PROAKTIV



Innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet i rolig boområde!

NEDRE LANGGATE 77



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

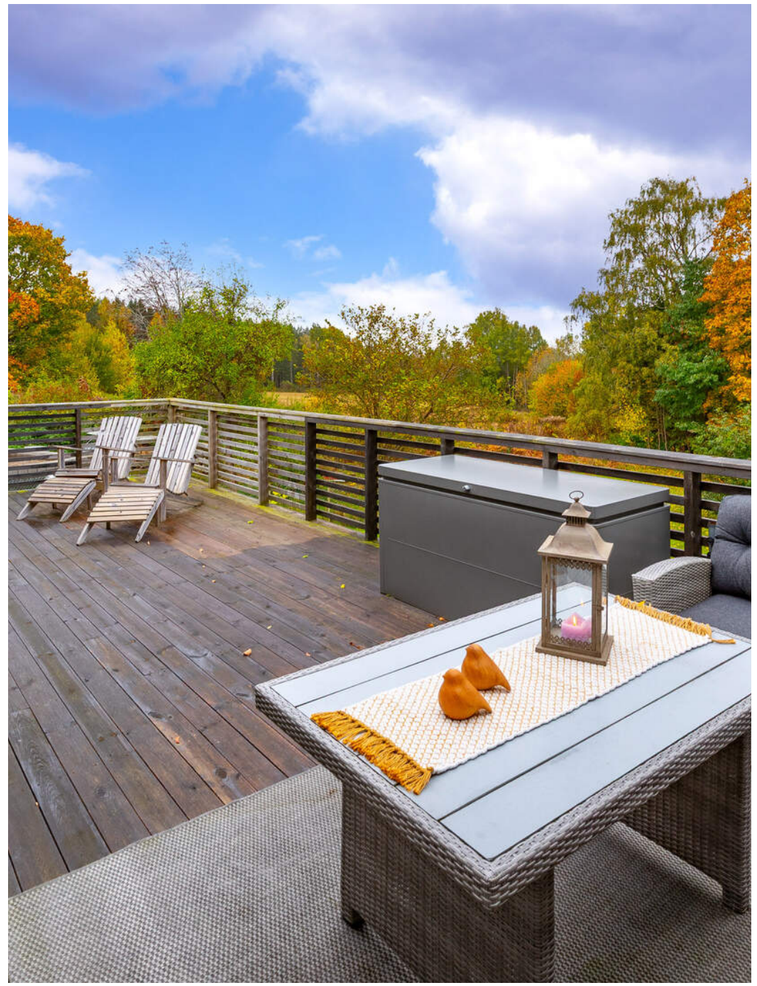
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

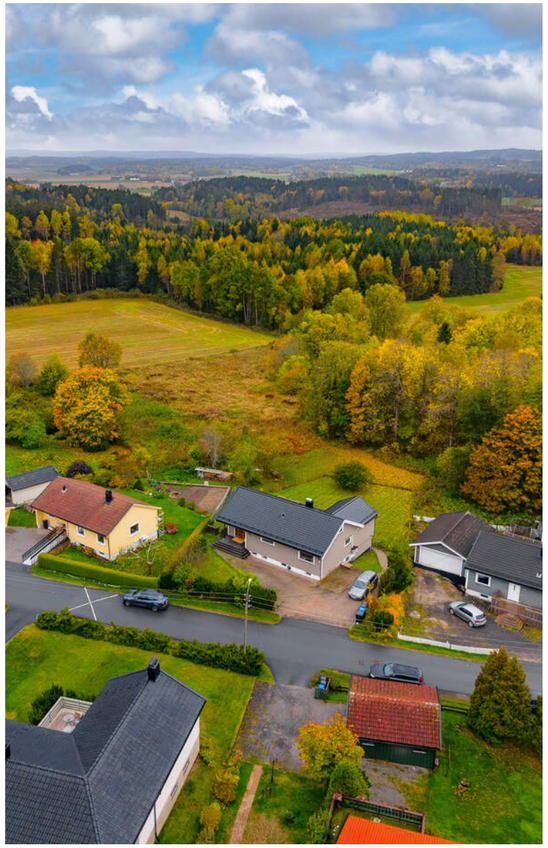
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



KLAVESTADHAUGEN

Innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet i rolig boområde!

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 1041, bnr. 30, i Sarpsborg kommune

Prisantydning: 4.490.000,-

Omkostninger: 113.340,-

Totalpris: 4.603.340,-

Kommunale avgifter: 31.488,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1963

Rom/soverom: 6/4

BRA: 186 m²

BRA-i: 186 m²

Garasje/Parkering:
Biloppstillingsmuligheter på gårdsplass.

Tomt: 776.8 m²

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

36 Plantegninger

38 Kjerneinformasjon

43 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 Johannesen 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 fornøyde 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.



KLAVESTADHAUGEN

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

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Klavestadhaugen i Sarpsborg kommune, i et etablert og hyggelig boligområde med en kombinasjon av eneboliger og annen boligbebyggelse. Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til både daglige servicetilbud, skole og barnehage, samtidig som du har gode muligheter for å nyte naturen og være aktiv utendørs.

I nærområdet finner du dagligvarebutikk, og det er gode muligheter for å få hverdagslogistikken til å gå opp med kort vei til flere av de viktigste servicetilbudene. Området har også tilbud for barnefamilier, med skoler, barnehager og idrettsaktiviteter i nærområdet.



OFFENTLIG TRANSPORT

Klavestadgata Linje 12, 633	5 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 4.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

DAGLIGVARE

Spar Skjebergveien	7 min
Kiwi Borgenhaugen PostNord	17 min 1.5 km

VARER/TJENESTER

Storbyen	12 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	18 min

SPORT

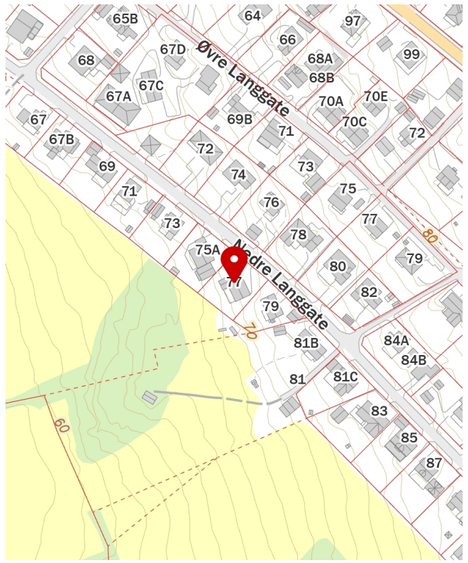
Fosbyløkka leke- og aktivitetsplass Ballspill	11 min 0.9 km
Østliveien leke-/aktivitetsområde Ballspill	11 min 0.9 km
Spenst Skjebergsenteret	20 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	4 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For den turglade byr Klavestadhaugen på fine muligheter for rekreasjon i grønne omgivelser. Det er tilgang til skogsområder og turmuligheter i nærheten, og Isesjø er et attraktivt utfartssted for den som setter pris på bading, fisking og hyggelige sommerdager ved vannet. Her ligger forholdene godt til rette for å kombinere en aktiv fritid med avslappende stunder ute i naturen.

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

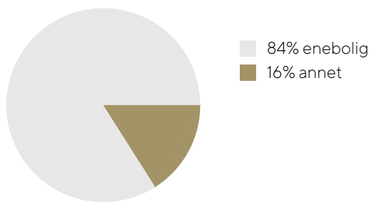
Fra Klavestadhaugen er det også gode forbindelser mot Sarpsborg sentrum, hvor du finner et bredere utvalg av butikker, serveringssteder, kulturtilbud og øvrige servicetjenester. Beliggenheten gir dermed en fin kombinasjon av et etablert bomiljø, nærhet til naturen og tilgang til byens fasiliteter.

