

PROAKTIV

Enebolig i landlige omgivelser

- Stor tomt - Gode solforhold -
Enkel adkomst til E6!

FLØTERVEIEN 14





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
 - **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
 - **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
- 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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



EIDET

Enebolig i landlige omgivelser - Stor tomt - Gode solforhold - Enkel adkomst til E6!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM

Gnr./Bnr.: Gnr. 2040, bnr. 9, i Sarpsborg kommune

Prisantydning: 2.900.000,-

Omkostninger: 73.590,-

Totalpris: 2.973.590,-

Kommunale avgifter: 30.114,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1938

Rom/soverom: 5/3

BRA: 296 m²

BRA-i: 137 m²

Garasje/Parkering: Garasje og biloppstillingsmuligheter på tomten.

Tomt: 1895.9 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	26	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
35			
Vedlegg			

”

"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.



EIDET

Kommune: Sarpsborg / Område: Eidet

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 rolig og naturnært område på Eidet/Grålum, med landlige omgivelser preget av skog, jordbruksarealer og nærhet til vann.

Samtidig er beliggenheten svært sentral med kort vei til Grålums service- og handelstilbud, Sarpsborg sentrum og Sykehuset Østfold Kalnes.

E6 ligger lett tilgjengelig og gir gode forbindelser mot både Oslo, Fredrikstad og Sverige.

Området byr også på gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Eidet Camping Linje 103, 600, 633	4 min  0.3 km
 Sarpsborg stasjon Linje RE20	11 min  7.4 km
 Oslo Gardermoen	1 t 25 min 

DAGLIGVARE

Rema 1000 Grålum PostNord	4 min  4 km
Kiwi Grålum PostNord	4 min  4.1 km

VARER/TJENESTER

 AMFI Borg	6 min 
 Sykehusapoteket Østfold	12 min 

SPORT

 Kalnes videregående Aktivitetshall, fotball, friidrett	5 min  3 km
 Briskeveien balløkke Ballspill	5 min  3.7 km
 Family Sports Club Sarpsborg Quality	5 min 
 SKY Fitness Grålum	5 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Sykehuset Østfold Kalnes	14 min 
--	--



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

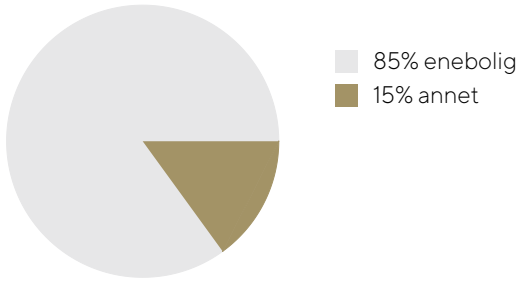
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



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



BOLIGMASSE



SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 468 elever, 25 klasser	5 min 🚗 4.7 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	8 min 🚗 5.9 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) 267 elever, 15 klasser	8 min 🚗 5.9 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	5 min 🚗 4.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	10 min 🚗 7.1 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	5 min 🚗 3.2 km
Greåker videregående skole 900 elever	10 min 🚗 6.6 km

BARNEHAGER

Store Tune Gård barnehage (1-5 år) 164 barn	6 min 🚗 4.8 km
Tubus barnehage (0-5 år) 92 barn	7 min 🚗 5.7 km
Valaskjold barnehage (0-5 år) 67 barn	8 min 🚗 6 km



VELKOMMEN TIL FLØTERVEIEN 14

Vi starter utendørs...

Parkering

Garasje og biloppstillingsmuligheter på tomten.

Tomtestørrelse

1 895 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med store plenarealer og diverse beplantning. Gruset innkjøring og gårdsplass. Gode solforhold og naturskjønne omgivelser.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig på 2 etasjer fra 1938. Bygningen er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Bygningen står på morene masser / leire.

Grunnmuren er av granitt.

Dreneringen er fra byggeår.

Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med liggende trepanel som er overflatebehandlet.

Taket er en saltakskonstruksjon med plassbygde takstoler og undertak av plater og bordtak. Taktekkingen består av betongtakstein, lagt etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Takrenner, beslag og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Det er etasjeskillere i tre. Under deler av boligen er det en krypkjeller/kjeller med lav takhøyde under bjelkelag av tre.

Vinduer har isolerglass i treramme og er overflatebehandlet. Ytterdøren er i tre, og det er en verandadør i tre med isolerglass.

Fra stuen er det utgang til en terrasse oppsatt i trekonstruksjoner.

Garasje/bod er oppsatt i mur- og trekonstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking
Avvik: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Panel er nærme bakke enkelte steder.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: TG gis med bakgrunn av alder. Noe kondensmerker enkelte steder.

- Utvendig - Ytterdører
Avvik: Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje. Det er sølt maling på glass på verandadør.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: Noe tørkesprekker.

- Innvendig - Overflater - gulv
Avvik: Noe bruksslitasje med stedvise merker.

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

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

- Innvendig - Krypkjeller
Avvik: Det er registrert fukt i kjeller gulv / vegg.
Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i krypkjeller. Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Kryperom med trang adkomst, ikke registrert unormal fukt. Ukjent om det er kryperom under tilbygget. Ihht symptomer kan det tidvis påregnes noe fuktavrenning lang fjell / bakke i kryperom.

- Innvendig - Innvendige trapper
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Innvendig - Innvendige dører
Avvik: Noe bruksslitasje med stedvise merker.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om flere pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
Avvik: Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuksikring og drenering
Avvik: Fuksikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp. Indikasjon på fukt i kjeller. Ikke synlig knotteplast.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: Eldre gulv mot grunn har ofte begrenset fuksikring mot grunnen. Noe setninger.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: Noe terrengfall mot bygningen.

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

- Kjøkken - 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10-20 år.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett
sjikt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1.Etasje > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter
dagens krav.

- Garasje

Bygningssakskyndig

Sigurd Grydeland (befaringsdato: Fredag, 4. september 2026)



«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
Enebolig på 2 plan, samt garasje, som inneholder:

1. Etasje:
Entré, kjøkken, stue, bad og trapperom

2. Etasje:
Trapperom, bod, stue og 3 soverom.

Garasje:
1. Etasje:
Garasje, soverom, bad, kjøkken, bod

2. Etasje:
Trapperom, oppholdsrom og 1 soverom

Areal
Enebolig

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm

2. etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 36 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 108 kvm
Total BRA: 108 kvm

2. etasje
BRA-e: 51 kvm
Total BRA: 51 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.

Enebolig
Det foreligger kun fasadetegninger. Plantegninger er ikke framlagt.

Standard
Boligen har normal grei standard og er delvis pusset opp i senere år. Boligen går over 2 etasjer.

Vi kommer inn entre og videre til gang som har trapp opp til 2. etasje.

Kjøkken har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk. Fra kjøkken er det inngang til rom som har fin plass til spisestue.



Vinkelstue som har fin plass til salong. Fra stue er det utgang til veranda. Mursteinspipe med vedovn i stue.

Flislagt bad som innehar stort dusjkabinett, servant med innredning og toalett. Det er opplegg til vaskemaskin.

I 2. etasje finner vi trapperom/stue og 4 soverom.

Gulv er preget av laminat, fliser og belegg. Vegger er preget av malte plater, fliser og panel. Himling er med takplater.

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Det er varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Hovedsikring med underkurser. Skru- og automatsikringer.

Uthuset er innredet til boenhet i senere år og har bra innvendig standard. Bruksendring og innredning av uthuset er ikke byggesøkt.

Vi kommer inn i stor entre som har trapp opp til overetasjen.

Badet er flislagt og innehar stort dusjkabinett, dobbel servant med innredning og toalett. Det er opplegg til vaskemaskin. Varmtvanntank står på badet.

Kjøkken har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er takhøye skap og godt med oppbevaring. Integrrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og kjøleskap. Frittstående oppvaskmaskin. Fra kjøkken er det utgang til en terrasse.

