

**aktiv.**



Greåkerveien 122, 1718 GREÅKER

**Innholdsrik  
kombinasjonseiendom med  
tomannsbolig, næringsbygg og  
lager/garasje**



Eiendomsmegler

## Eirik Rotegård Rønning

**Mobil** 907 13 404

**E-post** eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 93 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 783 640,-  
**Selger:** Naveed Zafar  
Nafisa Mahmood

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1948  
**BRA-i/BRA Total** 126/322 kvm  
**Tomtstr.:** 643.5 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 2075, bnr. 9  
**Oppdragsnr.:** 1111260041

# Innholdsrik kombinasjonseiendom med tomannsbolig, næringsbygg og lager/

Kombinasjonseiendom bestående av horisontaldelt tomannsbolig, lagerhall/garasje samt butikk-/forretningsbygning. Store deler av bygningsmassen er i dag utleid, og eiendommen kan være interessant både for investorer og for kjøpere som ønsker kombinasjon av egen bruk og utleie.

Leieinntekt pr mnd:

1. etasje: 10.000,-

2. etasje: 7.000,-

Næringsbygg: 6.000,-

Lager: 1.300,-

Totalt: 24.300,-

Boligens 1. etasje inneholder stue, kjøkken, bad og 2 soverom.  
2. etasje inneholder stue, kjøkken, bad og soverom.

Næringsbygget inneholder kontor, toalettrom samt 2 boder.

Eier har påbegynt innredning av lagerhall med planlagt etablering av 4 leiligheter og bodarealer. Søknad om bruksendring er imidlertid avslått av kommunen. Se nærmere informasjon under punktet "Standard" i salgsoppgaven.



**FOTO**

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	43
Nabolagsprofil .....	106
Budskjema .....	115

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 126 kvm

BRA - e: 196 kvm

BRA totalt: 322 kvm

### **Tomannsbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 kvm Entré, trapperom, entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, teknisk rom

2. etasje

BRA-i: 52 kvm Trapperom, kjøkken, stue, soverom, bad/vaskerom

### **Næringsbygg**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 52 kvm Kontor, bod 1, bod 2, toalettrom

### **Uthus/garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 72 kvm Leilighet og boder (ikke godkjent til varig opphold)

2. etasje

BRA-e: 72 kvm Leilighet og boder (ikke godkjent til varig opphold)

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Det understrekes at takstmannen ikke hadde adkomst til alle rom på befaringsdagen grunnet lagret innbo og det i romangivelsen kun er stipulert et areal samt angitt leilighet 1-3 samt boder. I realiteten er det langt flere rom enn angitt. Dette er kun en tilleggsbygning.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

643.5 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med noe gressplen, trær m.m.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

**Bygningssakkyndig**

Erik Pedersen

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betong takstein.

Tak byttet på nordsiden (halve taket) i 2000, ukjent alder på resten av tekking.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.  
Heldekkende beslag over pipe.

Veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Delvis forblendet med teglstein.

Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon.  
Undertak av rupanel.

Vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2014, 2015 og ukjent alder.

Dører: Ytterdører i tre fra nyere dato og med ukjent høy alder.

Innvendig: På gulv er det overflater av belegg, laminat og fliser. Veggoverflater av malt panel, flisimiterte plater, malt tapet, malt miljøstrie og malt teglstein. I tak er det

slettmalte flater, trepanel og malt panel. Lukket trapp i malt tre mellom etasjene.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Antatt støpt dekke til grunn.  
Etasjeskillere av tre.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivå laser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

Pipe og ildsted: Vedovn i stue i 2. etasje.

Byggegrunn: Byggegrunn av løsmasser, ukjente grunnforhold.

Grunnmur og fundamenter: Takstmannen antar at det er støpt dekke eller lignende, ingen tegn til krypkjeller eller rom under terrenget selv om det var vanlig på byggetidspunktet. Yttervegger går tilnærmet til terrenget og det er ikke mulig å undersøke dekket.

Terrengforhold: Flat tomt.  
Terrenget heller ikke inn mot bygningskroppen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.  
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### ANNET / NÆRINGSBYGG

Støpt plate til mark.  
Vegger av bindingsverk med stående kledning, deler av yttervegger er forblendet med teglstein.  
Valmet tak tekket med korrugerte stålplater.

Det er betydelig etterslep på bygget (inkludert råteskader), og behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Det gjøres ikke teknisk vurdering av tilleggsbygninger, kun en enkel beskrivelse. Dette iht ny avhendingslov. Dette gjelder også selv om disse byggene inneholder bad, kjøkken osv. Det kan derfor være avvik og feil på disse byggene og rom som ikke er registrert i rapporten.