Dette er et område som passer godt for deg som ønsker å bo i rolige og trivelige omgivelser, med praktiske tilbud i hverdagen og gode muligheter for både friluftsliv og aktiviteter for hele familien.



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.

BOLIGMASSE

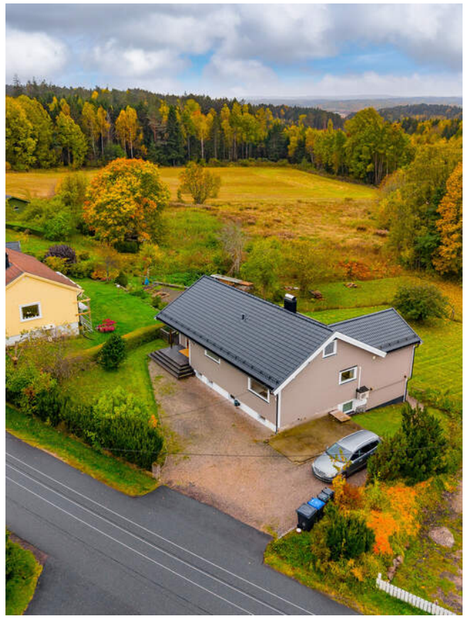


SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole (1-1... 629 elever, 34 klasser	18 min 1.5 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	5 min 2.6 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	20 min 1.7 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	13 min 5.6 km

BARNEHAGER

Fosbyløkka barnehage (1-5 år) 43 barn	11 min 0.9 km
Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 64 barn	18 min 1.6 km
Christinelund barnehage (0-5 år) 50 barn	18 min 1.6 km



Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager
Fosbyløkka barnehage - 11 min
Borgen barnehage Ngh - 18 min
Christinelund barnehage - 18 min

Skoler
Borgen barneskole (Barneskole) - 16 min
Sandbakken barne- og ungdomsskole (Grunnskole) - 18 min
Hafslund ungdomsskole (Ungdomsskole) - 5 min
Borg videregående skole (Videregående skole) - 20 min
St. Olav videregående skole (Videregående skole) - 13 min

Sport og trening
Fosbyløkka leke- og aktivitetsplass - 11 min gange
Ballspill
0.9 km
Østliveien leke-/aktivitetsområde - 11 min gange
Ballspill
0.9 km
Spenst Skjebergsenteret - 20 min gange
Family Sportsklubb Iseveien Senter - 4 min kjøring









VELKOMMEN TIL NEDRE LANGGATE 77

Vi starter utendørs...

Parkering
Biloppstillingsmuligheter på gårdsplass.

Tomtestørrelse
776,80 m²

Beskrivelse av tomt
Stor flott tomt som er pent opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass, store plenarealer og diverse beplantning. Usjenert tomt og meget gode solforhold fra morgen til kveld.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Eneboligen er oppført i 1963 og er fundamentert på støpt betong såle, med opplysninger om byggegrunn som morene masser / leire og ukjent drenering. Ytterveggene er av isolert bindingsverk fra byggeår, utvendig kledd med stående, overflatebehandlet trepanel. Taket har saltak med sperrekonstruksjon og er tekket med takstein etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak. Takrenner, beslag og nedløp er i plastbelagt stål. Vinduene er i hovedsak isolerglass i overflatebehandlede trerammer, med noe eldre koblede glassruter i treramme i kjeller. Ytterdør er i tre, og verandadør er i tre med isolerglass. Fra soverom er det utgang til en terrasse oppsatt i trekonstruksjoner, det er også utgang til terrasse i u.etg, og boligen har utvendig tretrapp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Kun undersøkt i knevegg.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Tildstand settes med tanke på alder på konstruksjonen.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Normal teknisk levetid: For trevinduer under gode forhold med jevnlig vedlikehold: ca. 30-50 år kan være et realistisk intervall for utskifting. Under mer krevende forhold eller med mindre vedlikehold kan levetiden være lavere, kanskje i området 20-30 år.
Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet. Kondens merker på eldre vinduer.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i ytterdørens alder, som medfører økt risiko for slitasje og redusert funksjon sammenlignet med nyere dører.

- Utvendig > Utvendige trapper
Avvik: Noe svikt i trapp til terrasse.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Noe spenn i laminat i gang. Mangler noe gulv under kjøkken innredning. Dette skjules med sokkellist.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: Selv om det ikke er avdekket høye fukt verdier i treverk, er det indikasjon på fukt i kjellervegg / gulv.
Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.

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

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: TG 2 settes med tanke på egeninnsats.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Gulv er lagt som egeninnsats av forrige eier.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet) Hvordan dette er utført er usikkert. Usikker fremtidig funksjon.
Montert som egeninnsats.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Montert som egeninnsats.

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

- Våtrom > U.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: Montert som egeninnsats.

- Våtrom > U.Etasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Montert som egeninnsats.

- Våtrom > U.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet) Sluk er montert som egeninnsats av forrige eier. Hvordan dette er utført er usikkert. Usikker fremtidig funksjon.
Montert som egeninnsats.

- Våtrom > U.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Montert som egeninnsats.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Noe bruksslitasje med stedvise merker.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- Kjøkken > U.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Noe bruksslitasje med stedvise merker.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Vurdering er basert på egeninnsats. 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 påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. Det må utføres en kontroll av fagfolk av anlegget.Tilstandsgraden er i hovedsak satt ut fra alder og egeninnsats, samt at både utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) normalt er sammensatt av mange ulike elementer. Enkelte av disse elementene kan ha noe begrenset levetid, og tilstandsgraden er derfor gitt ut ifra disse kriterier. Takstmann er ikke VVS-fagperson, og kontrollen av anlegget er av den grunn nødvendigvis begrenset. For en nærmere vurdering må kommunen eller en rørlegger kontaktes, med rørinspeksjon/kamera av ledningsnettet.

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

- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Avvik: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

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

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Det er ikke synlig knotteplast alle steder. Knotteplast løsner noen steder fra klemlist. 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. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv.
Dette skyldes kapillært opptrekk fra grunnmur.
Det er registrert fukt i kjellerytterv egg. Saltutslag på vegg, synlig fukt. Saltutslag kommer som et resultat av en transport av fuktighet i murvegg. Under fuktvandring skjer en oppløsning av vannløselige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordamper vannet bort, mens saltene utkrystalliseres i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder det på rikelig med fukttransport.

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

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

- Tomteforhold > Andre tomteforhold
Avvik: Løse fuger i stolpe og skader i betong.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse og dokumentasjon mangler.

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

Elektrisk anlegg:

63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
Avvik: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det bemerkes at eier har hatt en reklamasjonssak mot tidligere eier ang store feil og mangler på det elektriske anlegget. Dette er ikke utbedret.
Det foreligger en skaderapport ang dette. Denne må leses og feil må utbedres av elektriker. Dette blir ny eiers ansvar og risiko.

Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Utbedringskostnad er i el rapport satt til 996.875,- kr.
Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygningssakskyndig
Sigurd Grydeland (befaringsdato: Torsdag, 15. oktober 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 underetasje, som inneholder:

2. Etasje:
Trapperom og 2 soverom

1. Etasje:
Entré, stue, kjøkken, bod, gang, bad, soverom, garderobe og trapperom

U. Etasje:
Trapperom, vaskekjeller, bod med toalett, gang, bad, kjøkken, stue, soverom og 3 boder. Utleiedel er utleid for kr. 13000 pr mnd inkl strøm.

Det medfølger også en utvendig bod.

Areal
Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

1. etasje
BRA-i: 112 kvm
Total BRA: 112 kvm

2. etasje
BRA-i: 20 kvm
Total BRA: 20 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 22 kvm
1. etasje: 37 kvm

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

Standard
Her får du en flott og innholdsrik enebolig med gode løsninger, romslige oppholdsarealer og flere spennende muligheter. Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde, omgitt av rolige omgivelser og med store uteområder som byr på gode solforhold.

