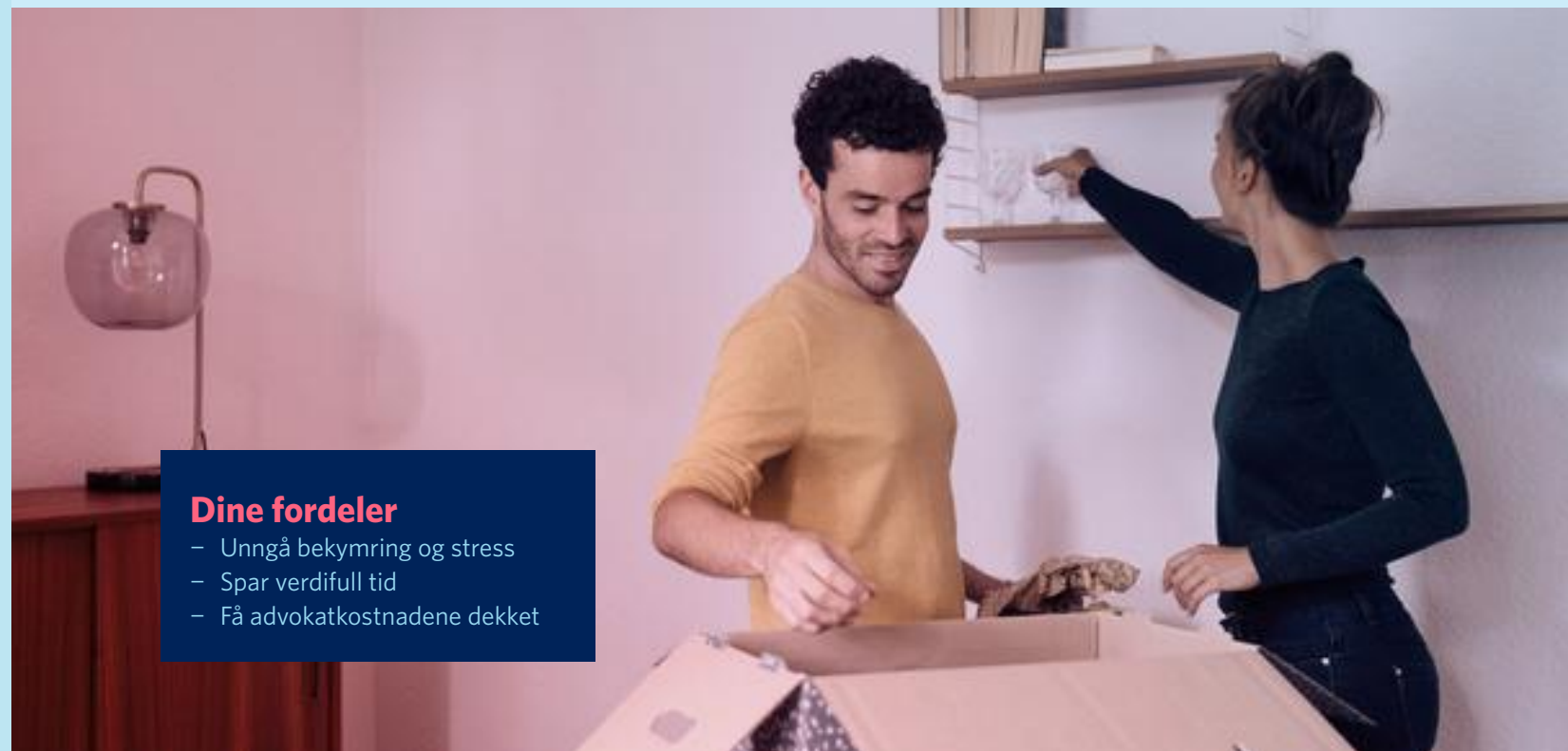
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag.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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

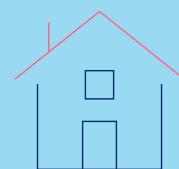
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Langsholtveien 115, 1730 ISE. Gnr. 1066, bnr. 2, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1700260242
Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen, mobil: 90299797, e-post: geir.johannessen@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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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





proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy
Johannessen**

Eiendomsmegler

902 99 797

geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

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