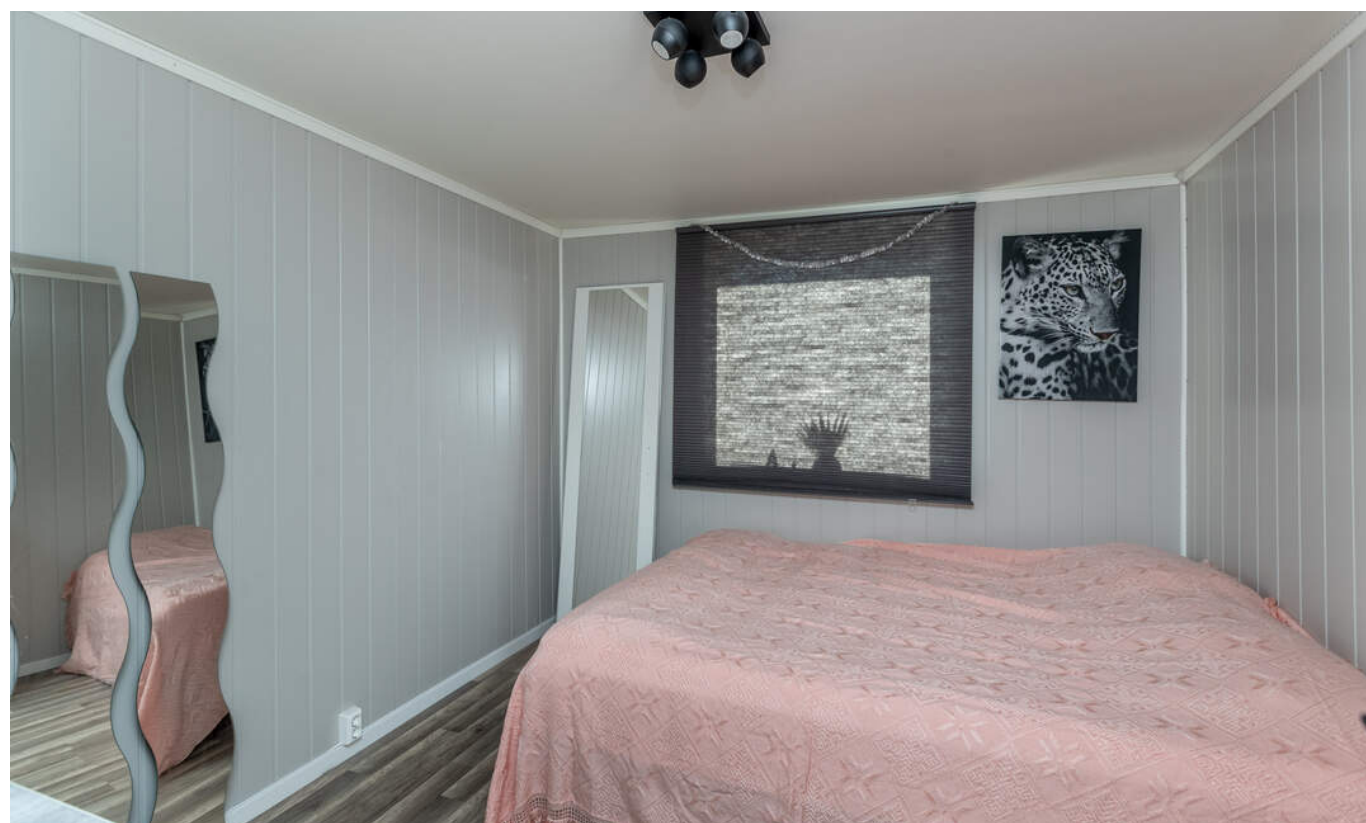
Det er trapperom/oppholdsrom og 1 soverom i overetasjen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er registrert bygningsmessige arbeider som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent hos kommunen. Slike forhold kan medføre pålegg om søknad i ettertid, eventuelt krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent tilstand. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Oppvarming
Boligen varmes opp med panelovner, vedovn og varmekabel.



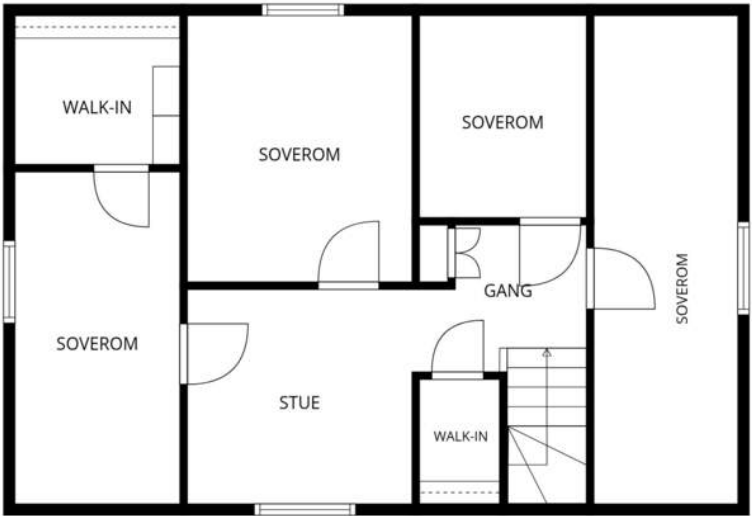




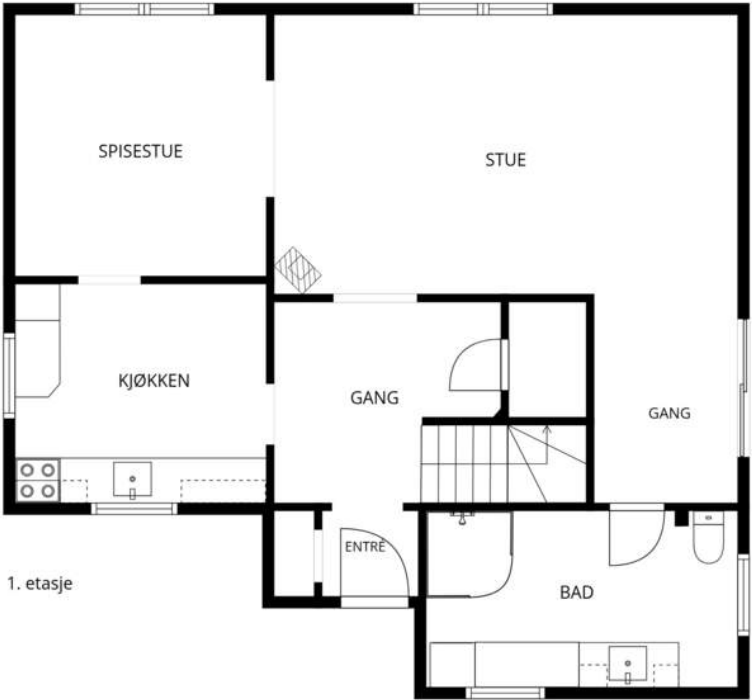




PLANTEGNINGER



2. etasje



1. etasje

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



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



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 895 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med store plenarealer og diverse beplantning. Gruset innkjøring og gårdsplass. Gode solforhold og naturskjønne omgivelser.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

30.114,- for 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 4 769,- pr år.

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 10 000 000, 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 verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, og dette kan heller ikke fremskaffes fra kommunen. Kjøper må være oppmerksom på at dette kan få betydning ved fremtidige byggesaker, søknadspliktige tiltak, refinansiering eller ved senere salg. Det er ukjent for megler og selger om det er forhold ved bygningen som ikke er i samsvar med byggetillatelsen eller gjeldende regelverk. Kjøper overtar eiendommen som den er, og oppfordres til å undersøke forholdet nærmere dersom dette har betydning for kjøpsbeslutningen.