1. etasje:
Vi ønsker velkommen inn i en romslig entré med god plass til å ta imot både familie og gjester. Her finner du en stor og praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter, som gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig førsteinntrykk.

Videre kommer vi inn i boligens åpne og sosiale oppholdsrom, hvor kjøkken og stue ligger i en delvis åpen løsning. Stuen har god takhøyde, noe som gir en luftig og behagelig romfølelse. Store vindusflater med vinduer helt opp til taket slipper inn rikelig med naturlig lys og fremhever de tidsriktige fargevalgene. Her er det god plass til både en romslig sofagruppe og en hyggelig spisestue.
Fra stuen har du utsikt mot skogen, som skaper en fin forbindelse til naturen og bidrar til en rolig og avslappende atmosfære.



Mellom stue og kjøkken er det plassert en vedovn som tilfører både varme og ekstra hygge på kjølige dager.

Det romslige kjøkkenet har en stilren innredning med mørke, glatte fronter og laminert benkeplate. Her er det godt med både skapplass og gode arbeidsflater. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer bestående av platetopp, vinskap, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Over kokeplassen er det montert ventilator med avtrekk.
Ved kjøkkenbenken er det tilrettelagt for en hyggelig sitteplass, perfekt for morgenkaffen eller en rask frokost. Den åpne løsningen gir god kontakt med stuen, slik at du enkelt kan være sosial med familie og gjester mens du tilbereder måltidene.

Badet i første etasje er pusset opp av tidligere eier som egeninnsats. Det fremstår som romslig og delikat, med flislagte overflater og behagelige varmekabler i gulvet. Innredningen består av dobbel dusjnisje, dobbel servant med praktiske skuffer under, badekar og vegghengt toalett. Downlights i himlingen gir god belysning, og mekanisk avtrekk sørger for ventilasjon.

Etasjen har også et romslig soverom som virkelig kan beskrives som et drømmerom. Her har du direkte utgang til verandaen, slik at du kan starte dagen med en kopp kaffe og nyte morgenstunden rett utenfor soverommet. Fra soverommet er det videre inngang til et stort garderoberom med tilpasset innredning som gir gode muligheter for oversiktlig og praktisk oppbevaring.

2. etasje:
Via trappen kommer vi opp til andre etasje, hvor vi finner en hyggelig loftstue. Dette er et fint ekstra oppholdsrom som kan benyttes som TV-stue, lekeområde eller en egen sone for avslapning.

Etasjen inneholder også to gode soverom, noe som gir fleksible muligheter for familie, gjester eller hjemmekontor.

Underetasje:
Underetasjen byr på flere praktiske rom og gode oppbevaringsmuligheter. Her finner du flere boder, et romslig vaskerom med dusjkabinett samt et separat toalettrom.

I tillegg har underetasjen en egen utleiedel med separat entré, bad, soverom og stue med kjøkkenløsning. Dette gir boligen flere bruksmuligheter, enten det er behov for ekstra plass til familie og gjester eller mulighet for utleie.

Hybelen har et lyst og funksjonelt kjøkken med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt kombinert kjøle- og fryseskap. Over kokeplassen er det montert kjøkkenventilator. Stuen har god plass til en hyggelig sofagruppe og gir rom for en praktisk og komfortabel oppholdsdel.





Badet i hybelen er pusset opp av tidligere eier som egeninnsats. Gulvet har keramiske fliser med varmekabler, mens veggene er kledd med våtromsplater. Innredningen består av dusjnisje, servant med skuffer under og toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk.

Utleiedelen er for tiden utleid for kr. 13.000.- pr mnd inkl strøm.

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: Laminat, parkett, teppe og fliser.
Vegger: Fliser og malte plater.
Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger med rør-i-rør-system og enkelte kobberrør.
Synlige avløpsrør i PVC-plast.
Mekanisk og naturlig ventilasjon.
Varmtvannstank innbygget i skap.
Varmepumpe.
Elektrisk anlegg med 63 ampere hovedsikring, underkurser og automatsikringer.

En bolig med mange muligheter!
Her får du en innholdsrik enebolig med gode romløsninger, romslige oppholdsarealer og en egen hybel som gir ekstra fleksibilitet. Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig område med rolige omgivelser, nærhet til naturen og gode solforhold.

En bolig med plass til både familieliv, sosialt samvær og muligheten til å skape sin egen lille oase!

Oppvarming
Boligen varmes opp med vedovn, varmekabel og varmepumpe.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik og anmerkning fra feiertilsyn 10.06.2022:
Røykløp og plassering:
Røykløp 1 med type tegl. Produsent: Standard. Modell: 1/2-Stein.
Skorstein kledd inn på 2 sider i 2. etasje. Må fjernes innen rimelig tid.

Det er usikkert om aviket er rettet, og kjøper overtar alt ansvar og kostnad for evt utbedring av dette.

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

Modernisering og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2019: Tilbygg Opplyses påbygd

2001: Tilbygg Opplyses påbygd

-Bad er pusset opp av forrige eier som egeninnsats. Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak. Gulv er lagt som egeninnsats av forrige eier. Baderomsinnredning består av dobbel dusjnisje, dobbel servant med underskap, wc. Montert som egeninnsats.
-Bad er pusset opp som egeninnsats av forige eier. Våtromsplater på vegg og malt plate i tak. Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Sluk er montert som egeninnsats av forrige eier. Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin. Montert som egeninnsats.
-Tidligere eier har byttet rør som egeninnsats.
-Det bemerkes at tilbygg ble bygd som egeninnsats av forrige eier.









STUE

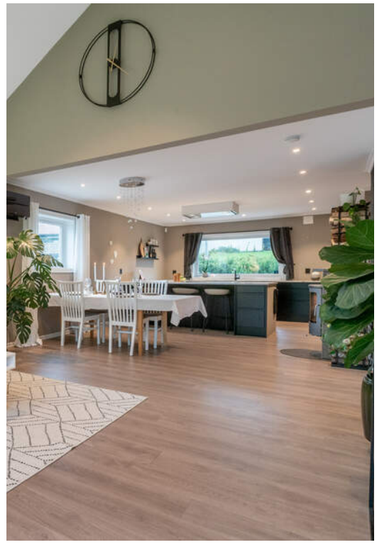
Stuen har god takhøyde, noe som gir en luftig og behagelig romfølelse. Store vindusflater med vinduer helt opp til taket slipper inn rikelig med naturlig lys og fremhever de tidsriktige fargevalgene. Her er det god plass til både en romslig sofagruppe og en hyggelig spisestue. Fra stuen har du utsikt mot skogen, som skaper en fin forbindelse til naturen og bidrar til en rolig og avslappende atmosfære.

Mellom stue og kjøkken er det plassert en vedovn som tilfører både varme og ekstra hygge på kjølige dager.













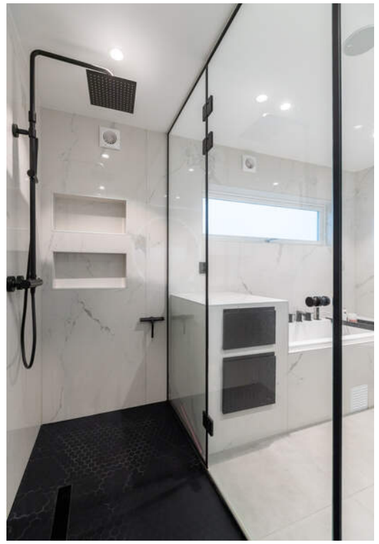


KJØKKEN

Det romslige kjøkkenet har en stilren innredning med mørke, glatte fronter og laminert benkeplate. Her er det godt med både skapplass og gode arbeidsflater. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer bestående av platetopp, vinskap, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Over kokeplassen er det montert ventilator med avtrekk.
Ved kjøkkenbenken er det tilrettelagt for en hyggelig sitteplass, perfekt for morgenkaffen eller en rask frokost. Den åpne løsningen gir god kontakt med stuen, slik at du enkelt kan være sosial med familie og gjester mens du tilbereder måltidene.