#### ANNET / UTHUS/LAGERHALL/GARASJE

Antatt støpt dekke stedvis, for øvrig ringmur av naturstein/betongblokker.  
Vegger av bindingsverk med kledning og pusset fasade.  
Saltak tekket med korrugerte stålplater.

Deler av bygget er vesentlig oppgradert, dog er det stedvis etterslep på vedlikehold.

Eier har startet innredning av uthuset med tre leiligheter og bodarealer, men arbeider ble ikke fullført da BaneNor ikke godkjente bruksendringen. Konferer eier, megler og kommunen for ytterligere info. Det er ukjent om det vil la seg gjøre å bruke bygget til varig opphold

I tilstandsrapporten er arealet kun stipulert fra utsiden, og bygget kun angitt som tre leiligheter og boder selv om det i realiteten er mange flere rom.

Det gjøres ikke teknisk vurdering av tilleggsbygninger, kun en enkel beskrivelse. Dette iht ny avhendingslov. Dette gjelder også selv om disse byggene inneholder bad, kjøkken osv. Det kan derfor være avvik og feil på disse byggene og rom som ikke er registrert i rapporten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

#### TG2

##### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er enkelte knekte taksten. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Stedvis knekte/manglende takstein.

Konsekvens/tiltak: Knekte takstein må skiftes. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Lokal utbedring må utføres.

##### Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og skade på eiendom. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

#### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning var en vanlig utførelsesmåte på oppføringstidspunktet og i tråd med datidens byggeskikk. Krav til lufting og fuktsikring har blitt skjerpet i senere tid, og forholdet vurderes derfor opp mot dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

#### Takkonstruksjon/Loft

Undertaket er misfarget. Undertaket er misfarget, vurderes relativt normalt på et eldre loft. Det måles dog tørre normale verdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking». Misfarging og svertesopp i undertaket på loftet er relativt vanlige tegn.

Svertesoppen i seg selv er vanligvis ikke farlig for bygningskonstruksjonen, men den indikerer et underliggende problem. Årsaken er ofte kondens som følge av varmetap og/eller utilstrekkelig ventilasjon, forsterket av norske klimaforhold med kalde vintre og varme, fuktige somre.

Det understrekes at det ikke lot seg gjøre å inspisere alle områder av loftet, og det kan dermed forekomme skjulte feil og mangler som ikke lot seg avdekke på befaringsdagen.

#### Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

#### Dører

Det er påvist andre avvik: Sår, merker og stor slitasje på ytterdør til leiligheten i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak: Døren bør skiftes ut.

#### Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

#### Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Selv med høy alder kan en pipe fungere godt hvis den er tatt vare på, men innvendig slitasje, sot, varme, og temperatursvingninger gjør ofte at rehabilitering kreves for trygg bruk.

#### Innvendige trapper

Trappen har en del slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak: Trappen bør slipes/behandles.

#### 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er stedvis uegnede materialer i våtsoner.

Stedvis skader på flisimiterte plater.

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser. Dusjkabinett beskytter veggene mot vannbelastning så umiddelbare tiltak er ikke nødvendig. Tilstanden må dog overvåkes.

#### 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. • Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran og sluk.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

#### 2. etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist andre avvik: Dør ligger i våtsone.

#### Misfarging i skjøter/silikon.

Konsekvens/tiltak: Ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da det kun er servant i aktuell våtsone og døren dermed er lite utsatt for vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

Lokal utbedring av misfarging.

#### 2. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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 badet.

#### 2. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. • Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran og sluk. Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det anbefales å montere tett dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet dersom det ikke skal oppgraderes innen rimelig tid. Rommet har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.

#### 2. etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Baderomsinnredning mangler front.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

#### 2. etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

#### 1. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak: Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

#### 2. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

#### 2. etasje - Kjøkken - Avtrekk

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak: Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Andre VVS-installasjoner

Vaskemaskin er montert i et rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele

rommet.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Det registreres noe knirk stedvis.

Det er skjevheter i de aller fleste rom og i begge etasjer, stedvis store skjevheter. Vurderes relativt normalt opp mot alder på bygget. Det understrekes at skjevheter i enkelte rom er over 10 cm.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

TGIU

1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utenpåliggende røropplegg og hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

2. etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke fysisk mulig pga bygningsmateriale.

Grunnmur og fundamenter

Takstmannen antar at det er støpt dekke eller lignende, ingen tegn til krypkjeller eller rom under terrenget selv om det var vanlig på byggetidspunktet. Yttervegger går tilnærmet til terrenget og det er ikke mulig å undersøke dekket.