Det foreligger kun fasadetegninger på enebolig. Plantegninger er ikke framlagt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på garasjen, men det er avvik fra disse. Det er registrert bygningsmessige arbeider som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent hos kommunen. Slike forhold kan medføre pålegg om søknad i ettertid, eventuelt krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent tilstand. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/2040/9:
12.01.1961 - Dokumentnr: 300127 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: TUNE EL.VERK

29.08.1962 - Dokumentnr: 904166 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: TUNE EL.VERK
Utvidelse av kraftledning
Overført fra gnr. 2078 bnr. 252
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1986 - Dokumentnr: 301678 - Erklæring/avtale
Oppføring og vedlikehold av støyskjerm langs E6
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1910 - Dokumentnr: 900051 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3105 Gnr:2040 Bnr:5

30.11.2012 - Dokumentnr: 1019608 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3105 Gnr:2040 Bnr:28

Kjerneinformasjon

01.01.2020 - Dokumentnr: 1414901 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:2040 Bnr:9

01.01.2024 - Dokumentnr: 646202 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:2040 Bnr:9

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område og omhandles av Kommuneplanens arealdel 2024-2036 med tilhørende bestemmelser.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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.

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

Fredag, 4. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 900 000,00 (Prisantydning)

2 900 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

72 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

73 590,00 (Omkostninger totalt)

2 973 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper inntestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

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

Det er begjært tvangssalg av eiendommen og gjennomføring reguleres således av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 kapittel 11.

Overtagelse
Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen (3 måneder etter foreleggelse av bud overfor tingretten), såfremt:
- budet er stadfestet (behøver ikke være rettskraftig) og
- kjøpesummen er innbetalt i sin helhet og
- kommunens og sameieres forkjøpsrett er avklart.

Medhjelper vil om ønskelig delta ved overtagelsen av eiendommen.

Dersom selgeren og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse.

Kjøpekontrakt
Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelse på at handel er kommet i stand.

Skjøtet/Hjemmelsdok.
Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper inntestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Feil og mangler
Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven §11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas som hovedregel i den stand den befinner seg. Det bemerkes at lov om avhending av fast eigedom ikke får anvendelse ved tvangssalg.
I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:
(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Rydding og rengjøring
Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle selger og kjøper avtaler at selger skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra selgers side normalt ikke berettigje kjøper til prisavslag / erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Nøkler
Overlevering kan skje med mangelfullt nøkkelsett. På generelt grunnlag anmodes kjøper til å skifte lås og eventuelt supplere med flere nøkler for egen regning.

Undersøkelse
Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtagelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Budgivning

For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lur er på, før du legger inn et bud. For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Kjerneinformasjon

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

Medhjelper godtgjøres ihht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

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>

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
9.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



 Enebolig



Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM

 SARPSBORG kommune

gnr. 2040, bnr. 9



Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 296 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 28.07.2026

Rapportdato: 04.09.2026

Oppdragsnr.: 11411-3138

Eiendomsverdi ref nr: CN3469

Autorisert foretak: Grydland Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydland



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



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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydland

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119



Oppdragsnr.: 11411-3138

Befaringsdato: 28.07.2026

Side: 2 av 21

Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM
Gnr 2040 - Bnr 9
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 ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rektverk, 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
- støtemurer
- 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.: 11411-3138

Befaringsdato: 28.07.2026

Side: 3 av 21

Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM
Gnr 2040 - Bnr 9
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.: 11411-3138

Befaringsdato: 28.07.2026

Side: 4 av 21

Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM
Gnr 2040 - Bnr 9
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 2 etasjer beliggende i Fløtørveien 14. Eiendommen har en garasje. Generelt oppført i gode og 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. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med panelovner, vedovn og varmekabel.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2.

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

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG

Tak er tekkt med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Saltak takkonstruksjon av plassbygde takstoler. Undertak av plater og bordtak. Trekonstruksjon 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. Verandadør i tre med isolerglass. Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 36m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

Gulv er preget av laminat, fliser og belegg. Vegger er preget av malte plater, fliser og panel. Himling er med takplater. Mursteinspipe med vedovn i stue. Krypkjeller / kjeller med lav takhøyde under bjelkelag av tre. Tretrapp med overflatebehandling. Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

Det er tett hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandedatteri. Hvitevarer.

Ventilator over komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt. Avløpsrør i plast / soil. Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Vvb på ca 200l plasert Hovedsikring med underkurser. Skru- og automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

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. Drenering fra byggeår. Grunnmur av granitt. Noe skjevheter og løse fuger enkelte steder. Noe terrengfall mot bygningen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	296 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	137 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun fasadetegninger. Plantegninger er ikke framlagt.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

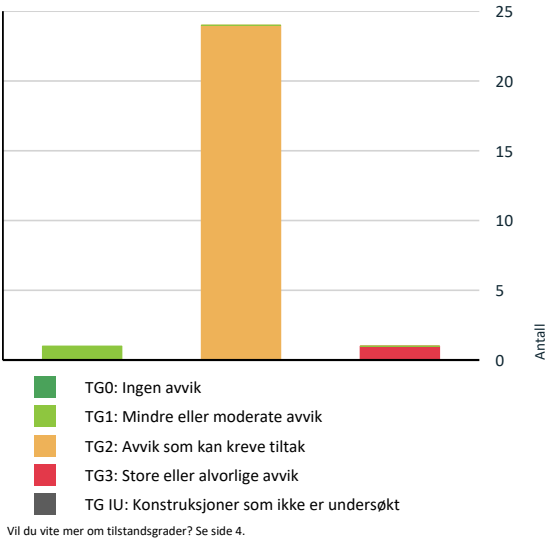
Det er registrert bygningsmessige arbeider som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent hos kommunen. Slike forhold kan medføre pålegg om søknad i ettertid, eventuelt krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent tilstand. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko

Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM
Gnr 2040 - Bnr 9
3105 SARPSBORG

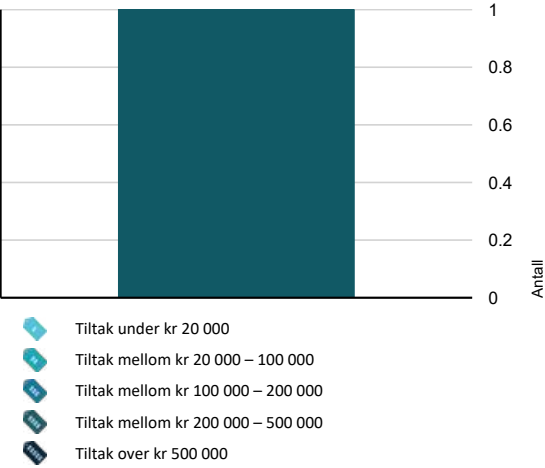
Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

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

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 11411-3138

Befaringsdato: 28.07.2026

Side: 6 av 21

Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM
Gnr 2040 - Bnr 9
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Sammendrag av boligens tilstand

	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
	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
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	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 > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1938

Kommentar

Iflg eiendomsdata.

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har en normal standard.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, leker og undertak.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- En konsekvens av et gammelt tak med takstein er at gamle takstein kan være sprukne, porøse eller ha mistet overflatebehandlingen. Regnvann eller smaltvann kan trenge gjennom takstein eller mellom steinen og føre til redusert levetid på undertak. Eldre tak har ofte dårlige lufting, noe som kan føre til kondens / fuktskader. Et gammelt tak krever jevnlig reprasjon og inspeksjon. Normal levetid for betong takstein er vanligvis 40-60 år.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Usikker fremtidig funksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av plassbygde takstoler. Undertak av plater og bordtak.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Takkonstruksjonen er undersøkt fra kott.

- En konsekvens av lukket takkonstruksjon er at skjulte feil og skader kan forbli uoppdaget. En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon fra byggeår. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panel er nærme bakke enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- En konsekvens av mangelfull utlufting bak panel / fasade er at konstruksjonen kan ha en kortere levetid og at det kan forekomme følgeskader i vegg. En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader.

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.

Vurdering av avvik:

- TG gis med bakgrunn av alder. Noe kondensmerker enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trengt litt ekstra kjærlighet.