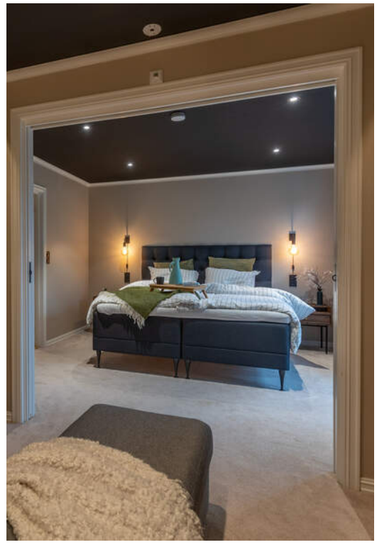
BAD

Badet fremstår som romslig og delikat, med flislagte overflater og behagelige varmekabler i gulvet. Innredningen består av dobbel dusjnisje, dobbel servant med praktiske skuffer under, badekar og vegghengt toalett.

Downlights i himlingen gir god belysning, og mekanisk avtrekk sørger for ventilasjon.











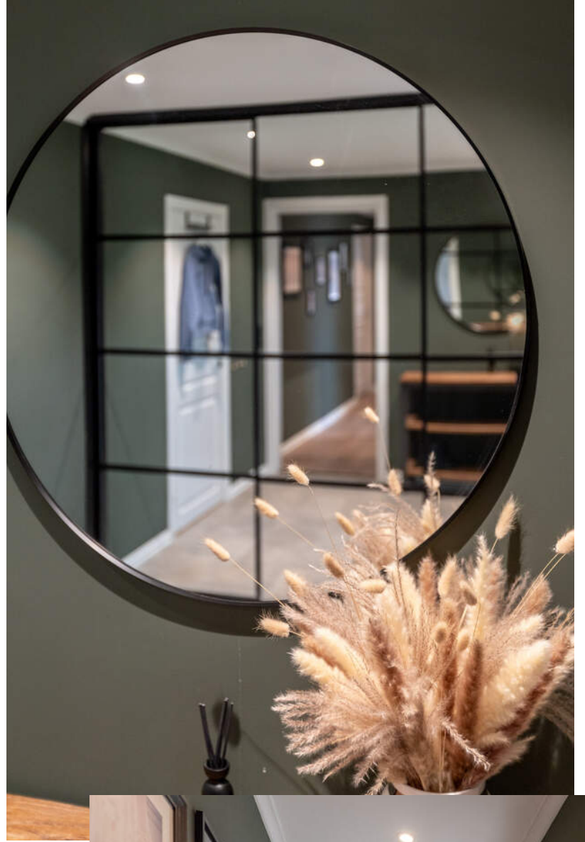


SOVEROM 1. ETASJE

Etasjen har også et romslig soverom som virkelig kan beskrives som et drømmerom. Her har du direkte utgang til verandaen, slik at du kan starte dagen med en kopp kaffe og nyte morgenstunden rett utenfor soverommet. Fra soverommet er det videre inngang til et stort garderoberom med tilpasset innredning som gir gode muligheter for oversiktlig og praktisk oppbevaring.

















2. ETASJE

Via trappen kommer vi opp til andre etasje, hvor vi finner en hyggelig loftstue. Dette er et fint ekstra oppholdsrom som kan benyttes som TV-stue, lekeområde eller en egen sone for avslapning.

Etasjen inneholder også to gode soverom, noe som gir fleksible muligheter for familie, gjester eller hjemmekontor.





VASKEKJELLER

Romslig vaskerom med dusjkabinett.



TOALETTROM

I kjeller er det også et separat toalettrom.







HYBEL I KJELLER

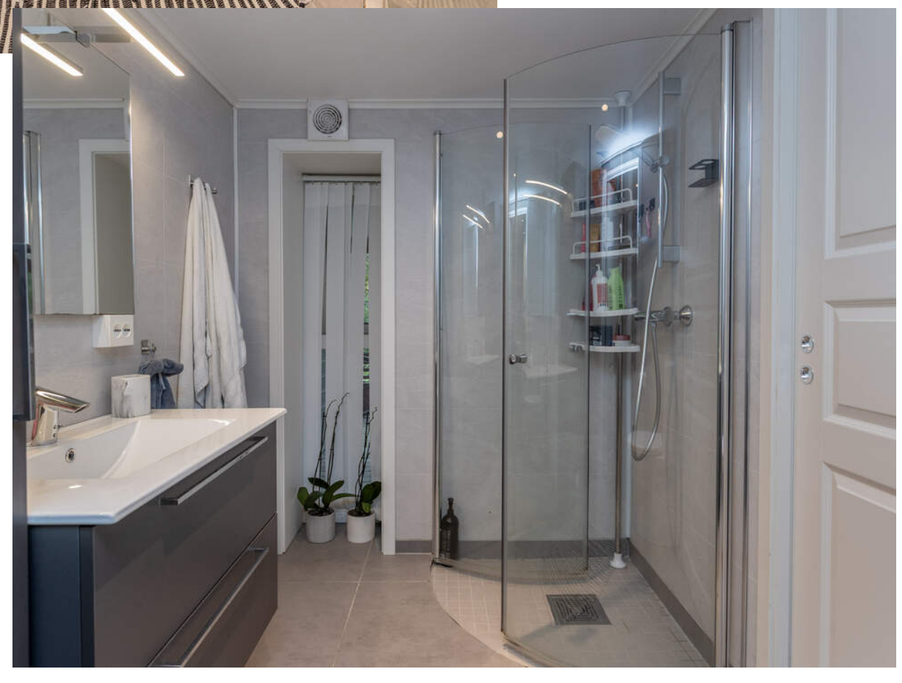
Hybelen har et lyst og funksjonelt kjøkken med glatte fronter og laminert benkeplate. Stuen har god plass til en hyggelig sofagruppe og gir rom for en praktisk og komfortabel oppholdsdel.

SOVEROM

Hybelen har ett soverom.







BAD

Badet i hybelen har keramiske fliser med varmekabler, mens veggene er kledd med våtromsplater. Innredningen består av dusjnisje, servant med skuffer under og toalett.



VASKEROM

PLANTEGNINGER



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
776,80 m²

Beskrivelse av tomt
Stor flott tomt som er pent opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass, store plenarealer og diverse beplantning.
Usjenert tomt og meget gode solforhold fra morgen til kveld.

Årlig festeavgift
1.170,-

Festekontrakt datert
Onsdag, 4. oktober 1961

Regulering av festeavgift
Neste regulering 2029 (KPI)

Festetid
99 år

Innløsningsvilkår festekontrakt
Ved henvendelse kan tomten innløses etter tomtefestelovens §37 og §38.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Fastgebyr renovasjon: kr 2680,00
Restavfallsbeholder 360- 370 liter: kr 3550,00
Papirbeholder 240 liter: kr 0,00
Glass-/metall 140 liter: kr 0,00
Forbruk vann i fjor: kr 2330,10
Forbruk avløp i fjor: kr 3886,01
Eiendomsskatt bolig: kr 8660,00
Tilsyn/fyringsgebyr: kr 590,00
Fastgebyr vann: kr 1770,00
Fastgebyr avløp: kr 3060,00
Vannmålergebyr (til og med 1"): kr 500,00
Fakturert forbruk vann i fjor: kr -993,45
Fakturert forbruk avløp i fjor: kr -1656,84
Antatt forbruk vann i år: kr 4280,76
Antatt forbruk avløp i år: kr 8211,37
Forbruk vann i fjor: kr 2143,69
Forbruk avløp i fjor: kr 3575,13
Fakturert forbruk vann i fjor: kr -913,97
Fakturert forbruk avløp i fjor: kr -1524,29