Helse, miljø og sikkerhet

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor.

Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

På utleieboliger ble det fra 1. januar 2014 krav til måling og eventuelle radonreducerende tiltak dersom nivåene er for høye.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- Ja, ca 5-6 år siden ble det vannlekkasje fra bade i andre etasjen. Lekkasje kom fra tett sluk som ble fikset av oss selv.. gulvet i første etasjen ble fikset av forsikringen. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja, både faglært og ufaglært.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja, faglært arbeid i 2020. Byttet ut kledning rundt huset. Arbeid utført av Andersen & Baggers tømrer, flis og mur AS.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- Ja. Noen gamle vinduer i huset, les gjennom takst.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- Ja. Gammelt bygg. les gjerne takst rapporten.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Ja. Det er muligens en kryp kjeller eller noe sånt som av gammelt av tettet igjen.. så har ikke hatt tilgang til fra dag 1. men har heller ikke hatt noe problem eller behov for å grave opp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- Ja. I 2017 mottok vi en henvendelse fra leietaker vedrørende observasjon av skadedyr. Det ble da engasjert Pelias, som gjennomførte nødvendige tiltak rundt boligen. I forbindelse med dette ble det anbefalt å tette nedre del av bunnsvill rundt huset. Anbefalte utbedringer ble utført i 2018, samtidig som kledning rundt hele huset ble skiftet ut.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja, faglært arbeid utført av Øst Rørservice i 2019. Varmtvannsbereider ble byttet ut.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja, faglært arbeid i 2017. Fikk tilsyn av Infratek på el-anlegg i huset. de fant neon avvik... Saks nr : 4109438 Avvikene ble rettet opp av fagfolk. rettmelding ble sendt og godkjent hos Infratek.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- Ja. Registrert som tomannsbolig, samt et nærings lokale.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- Ja.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- Ja. Registrert som tomannsbolig, samt en nærings lokal... totalt 3 godkjente enheter utleid pr i dag.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- Ja. Ikke så langt unna Tog spor, men har aldri fått noe klage av leietakere ang dette..

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja. Gammelt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

-Nei.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- Ja. Litt usikker i forhold til norgesprisen. kanskje noen av leietakere har... Har ikke bodd i huset helt siden starten så gå gjerne grundig gjennom takstrappporten og fysisk visningen så slipper vi misforståelser i etter tid. Må regne med oppgradering.

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon.

### **Innhold**

Boligens 1. etasje inneholder stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

2. etasje inneholder stue, kjøkken, bad og soverom.

Næringsbygget inneholder kontor, toalettrom samt 2 boder.

### **Standard**

Hel tomannsbolig opprinnelig oppført i 1948. Ombygget i 2014. God og innholdsrik planløsning over 2 plan. Standarden er normal, dog må det påregnes oppgraderinger. Uthus/garasje oppført i 1948.

Næringsbygg oppført i 1915.

Kombinasjonseiendom bestående av horisontaldelt tomannsbolig, lagerhall/garasje samt butikk-/forretningsbygning. Store deler av bygningsmassen er i dag utleid, og eiendommen kan være interessant både for investorer og for kjøpere som ønsker

kombinasjon av egen bruk og utleie.

Leieinntekt pr mnd:

1. etasje: 10.000,-

2. etasje: 7.300,-

Næringsbygg: 6.000,-

Lager: 1.300,-

Totalt: 24.600,-

Boligens 1. etasje inneholder stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

2. etasje inneholder stue, kjøkken, bad og soverom.

Næringsbygget inneholder kontor, toalettrom samt 2 boder.

I henhold til matrikkelrapporten består eiendommen av en horisontaldelt tomannsbolig, en lagerhall/garasje samt en butikk-/forretningsbygning, og interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser vedrørende bruk, godkjenninger og fremtidige bruksmuligheter.

Lagerhallen er i dag innredet med 3 stk leiligheter og boder, og benyttes som oppholdsareal. Det er søkt kommunen vedrørende bruksendring/godkjenning, men søknaden er avslått, og arealet er per dags dato ikke godkjent for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken ikke lar seg godkjenne ved ny søknad, samt alle kostnader forbundet med dette. Kjøper overtar således fullt ansvar og risiko knyttet til videre bruk, eventuell tilbakeføring og videre oppfølging overfor offentlige myndigheter.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Parkering på gårds plass.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i

oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Varmekabler på bad/vaskerom i 2. etasje.

Vedovn i stue i 2. etasje

For øvrig elektrisk oppvarming.