Oppdragsnr.: 11411-3138

Befaringsdato: 28.07.2026

Side: 7 av 21

Oppdragsnr.: 11411-3138

Befaringsdato: 28.07.2026

Side: 8 av 21

Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM
Gnr 2040 - Bnr 9
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje. Det er sølt maling på glass på verandadør.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap, noe som øker oppvarmingskostnadene. Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 36m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Noe tørkesprekker.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er preget av laminat, fliser og belegg.

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.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

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

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.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 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.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe med vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller / kjeller med lav takhøyde under bjelkelag av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fukt i kjeller gulv / vegg. Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i kryp kjeller. Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren. Kryperom med trang adkomst, ikke registrert unormal fukt. Ukjent om det er kryperom under tilbygget. Ihht symptomer kan det tidvis påregnes noe fuktavrenning lang fjell / bakke i kryperom.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tildstand og iverksett tiltak etter avvik.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Noe bruksslitasje med stedvise merker.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.

Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM
Gnr 2040 - Bnr 9
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

- Gamle innerdører kan ha flere konsekvenser, både estetisk, praktisk og funksjonelt: Gamle dører kan ha dårlig lydisolasjon, noe som gir mer støy mellom rommene. Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap. Over tid kan dører vri seg eller sige, slik at de ikke lukkes skikkelig. Gamle hengsler og låsemekanismer kan være slitte og mindre sikre.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Bad har fått TG 3 fordi bad har brukt opp sin forventede levetid. Det er avvik / mangler på luftbehandling, fall på gulv, membran og baderomsinnredning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tiltiggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum med et håndsgrep blande batteri. Hvitvarer. Ventilator over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

- Et gammelt og brukt kjøkken kan ha flere konsekvenser, avhengig av tilstanden og hvordan det påvirker funksjonaliteten, utseendet og standard.

Skuffer, skap, hengsler og mekanismer kan være slitte, noe som kan føre til dårlig funksjon eller at de ikke lukker/åpner seg som de skal. Kjøkkenbenker, skap og overflater kan ha skader som sprekker, fliser eller misfarging. Gamle overflater kan være vanskeligere å rengjøre, og sprekkdannelser kan samle smuss, matrester og bakterier.

Hvor alvorlige konsekvensene er avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet og hvor godt det er vedlikeholdt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM
Gnr 2040 - Bnr 9
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10–20 år.

Konsekvens/tiltak

- En gammel kjøkkenventilator kan ha flere konsekvenser, både når det gjelder funksjon, helse og sikkerhet:

En gammel ventilator kan ha redusert sugeevne, noe som gjør at matlukt, damp og fettpartikler ikke fjernes effektivt. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet i boligen. Eldre ventilatorer kan være mer støyende, noe som kan være forstyrrende og mindre behagelig under matlaging.

En gammel kjøkkenventilator kan påvirke både funksjonaliteten og sikkerheten i kjøkkenet, og det kan være verdt å vurdere oppgradering dersom den ikke lenger fungerer optimalt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke opplyst om flere pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

Konsekvens/tiltak

- Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes. Gamle rørledninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast / soil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Konsekvens/tiltak

- Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes. Gamle avløpsrør kan medføre større risiko for lekkasjer, tette rør og uønsket lukt, og det kan på sikt føre til behov for utskifting eller reparasjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Luftbehandlingen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom i henhold til bruksbelastning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Vvb på ca 200l plasert

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring med underkurser. Skru- og automatsikringer.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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 elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Oppdragsnr.: 11411-3138

Befaringsdato: 28.07.2026

Side: 11 av 21

Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM
Gnr 2040 - Bnr 9
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

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

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 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 setninger.

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.

TG 2 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Fuksikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp. Indikasjon på fukt i kjeller. Ikke synlig knotteplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Eldre drenering rundt et hus kan med tiden gi problemer, den kan miste noe av effekten sin. Det betyr at vann kanskje ikke ledes like godt bort fra grunnmuren som det burde, spesielt ved mye nedbør eller snøsmelting.

I noen tilfeller kan det føre til at fukt trekker inn i kjellervegger eller gulv, noe som over tid kan gi lukt, litt fuktmerker eller mugg. Dette kan igjen påvirke innneklimaet, særlig i kjelleren. For de fleste hus med eldre drenering er det ikke akutte problemer, men det kan være lurt å være litt oppmerksom – særlig hvis man oppdager fukt, misfarging på vegger eller at kjelleren føles unormalt rå.

Forventet levetid drenering:

Plast/rør med fiberduk (moderne systemer):

ca. 30–60 år

Eldre drenering (uten fiberduk eller med tegl/rør i pukk):

ofte 20–40 år

Leirholdig jord gir raskere slitasje enn sand eller grus. Flatt terreng eller dårlig fall kan føre til vannansamling. Dårlig utført drenering har kortere levetid. Årvåk drenering og iversett tiltak etter funn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av granitt. Noe skjevheter og løse fuger enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Eldre gulv mot grunn har ofte begrenset fuksikring mot grunnen. Noe setninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak kan ikke utelukkes.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Noe terrengfall mot bygningen.

Vurdering av avvik:

- Noe terrengfall mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tildstand og iversett tiltak iht avdekket avvik.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 11411-3138

Befaringsdato: 28.07.2026

Side: 12 av 21

Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM
Gnr 2040 - Bnr 9
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- 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.
- Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
- Det er regisrert ledinger som er koblet med WAGO klammer i sikkringsskap.

Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM
Gnr 2040 - Bnr 9
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1940

Kommentar

Iflg eiendomsdata.

Standard

Garasje har en normal standard.

Vedlikehold

Garasje er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje / bod oppsatt i mur- og trekonstruksjoner.
Hele bygget har TG 3.

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

Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM
Gnr 2040 - Bnr 9
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 137 m²/137 m²	Markedsverdi Kr 2 900 000
<i>Enebolig:</i> Entré, Kjøkken, 2 Stuer, Bad, 2 Trapperom, 3 Soverom, Bod	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>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 159 m ²	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 150 000	Markedsverdi 2 900 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 2 900 000

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

Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM
Gnr 2040 - Bnr 9
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 210 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 050 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 150 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000

Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM
Gnr 2040 - Bnr 9
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

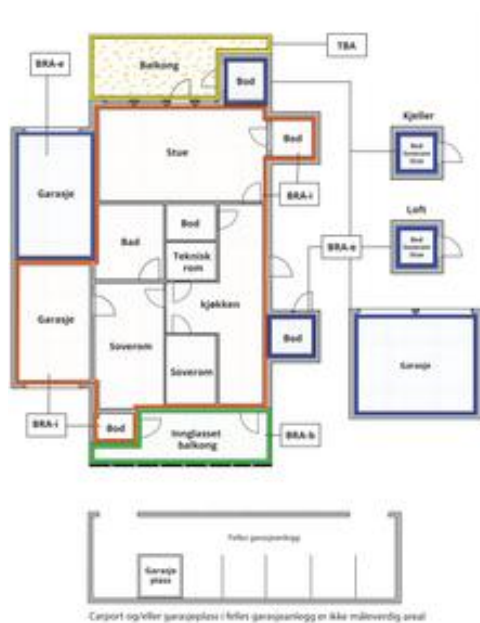
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM
Gnr 2040 - Bnr 9
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	82			82	36
2.Etasje	55			55	
SUM	137				36
SUM BRA	137				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, trapperom		
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, bod, soverom 3, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger kun fasadetegninger. Plantegninger er ikke framlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		108		108	
2.Etasje		51		51	
SUM		159			
SUM BRA	159				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM
Gnr 2040 - Bnr 9
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Det er registrert bygningsmessige arbeider som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent hos kommunen. Slike forhold kan medføre pålegg om søknad i ettertid, eventuelt krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent tilstand. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Boder er innredet med bad, stue og kjøkken. Dette er ikke byggemeldt eller godkjent og må betraktes som boder. Dette blir kjøpres ansvar og risiko.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede		Rolle				
28.7.2026	Sigurd Grydeland		Takstingeniør				

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2040	9		0	1895.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fløterveien 14