Totalt: kr 40148,51

Kommunale avgifter
31.488,- for 2026

Eiendomsskatt
8.660,- for 2026

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

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

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

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

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

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

Diverse
Garasje på byggetegning fra 2019 er ikke bygd.
Det bemerkes at i søknad om bruksendring av kjeller er det bare den delen som er innredet som hybel som er medtatt.
Det er ikke søkt om bruksendring av kjeller i "hoveddel", rom der må betraktes som boder og vaskekjeller.
Godkjennelse foreligger dermed ikke. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

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

Det bemerkes også at eier har hatt en reklamasjonssak mot tidligere eier ang store feil og mangler bla. på det elektriske anlegget. Eier har mottatt en større utbetaling ifb med feil og mangler, men disse er ikke utbedret
Det foreligger skaderapporter ang dette. Disse må leses og vurderes nøye før budgiving, og det er ny eiers ansvar og risiko at feil og mangler blir utbedret. .
Utbedringskostnad er i en av rapportene dat. 10.11.24 fra Eiendomstakst 1 , er satt til kr. 996.875,-.
Rapportene er for store til å legges inn i prospektet, men kan oversendes av oss på forespørsel.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 06.05.1963.
Følgende arbeider gjenstår:
- Vindfang.
- Puss og innredning av kjeller.

Det foreligger ferdigattest for «bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel» i Nedre Langgate 77, eiendom 1041/30/23/0, datert 16.01.2024.
Det bemerkes at i søknad om bruksendring av kjeller er det bare den delen som er innredet som hybel som er medtatt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 16. januar 2024

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

3105/1041/30/23:
12.10.1961 - Dokumentnr: 303447 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 93
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Gjelder denne registerenheten med flere
———-
Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1963/303353-1/3

12.10.1961 - Dokumentnr: 303447 - Urådighet
Gjelder feste
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES V/SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

09.05.1962 - Dokumentnr: 301606 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder feste
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.01.2020 - Dokumentnr: 542339 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1041 Bnr:30
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 217018 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1041 Bnr:30
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1962 - Dokumentnr: 301606 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1041 Bnr:30 Fnr:21
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Regulerings- og arealplaner
Følger kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, plan-ID 201701, ikrafttredelse 10.10.2024. 777 m² er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende, med områdenavn BS_Lav-moderat fortetting.

Det er ingen treff for kommuneplaner under arbeid, reguleringsplaner under arbeid eller reguleringsplaner under arbeid i nærheten i de vedlagte planopplysningene.

Eiendommen omfattes av hensynssonen H320_Lavpunkt for 27 m² med fareangivelse flomfare, samt hensynssonen H310_Aktsomhet kvikkleire for 660 m² med fareangivelse ras- og skredfare.

Vei/Vann/Avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

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

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

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

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

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

Grunnboksdato
Onsdag, 4. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 490 000,00 (Prisantydning)

_____
4 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

112 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
113 340,00 (Omkostninger totalt)

_____
4 603 340,00 (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 innestår 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. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

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 innestår 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 unnlatelsen 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 overtakelse. 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 berettige 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 overtakelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtakelse 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 lurer 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.

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

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

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

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

Dato salgsoppgave
9.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
SARPSBORG kommune
gnr. 1041, bnr. 30, fnr. 23

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 03.11.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-3235 **Eiendomsverdi ref nr:** CG1191

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland

Grydeland Eiendom as

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

Norsk takst

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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no
922 21 119

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

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 byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

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

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 2 etasjer med U.etg beliggende i Nedre Langgate 77. 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 vedovn, varmekabel og varmepumpe.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

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

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med takstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon.
Det er gjort fuktsøk med Protimeter fuktindikator i innvendig himling ved pipe. Ingen førhøyede verdier er avdekket.
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet.
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Noe eldre koblede glassruter i treramme i kjeller.
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra soverom er det utgang til en terrasse oppsatt i trekonstruksjoner.
I u.etg er det utgang til en terrasse oppsatt i trekonstruksjoner.
Utvendig tretrapp.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er preget av laminat, parkett, teppe og fliser.
Vegger er preget av fliser og malte plater.
Himling er med malte plater.
Det ble målt retningsavvik på ca 60 mm i stue og kjøkken i 1. etasje,
Det er gjort målinger i soverom og gang i 2. etasje med rettningsavvik. Det er også tatt målinger i boder i kjeller med avvik.
Elemetpipe med vedovn i stue. Pipe er dekket til på loft.
Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt i treverk med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 13,7%

Det er tatt måling i oppforet gulv med fuktprosent på 12,6%

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 det risiko for at muggsoppen dannes. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent
Tretrapp med overflatebehandling.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.
Plastsluk. Membranen er vurdert ut fra alder.
Baderomsinnredning består av dobbel dusjnisje, dobbel servant med underskap, wc.
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.
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

Våtrom › U.Etasje › Vaskekjeller
Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 9,5%

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

Våtrom › U.Etasje › Bad
Våtromsplater på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.
Plastsluk. Membranen er vurdert ut fra alder.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk luftbehandling med vifte
Det er tatt hull i vegg fra
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 10,5%

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 Gå til side

Kjøkken › 1.Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp, vinskap, komfyr, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Kjøkkenventilator montert over kokeplass.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

Kjøkken › U.Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kjøkkenventilator montert

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Beskrivelse av eiendommen

over kokeplass.
Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør system. Noe kobberrør. Besiktiget i rørskap på bad.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling.
Boligen har en varmepumpe.
63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

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

Fravær av synlige tegn til pågående setninger på befaringsdagen er ikke ensbetydende med at slike forhold ikke kan forekomme, verken i dag eller på et senere tidspunkt.
Ukjent drenering.
Boligen er fundamentert på støpt betong såle.
Noe terrengfall mot bygningen.
Gjerde stolpe i murkonstruksjon. Betongplate.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	186 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	186 m²
Totalpris	4 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

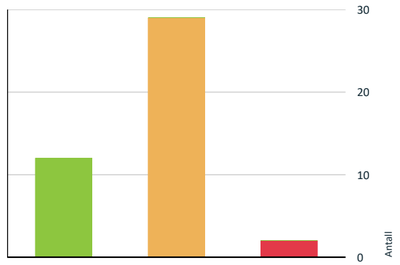
Garasje på byggeteging fra 2019 er ikke bygd.
Det bemerkes at i søknad om brukendring av kjeller er det bare den delen som er innredet som hybel som er medtatt.
Det er ikke søkt om bruksendring av kjeller i "hoveddel" rom der må betraktes som boder og vaskekjeller.

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Sammendrag av boligens tilstand

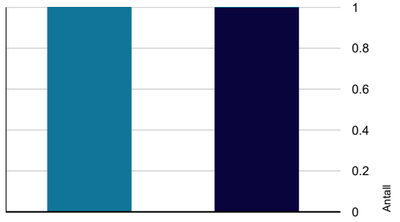
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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, mus eller rotter på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > U.Etasje > Vaskekjeller > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side

Vedlegg

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
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 > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	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 > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	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
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > U.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > U.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > U.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > U.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > U.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > U.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er pålimte små stein på pipe på loft.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det bemerkes at eier har hatt en reklamasjonsak mot tidligere eier ang store feil og mangler på det elektriske anlegget. Dette er ikke utbedret. Det foreligger en skaderapport ang dette. Denne må leses og feil må utbedres av elektrikker. Dette blir ny eiers ansvar og risiko. Utbedringskosnad er i el rapport satt til 996.875,- kr.

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2019	Tilbygg	Opplyses påbygd
2001	Tilbygg	Opplyses påbygd

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak er tekket med takstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon.

Det er gjort fuktsøk med Protimeter fuktindikator i innvendig himling ved pipe. Ingen førhøyede verdier er avdekket.

Vurdering av avvik:
• Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Kun undersøkt i knevegg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon om mulig.

• Noe mangelfull venteliering. Må holdes under oppsyn, mye av konstruksjonen er fra 1963.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:
• Tildstand settes med tanke på alder på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader.

TG 2 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. Noe eldre koblede glassruter i treramme i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Normal teknisk levetid: For trevinduer under gode forhold med jevnlig vedlikehold: ca. 30-50 år kan være et realistisk intervall for utskifting. Under mer krevende forhold eller med mindre vedlikehold kan levetiden være lavere, kanskje i området 20-30 år.
Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet. Kondens merker på eldre vinduer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i ytterdørens alder, som medfører økt risiko for slitasje og redusert funksjon sammenlignet med nyere dører.

Konsekvens/tiltak

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

• 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 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fra soverom er det utgang til en terrasse oppsatt i trekonstruksjoner.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
I u.etg er det utgang til en terrasse oppsatt i trekonstruksjoner.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Noe svikt i trapp til terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv er preget av laminat, parkett, teppe og fliser.

Vurdering av avvik:
• Noe spenn i laminat i gang. Mangler noe gulv under kjøkken innredning. Dette skjules med sokkellist.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

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

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det ble målt retningsavvik på ca 60 mm i stue og kjøkken i 1. etasje, Det er gjort målinger i soverom og gang i 2. etasje med rettningsavvik. Det er også tatt målinger i boder i kjeller med avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

• Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse og dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

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

• Endringer i bæresystemet kan påvirke konstruksjonens stabilitet og bæreevne, spesielt dersom utførelsen er ukjent eller mangelfull.

Det er store skjevheter i tilbygg med stue i 1.etg. Det bemerkes at tilbygg ble bygd som egeninnsats av forige eier. Eier har klagd på dette til forige selger. I klage er utbedringskostnaden satt til ca 841.250,-

Kostnadsestimat: Over 500 000

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.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Elemetpipe med vedovn i stue. Pipe er dekket til på loft.

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utetthetter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er pålimte små stein på pipe på loft.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt i treverk med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 13,7%

Det er tatt måling i oppforet gulv med fuktprosent på 12,6%

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 det risiko for at muggsoppen dannes. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Selv om det ikke er avdekket høye fukt verdier i treverk, er det indikasjon på fukt i kjellervegg / gulv.

• Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tildstand og hold underetasjen godt ventilert. En konsekvens av innkledde kjellervegger er at fukt og skader bak kledningen ikke kan ses ved visuell befaring. Hulltaking er foretatt, men gir kun stikkprøver, og skjulte skader eller fukt kan derfor ikke utelukkes





Innvendige trapper

Beskrivelse
Tretrapp med overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Trapp til loft er bratt i forhold til dagens standard.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad er pusset opp av forige eier som egeninnsats.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett 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.

• Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent. Løsningen med membrankant under terskel er ukjent.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:
• TG 2 settes med tanke på egeninnsats.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Vurdering av avvik:
• Gulv er lagt som egeninnsats av forige eier.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk. Membranen er vurdert ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet) Hvordan dette er utført er usikkert. Usikker fremtidig funksjon.

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

Vedlegg

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Baderomsinnredning består av dobbel dusjnisje, dobbel servant med underskap, wc.

Vurdering av avvik:
• Montert som egeninnsats.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende 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



U.ETASJE > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Våtrom 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: 100 000 - 200 000

U.ETASJE > VASKEKJELLER

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 9,5%

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



U.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad er pusset opp som egeninnstas av forige eier.

U.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett 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.

• Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent. Løsningen med membrankant under terskel er ukjent.

U.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtromsplater på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:
• Montert som egeninnsats.

Oppdragsnr.: 11411-3235 Befaringsdato: 15.10.2026 Side: 12 av 22

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Tilstandsrapport

U.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Vurdering av avvik:
• Montert som egeninnsats.

U.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk. Membranen er vurdert ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet) Sluk er montert som egeinnsats av forige eier. Hvordan dette er utført er usikkert. Usikker fremtidig funksjon.
• Montert som egeninnsats.

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

U.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Montert som egeninnsats.

U.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk luftbehandling med vifte

U.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er tatt hull i vegg fra
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 10,5%

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 glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp, vinskap, komfyr, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Kjøkkenventilator montert over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Noe bruksslitasje med stedvise merker.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
• Skuffer, skap, hengsler og beslag kan over tid bli slitt, slik at de ikke lukker eller åpner seg like lett som før. Dette er normalt noe som kan justeres eller byttes ved behov.

Kjøkkenbenker og overflater kan også få mindre skader som sprekker, flisdannelser eller misfarging. Slike sprekker kan samle smuss og matrester dersom de ikke rengjøres jevnlig.

Hvor synlig dette er, avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet og vedlikehold. Det anbefales jevnlig rengjøring og ettersyn, samt utbedring ved behov.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt bør installeres.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk.

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Tilstandsrapport

U.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kjøkkenventilator montert over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak
• Skuffer, skap, hengsler og beslag kan over tid bli slitt, slik at de ikke lukker eller åpner seg like lett som før. Dette er normalt noe som kan justeres eller byttes ved behov.

Kjøkkenbenker og overflater kan også få mindre skader som sprekker, flisdannelser eller misfarging. Slike sprekker kan samle smuss og matrester dersom de ikke rengjøres jevnlig.

Hvor synlig dette er, avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet og vedlikehold. Det anbefales jevnlig rengjøring og ettersyn, samt utbedring ved behov.

U.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Boligen har rør i rør system. Noe kobberrør. Besiktiget i rørskap på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Vurdering er basert på egeninnsats. 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
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Tidligere eier har byttet rør som egeinnsats.

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Det må utføres 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
Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. Det må utføres en kontroll av fagfolk av anlegget.Tilstandsgraden er i hovedsak satt ut fra alder og egeninnsats, samt at både utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) normalt er sammensatt av mange ulike elementer. Enkelte av disse elementene kan ha noe begrenset levetid, og tilstandsgraden er derfor gitt ut ifra disse kriterier. Takstmann er ikke VVS-fagperson, og kontrollen av anlegget er av den grunn nødvendigvis begrenset. For en nærmere vurdering må kommunen eller en rørlegger kontaktes, med rørinspeksjon/kamera av ledningsnettet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav.

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

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Boligen har en varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Vvb er innbygd i skap og ikke mulig og sjekke. Tg satt utifra egeninnsats.

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

⚠ 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
63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det bemerkes at eier har hatt en reklamasjonsak mot tidligere eier ang store feil og mangler på det elektriske anlegget. Dette er ikke utbedret. Det foreligger en skaderapport ang dette. Denne må leses og feil må utbedres av elektrikker. Dette blir ny eiers ansvar og risiko. Utbedringskosnad er i el rapport satt til 996.875,- kr.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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 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.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke synlig knotteplast alle steder. Kontteplas løsner noen steder fra klemlist. 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. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv.
Dette skyldes kapillært opptrekk fra grunnmur.
Det er registrert fukt i kjelleryttervegg. Saltutslag på vegg, synlig fukt. Saltutslag kommer som et resultat av en transport av fuktighet i murvegg. Under fuktvandring skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordamper vannet bort, mens saltene utkrystaliseres i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder det på rikelig med fukttransport.

Konsekvens/tiltak
• 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 inneklimaet, 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.
Åvervåk drenering og iversett tiltak etter funn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Boligen er fundamentert på støpt betong såle.

Vurdering av avvik:
• Eldre gulv mot grunn har ofte begrenset fuktsikring mot grunnen. Noe settninger.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstand.

Vedlegg

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Noe terrengfall mot bygningen.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse
Gjerde stolpe i murkonstruksjon. Betongplate.