Hjemmelshaver

Tre G Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM
Gnr 2040 - Bnr 9
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremst dokumentasjons på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 9940 d eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon* "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 10.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2040	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	11 457,60 kr
Eiendomsskatt	4 768,00 kr
Feiing	1 132,50 kr
Renovasjon	4 635,00 kr
Vann	7 053,62 kr
Sum	29 046,72 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	1 340,00 kr
Restavfallsbeholder 240 liter	25%	1 stk	2460.00	1/1	0 %	2 460,00 kr	1 230,00 kr
Papirbeholder 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1324700 o/oo	3.60	1/1	0 %	4 769,00 kr	2 384,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	2 løp	590.00	1/1	0 %	1 180,00 kr	590,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	884,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 530,01 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann beregnet etter areal	15%	200 m3	24.32	1/1	0 %	4 864,50 kr	2 432,25 kr
Avløp beregnet etter areal	15%	200 m3	46.66	1/1	0 %	9 331,10 kr	4 665,55 kr
					Sum	30 114,60 kr	15 056,80 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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 10.07.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2040	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 10.07.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2040	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	---	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	26795774	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	12170491	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	4	1	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre 1900 Cb

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
29.01.2019	Tilsyn	30.01.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26795774

BruksenhetId	26795860	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	12170505	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26795860.		

BruksenhetId	26795859	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	12170505	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26795859.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2040/9		
Utskriftsdato	10.07.2026	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.

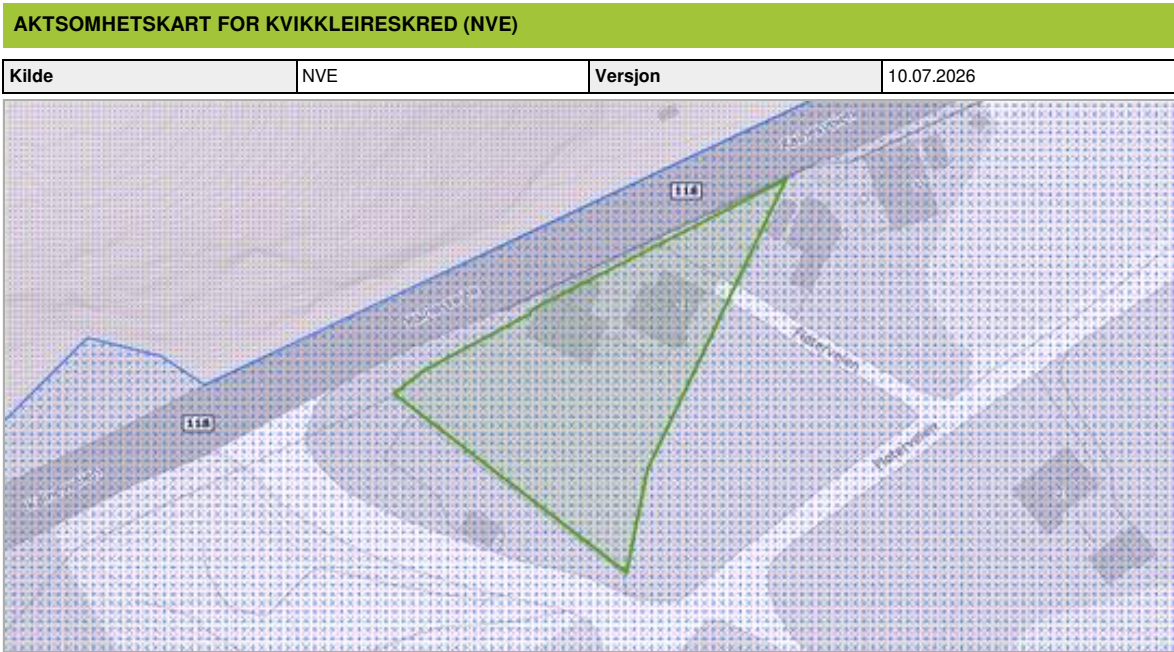
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

6 Berørte datasett

- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
 - MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
 - RADON aktsomhet (NGU)
- GRUS OG PUKK (NGU)
 - NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
 - STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)

46 Sjekkede, ikke berørte datasett

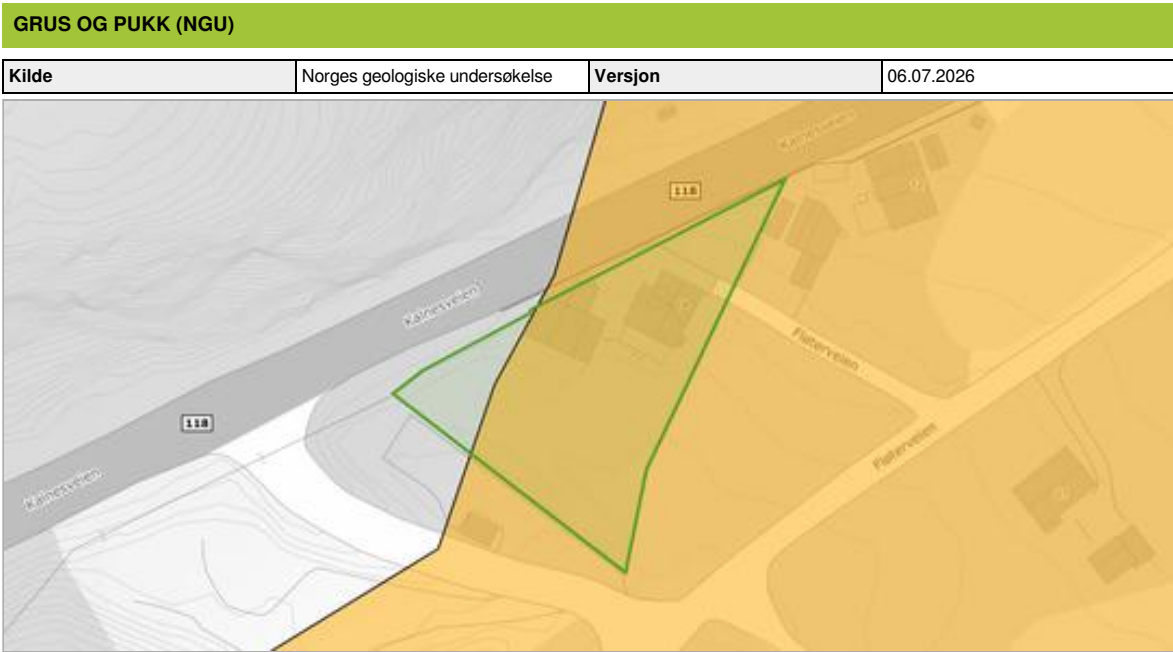
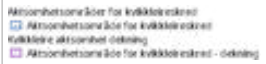
- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
 - DYRKBAR JORD (NIBIO)
 - FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
 - FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
 - FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
 - GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
 - KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
 - KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
 -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