Vurdering av avvik:
• Løse fuger i stolpe og skader i betong.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er pålimte små stein på pipe på loft.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det bemerkes at eier har hatt en reklamasjonsak mot tidligere eier ang store feil og mangler på det elektriske anlegget. Dette er ikke utbedret. Det foreligger en skaderapport ang dette. Denne må leses og feil må utbedres av elektrikker. Dette blir ny eiers ansvar og risiko. Utbedringskosnad er i el rapport satt til 996.875,- kr.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
• Trapp til loft er bratt i forhold til dagens standard.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt bør installeres.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

186 m²/186 m²

Enebolig: 3 Trapperom, Loftstue, 3 Soverom, Entré, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 5 Bod, 2 Gang, 2 Bad, Garderobe, Vaskerom, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 300 000**

Fradrag for festetomt

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

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

Markedsvurdering

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

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 710 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 150 000**

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.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 650 000**

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	20			20	
1.Etasje	112			112	37
U.Etasje	54			54	22
SUM	**186**				**59**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2		
1.Etasje	Entré, stue, kjøkken, bod, gang, bad, soverom, garderobe, trapperom		
U.Etasje	Trapperom, bod, bod 2, bod 3, vaskekjeller, bod med toalett, gang, bad, kjøkken, stue, soverom	Bod 4	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje på byggeteging fra 2019 er ikke bygd.
Det bemerkes at i søknad om brukendring av kjeller er det bare den delen som er innredet som hybel som er medtatt.
Det er ikke søkt om bruksendring av kjeller i "hoveddel" rom der må betraktes som boder og vaskekjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

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

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1041	30	23	0	776.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Nedre Langgate 77			

Hjemmelshaver
Harlan Casey, Freim Maria

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

Eier har hatt en reklamsjonssak mot tidligere eier. Dette omfatter store feil og mangler på det elektriske anlegget, samt noe mindre byggningsmessige forhold som ikke ble sett på som en mangel.
Rapport ang dette må leses.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 30
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

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

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1041/30/23
Adresse: Nedre Langgate 77
Dato: 14.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 14.10.2026

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1041	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**	23	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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	2 805,53 kr
Eiendomsskatt	8 658,96 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	5 610,00 kr
Vann	2 196,98 kr
Sum	**19 837,75 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	2 233,38 kr
Restavfallsbeholder 360- 370 liter	25%	1 stk	3550.00	1/1	0 %	3 550,00 kr	2 958,38 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
Forbruk vann i fjor	25%	86.5 m3	26.94	1/1	0 %	2 330,10 kr	2 330,09 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	86.5 m3	44.92	1/1	0 %	3 886,01 kr	3 886,01 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2405500 o/oo	3.60	1/1	0 %	8 660,00 kr	7 215,80 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	491,70 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 474,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	2 550,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	416,64 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-36.88 m3	26.94	1/1	0 %	-993,45 kr	-993,26 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-36.88 m3	41.70	1/1	0 %	-1 656,84 kr	-1 656,53 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	176 m3	24.32	1/1	0 %	4 280,76 kr	3 552,64 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	176 m3	46.66	1/1	0 %	8 211,37 kr	6 814,72 kr
Forbruk vann i fjor	15%	86.5 m3	24.78	1/1	0 %	2 143,69 kr	2 143,68 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	86.5 m3	41.33	1/1	0 %	3 575,13 kr	3 575,13 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-36.88 m3	24.78	1/1	0 %	-913,97 kr	-913,80 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-36.88 m3	41.33	1/1	0 %	-1 524,29 kr	-1 524,00 kr
					Sum	**40 148,51 kr**	**34 555,58 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 EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.10.2026

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1041	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**	23	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10141488	874	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	173

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.10.2026

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1041	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**	23	**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId 6458757969
Bygningsnummer 145918448
Bygningstatus Ferdigattest
Bygningstype Bolig
Bruksenhetsnummer H0101
Bruksenhetsadresse Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6458757969.

BruksenhetId 6278999959
Bygningsnummer 145918448
Bygningstatus Tatt i bruk
Bygningstype Bolig
Bruksenhetsnummer H0101
Bruksenhetsadresse Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6278999959.

BruksenhetId 26985810
Bygningsnummer 145918448
Bygningstatus Tatt i bruk
Bygningstype Bolig
Bruksenhetsnummer H0101
Bruksenhetsadresse Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

1 etasje	Vedovn	RAIS A/S	Rais Vedovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
10.06.2022	Tilsyn	10.06.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Røykløp 1. Type: Tegl. Produsent: Standard. Modell: 1/2-Stein
Beskrivelse	Skorstein kledd inn på 2 sider i 2 etasje. Må fjernes innen rimelig tid.

Informasjon for bruksenhetId 26985810

BruksenhetId	26985845	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145918448	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26985845.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3105 1041/30/23		
Utskriftsdato	14.10.2026	**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)
- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- VA-LEDNINGER

46 Sjekkede, ikke berørte datasett

- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FJERNVARMEKONSESJON
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (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)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- 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
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- 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 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

AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	13.10.2026

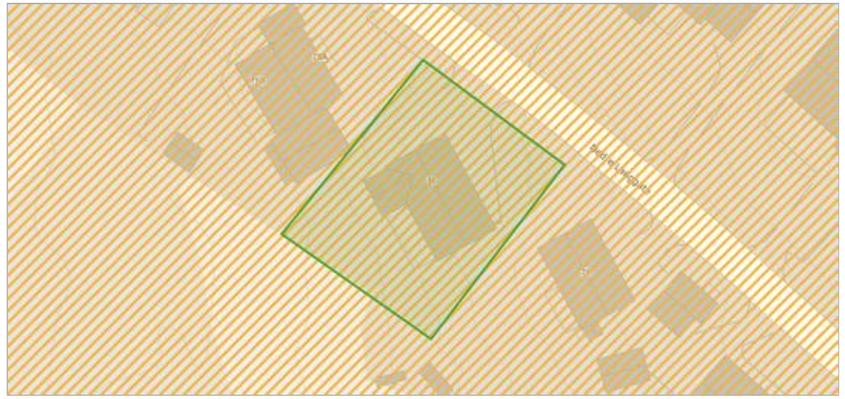


Om datasettet

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

ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	11.10.2026



Om datasettet

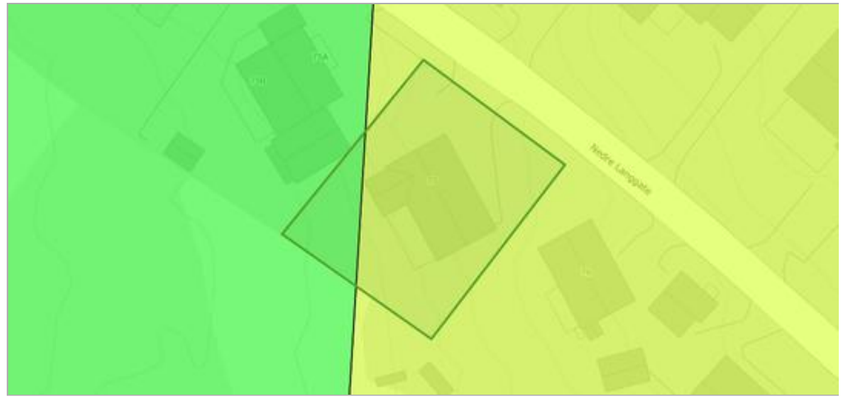
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Arter av nasjonal forvaltningsinteresse' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som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

Arter av stor forvaltningsinteresse

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

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.10.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag '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/)

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Randmorene/randmorenebelte
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026



Om datasettet

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

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Skjeberg	Rambøll Norge AS	2019

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



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

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Objekter

Ledningstype
Overvannsledning

Utskriftsdato: 14.10.2026

Sarpsborg kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1041	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**	23	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nedre Langgate 77, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.10.2024	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf	
Delarealer	**Delareal**	777 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	27 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
	KPFare	Flomfare
	Delareal	660 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
	KPFare	Ras- og skredfare

Delareal 777 m^2
Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Sarpsborg kommune

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

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

Melding om administrativt vedtak

MARIA FREIM HARLAN
Nedre Langgate 77
1743 KLAVESTADHAUGEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BYGG-24/00067-3	16.01.2024

Ferdigattest er gitt - Nedre Langgate 77 -Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 1041 / 30 / 23 / 0
Tiltakshaver: MARIA FREIM HARLAN

Vedtak
Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest som vi mottok 13.01.2024.
Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

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

2023 – gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
D.4.2	Søknad om ferdigattest	Kr. 1 000,-
Gebyr =		**Kr. 1 000,-**

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

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

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

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

Sarpsborg kommune	Saksnummer	Dato
	BYGG-24/00067	16.01.2024

Med hilsen

Petter Bjertnæs Nilsson
Rådgiver
Team byggesak
Telefon: 415 30 233
Epost: petter-bjertnaes.nilsson@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

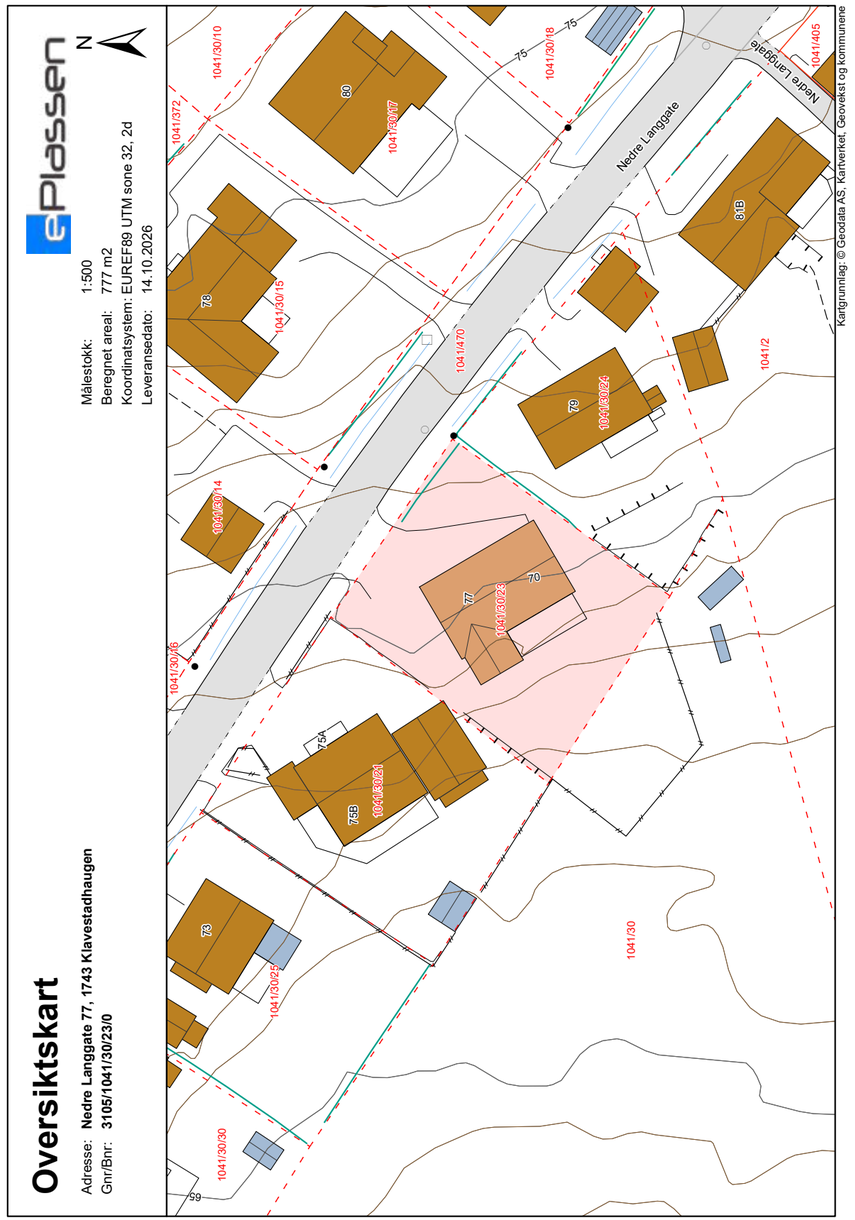
OE/kej

Herr John Engebretsen,
Nedre Langgt,
Klavestadhaugen

Deres bolig i Nedre Langgate på eiendommen tomt
nr. 23 av gnr. 41 bnr. 3o, er idag synfart.
Følgende arbeider gjenstår:
1. Vindfang.
2. Puss og innredning av kjeller.

Skjeberg, den 6.mai 1963.

kommuneingeniör



Matrikkelkart

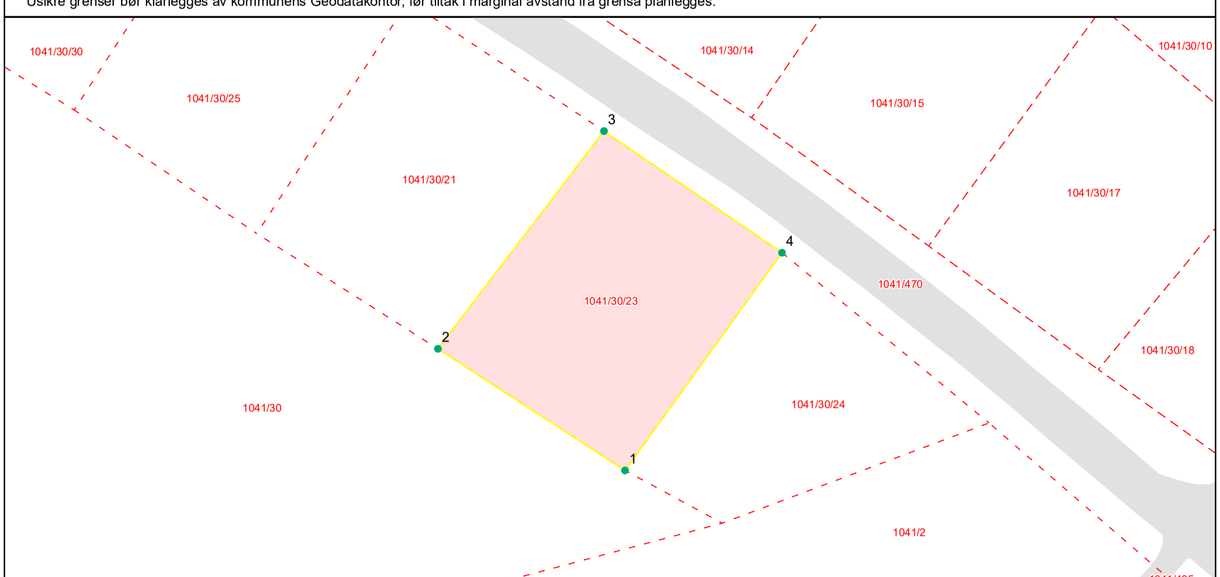
Adresse: **Nedre Langgate 77, 1743 Klavestadhaugen**
Gnr/Bnr: **3105/1041/30/23/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 777 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.10.2026

N

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

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



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 777 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6570513.02	623654.29	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	25.53	0
2	6570526.93	623632.89	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	31.33	0
3	6570551.83	623651.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	1000	24.67	0
4	6570537.92	623672.24	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	1000	30.71	0

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 opplysinger 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 borett 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 inntrer, 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 inntrer.

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. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller borett til husrom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6.Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøker, forlenges 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 tvangsfullbyrdelsesloven. 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 tvangsfull-byrdelsesloven.

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 avsigelse, 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 inntrer, 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 inntrer.

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. Kjøpet 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 tvangsfull-byrdelseslovens 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