Om datasettet

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

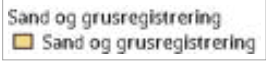
Tegnforklaring



Om datasettet

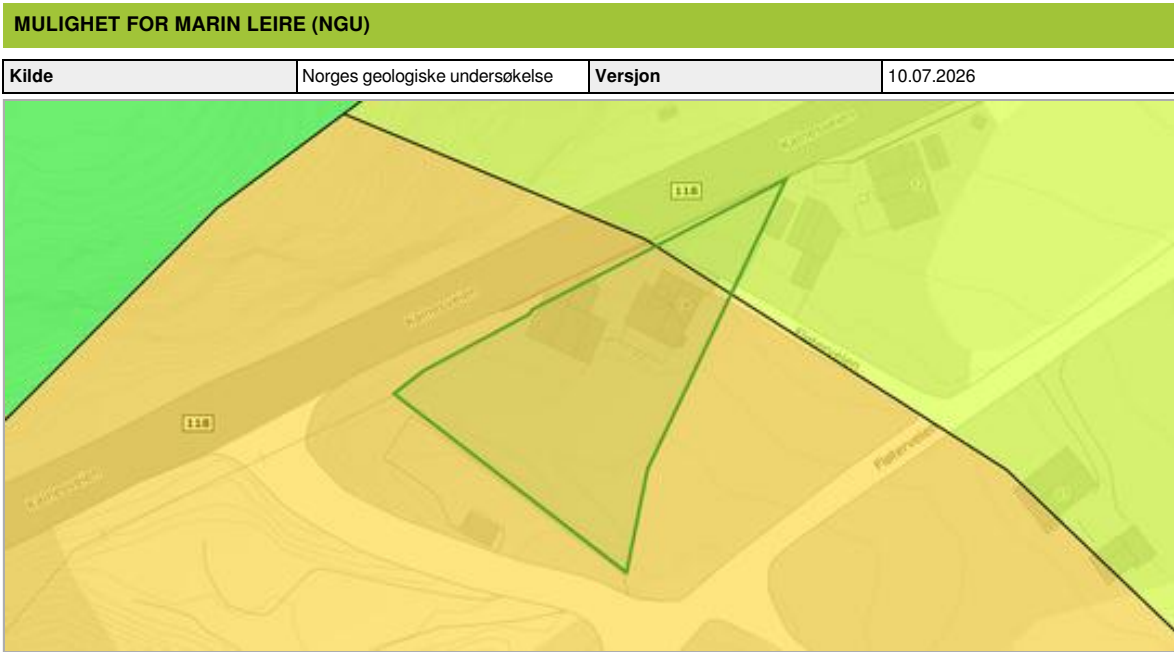
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Grus og pukk' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget gir en oversikt over sand-, grus-, pukk- og steintippforekomster og uttakssteder i Norge som kan utnyttes som råstoff i bygge- og anleggsvirksomhet.

Tegnforklaring



Sand og grusregistrering

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
105007	Eidet-Haslia	-



Om datasettet

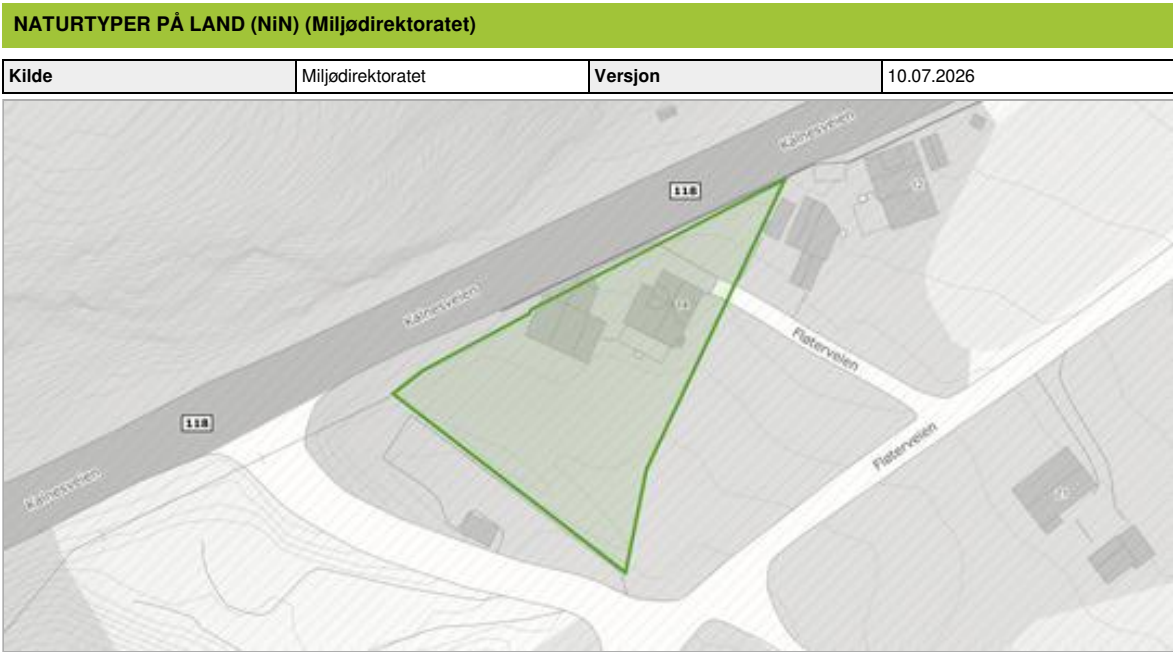
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, 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



Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke
middels	Randmorene/randmorenebelte

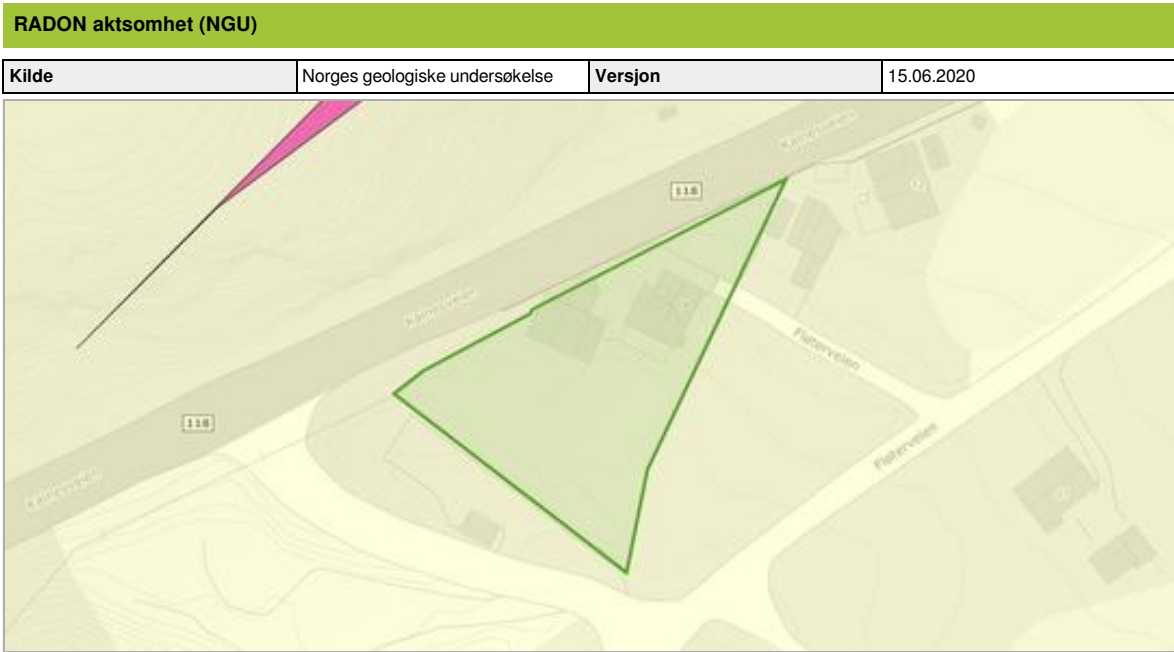


Om datasettet

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

Dekningsområde

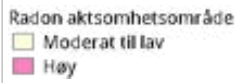
Navn	Kartlegger	År
Vister	Rambøll Norge AS	2019



Om datasettet

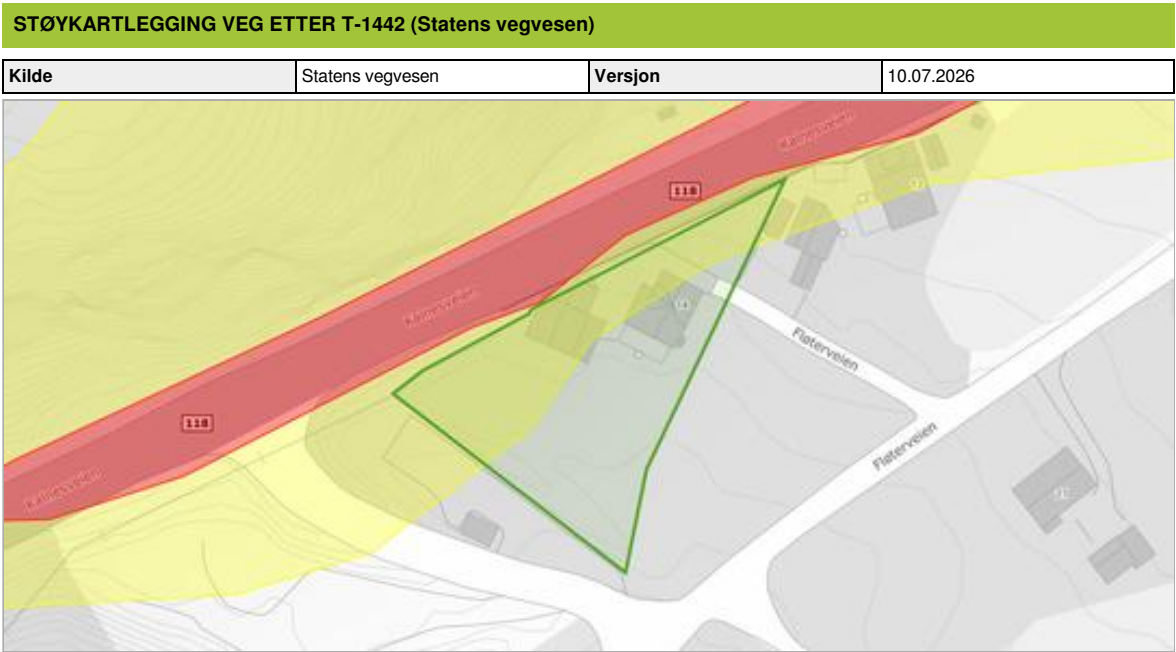
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA 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



Objekter

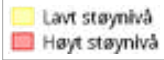
Aktsomhetsgrad
Moderat til lav



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støykartlegging veg etter T-1442' fra Statens vegvesen. Kartlaget inneholder støyvarselkart, som er utarbeidet etter 'Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)'. Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter.

Tegnforklaring



Objekter

Kategori
G



Sarpsborg kommune

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

Utskriftsdato: 10.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2040	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fløterveien 14, 1712 GRÅLUM								

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.

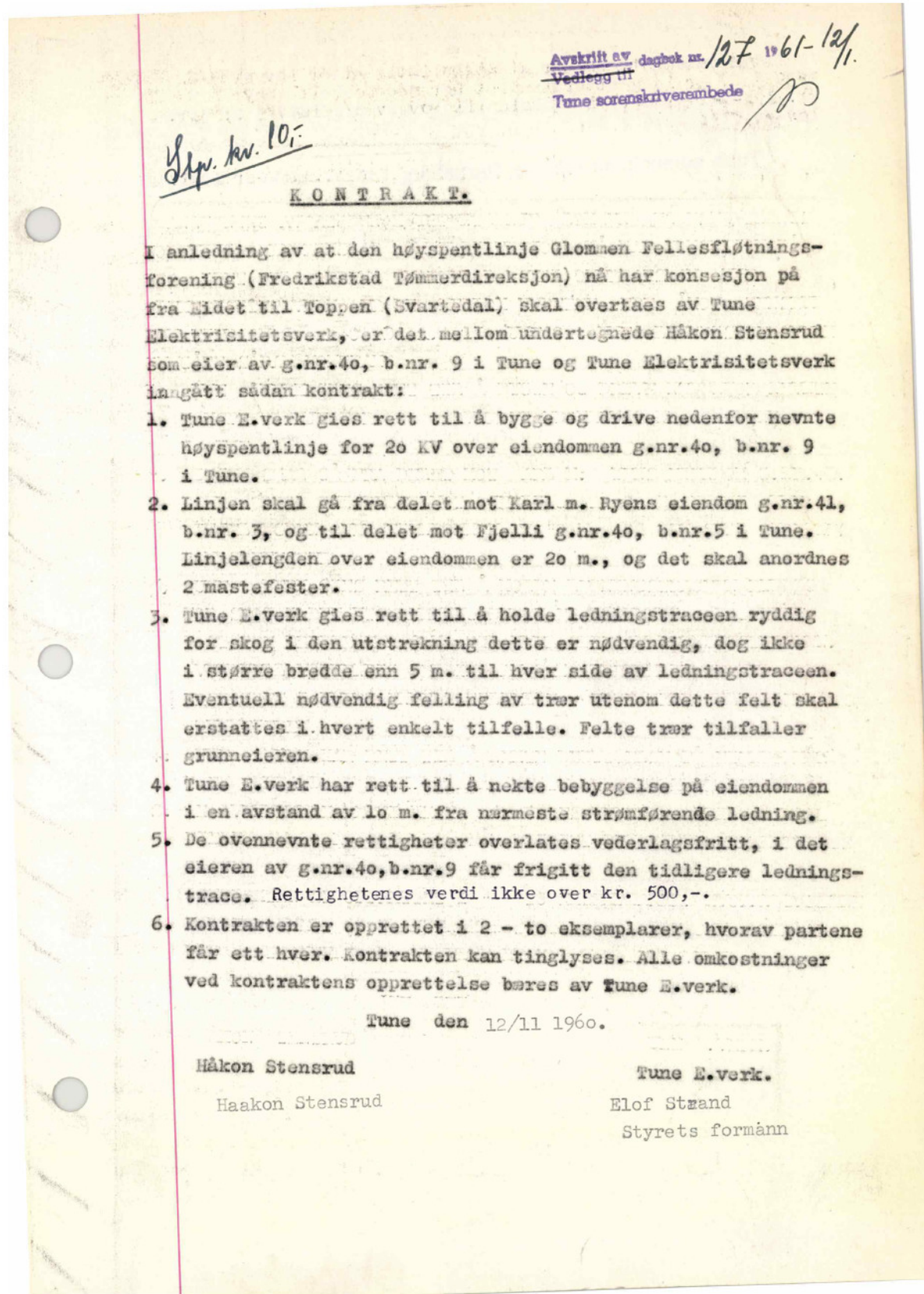
Id	201701		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	10.10.2024		
Bestemmelser	https://www.areasplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf		
Delarealer	Delareal	1 026 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220_Veg	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	19 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	610 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_AktSno	
	KPFare	Ras- og skredfare	

Delareal	1 896 m ²
Arealbruk	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv ,Nåværende
Delareal	1 896 m ²
KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare	Ras- og skredfare



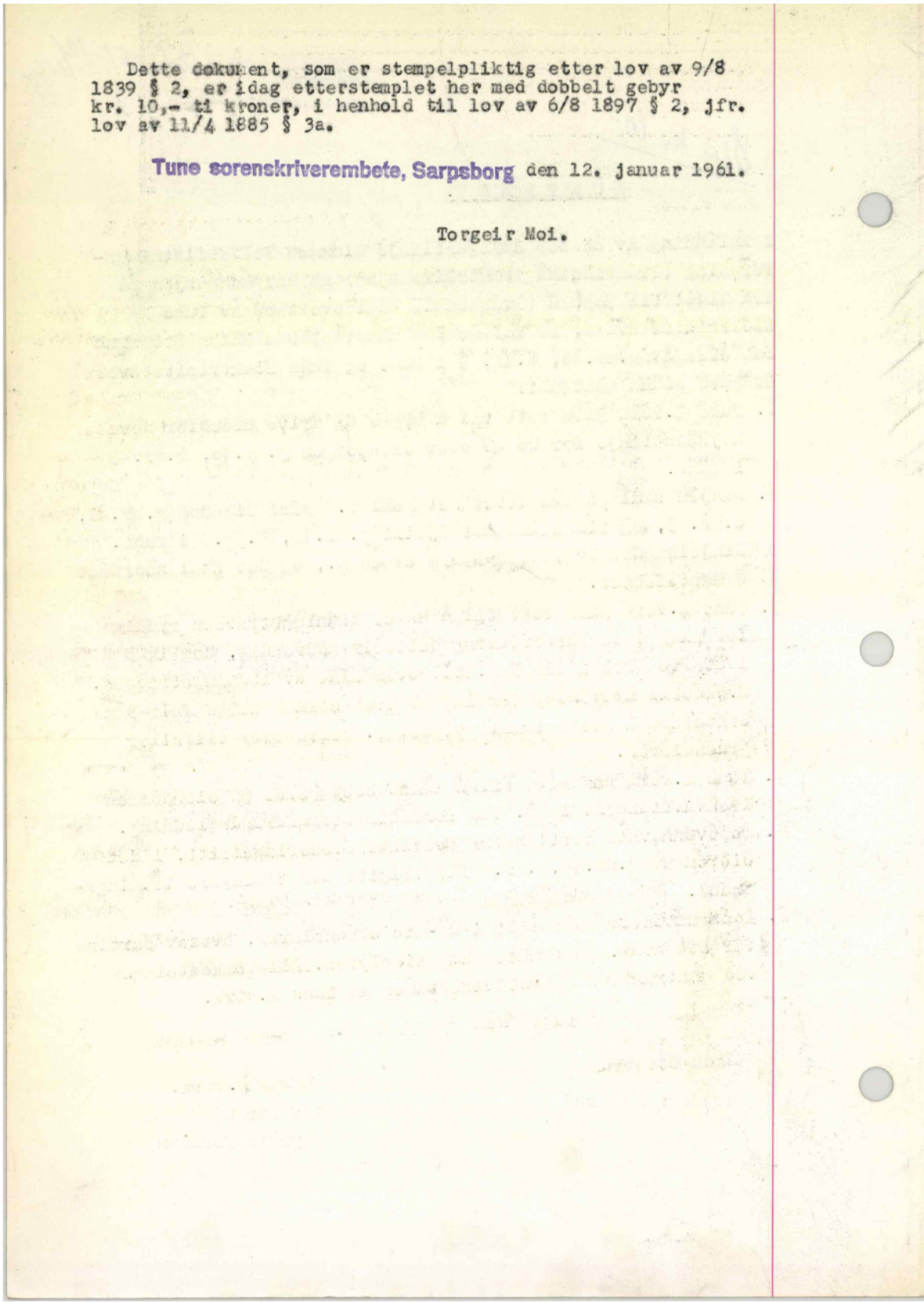
Attestert kopi av dok.nr. 1961/300127/3
Attestingstidspunkt 2026-09-04 13:55

Side 1 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 1961/300127/3
Attestingstidspunkt 2026-09-04 13:55

Side 2 av 2



INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller boret til husrom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6).
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

BUDSKJEMA - TVANGSSALG

For eiendommen:

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på overnevnte eiendom:	
Kjøpesum kr:	+ omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave
Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.	
Budet er bindende for undertegnede til (dato og klokkeslett):	

Fristen skal være minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangssallbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller boret til husrom jf. tvangssallbyrdelsesloven § 12-6.Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøker, forlanges budet med ytterligere 6 uker regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er klar over at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Jeg er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangssallbyrdelsesloven. Jeg er kjent med at Tingrettens stadfestelseskjennelse kan påankes av partene, at ankefristen er en måned fra kjennelsens dato, og at eventuell anke ikke medfører at budet bortfaller med mindre kjennelsen oppheves. Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper for å begjære skjøtet utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg. Jeg er klar over de særlige regler som gjelder ved tvangssalg, og er gjort kjent med hovedpunktene på dette skjemaets bakside, som jeg har lest.

Finansieringsplan

Egenkapital disponibelt som bankinnskudd	Kr.
Egenkapital etter salg av annen eiendom	Kr.

Långiver

Bank, kontaktperson og kontaktinfo:	
Sum finansiering	Kr.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og forstått salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adresse:	Postnr./sted:
Mob:	Mob:
E-post:	E-post:
Sted/dato:	Sted/dato:

Signatur:	Signatur:
-----------	-----------

- legg kopi av legitimasjon her -	- legg kopi av legitimasjon her -
-----------------------------------	-----------------------------------

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Tvangssalg ved medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid vesentlig forskjell, så følgende vil gi en kortfattet orientering om kjøpsinteressertes rettigheter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Medhjelperen

At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Arbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner, og det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen du skal forholde deg til.

Markedsføring

Dersom du vurderer å kjøpe en eiendom som tvangsselges bør du lese denne orienteringen nøye. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg, men opplysninger som bare eier kjenner til vil i mange tilfeller ikke foreligge. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling ved å fylle ut budskjema fra salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at Proaktiv Eiendomsmegling p.t. ikke har digital løsning for budgivning i tvangssalgssaker. Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet, og denne er vanligvis minimum 6 uker. Det kan ikke tas forbehold i budet, herunder forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

Anbefaling av bud for saksøker, begjæring om stadfestelse, anke og evt. forkjøpsrett

Alle bud som inngis vil kun bli formidlet mellom partene av medhjelper – hverken medhjelper eller eier av eiendommen er bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Budet forelegges saksøkeren, samt andre rettighetshavere, med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og be medhjelper foreta ytterligere salgsfremstøt. Dersom et bud blir akseptert av saksøkeren, vil medhjelper begjære dette stadfestet for retten. Når stadfestelseskjennelsen foreligger, er handelen gjennomført, og bindende for alle parter. Det utstedes ikke kjøpekontrakt i tvangssalgssaker, så stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand. Saken kan, frem til Tingrettens stadfestelse av budet har skjedd, trekkes tilbake av saksøker, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen.

Stadfestelseskjennelsen kan påankes, men budet er allikevel bindende for byderen selv om det tar tid før anken blir avgjort. Dersom anken fører frem og stadfestelsen blir opphevet, er byderen fri. Ankefristen er 1 måned fra kjennelses avgivelse, men en anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen avsies.

For boliger som har lov- eller vedtektsbestemt forkjøpsrett, vil hovedregelen være at denne avklares når stadfestelsen er

rettskraftig.

Oppgjør og overtagelse

Overtakelses- og oppgjørsdagen er vanligvis 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Tingretten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Oppgjør skal skje uavhengig av om boligen er fraflyttet eller ei. Skjer betaling fra kjøper etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt, kan medhjelper etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc. Eventuell innflytting før utløp av ankefristen skjer for kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Saksøktes fraflytting og fravikelse

Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte eiendommen. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse. Kjøper blir dog ansvarlig for eventuelle sideutgifter, som f.eks til bortkjøring og lagring av inventar. Man vil normalt sett være forpliktet til forsvarlig lagring av tidligere eiers eiendeler i 4 uker. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser iht. leieforholdet.

Tinglyst skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil medhjelper, etter fullmakt gitt i budskjema, be Tingretten utstede skjøte og således besørge dette tinglyst på kjøpers vegne. Et tvangssalgsskjøte vil, når det tinglyses i grunnboken, automatisk slette alle pengeheftelser som er tinglyst på eiendommens grunnbokblad, som ikke skal overtas av kjøperen.

Feil og mangler

Når en eiendom tvangsselges er hovedregelen at den selges som den er. Det kan derfor være lurt å være nøye når du besiktiger eiendommen, og kanskje bør du også ha med en bygningskyndig. Reglene i avhendingslova om feil og mangler gjelder ikke, som igjen betyr at mulighetene for å reklamere som kjøper blir vesentlig begrenset. Skjøpet kan ikke heves, men det kan kreves prisavslag dersom:

- 1) eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold gitt av medhjelper,
- 2) dersom medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og kjøper hadde grunn til å regne med å få,
- 3) dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og
- 4) at disse forholdene antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Dersom kjøper krever prisavslag iht. årsakene som nevnt, men det ikke oppnås enighet rundt dette, må kjøper gå til søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Tingretten kan avvise tilbakeholdkrav der de mener kravet er åpenbart grunnløst.

Overstående er basert på hovedreglene i tvangssallbyrdelseslovens kapittel 12, jfr. kapittel 11. Fremstillingen er ikke uttømmende. Konferer alltid medhjelper ved spørsmål før inngivelse av bud.



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