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 690 000

### Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

93 640 (Omkostninger totalt)

110 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 783 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 800 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 803 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Kommunale avgifter

Kr 26 516 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

11 584,- Avløp

9 110,- Eiendomsskatt

566,- Feiing

6 530,- Renovasjon

7 835,- Vann

35 626,- Totale kommunale avgifter

### Eiendomsskatt

Kr 9 110 for år 2025

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 033 236 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 132 944 for år 2024

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 2075, bruksnummer 9 i Sarpsborg kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3105/2075/9:

15.10.1872 - Dokumentnr: 900042 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3105 Gnr:2075 Bnr:3

15.07.1921 - Dokumentnr: 900294 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr 2075 Bnr 98

01.01.2020 - Dokumentnr: 993097 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0105 Gnr:2075 Bnr:9

01.01.2024 - Dokumentnr: 659803 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3003 Gnr:2075 Bnr:9

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen består av både bolig- og næringsdel, og interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser vedrørende bruk, godkjenninger og fremtidige bruksmuligheter.

Det foreligger ferdigattest datert 13.05.2015. Ferdigattesten omhandler fasade- og bruksendring. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for originalt bygg, næringsbygg eller uthus/lager/garasje.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er mottatt byggetegninger for tomannsboligen fra kommunen, datert 2014. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen for lagerhall og næringsbygg, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Lagerhallen er i dag innredet og benyttes som oppholdsareal. Det er søkt kommunen vedrørende bruksendring/godkjenning, men søknaden er avslått, og arealet er per dags dato ikke godkjent for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Kjøper overtar således fullt ansvar og risiko knyttet til videre bruk, eventuell tilbakeføring og videre oppfølging overfor offentlige myndigheter.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.05.2015.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av\_  
Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Bebyggelse og anlegg, vei.

Kulturminner - Sefrak

Kulturminner - Lokalteter, enkeltminner og sikringssoner

Mulighet for marin leire.

Delarealer, Hensynssone

Gul sone støy H220\_Jernbane

Flomfare H320 aktsomhet overvann, H320 Lavpunkt, H320 aktsomhet flom

Rød sone støy H210\_Veg og gul sone H220\_Veg

BS\_Kulturmiljø\_02 hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at tomannsboligen og næringsbygget leies ut.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Ansvarlig megler**

Eirik Rotegård Rønning  
Eiendomsmegler  
[eirik.rotegard.ronning@aktiv.no](mailto:eirik.rotegard.ronning@aktiv.no)  
Tlf: 907 13 404

**Ansvarlig megler bistås av**

Eirik Rotegård Rønning  
Eiendomsmegler  
[eirik.rotegard.ronning@aktiv.no](mailto:eirik.rotegard.ronning@aktiv.no)  
Tlf: 907 13 404

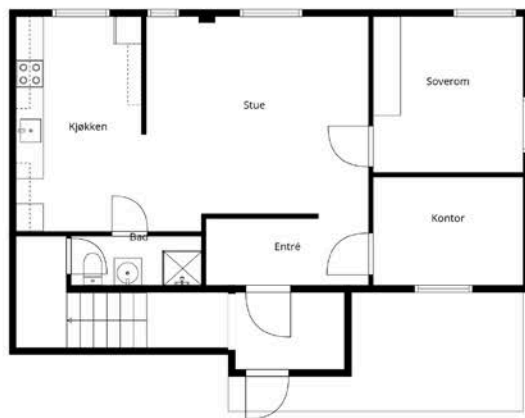
**Oppdragstaker**

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582  
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

**Salgsoppgavedato**

14.05.2026





















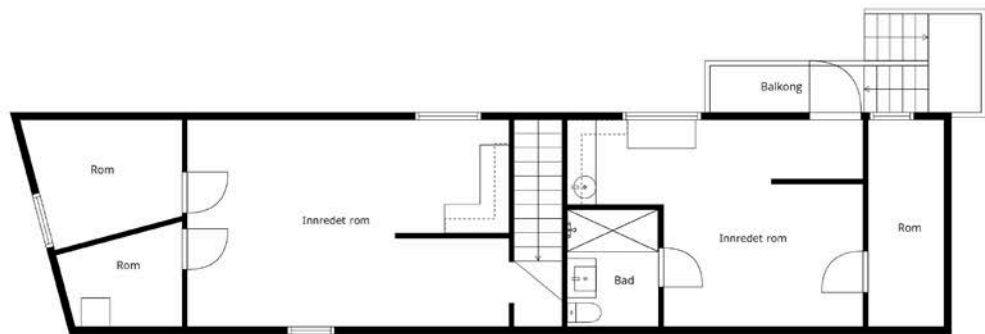
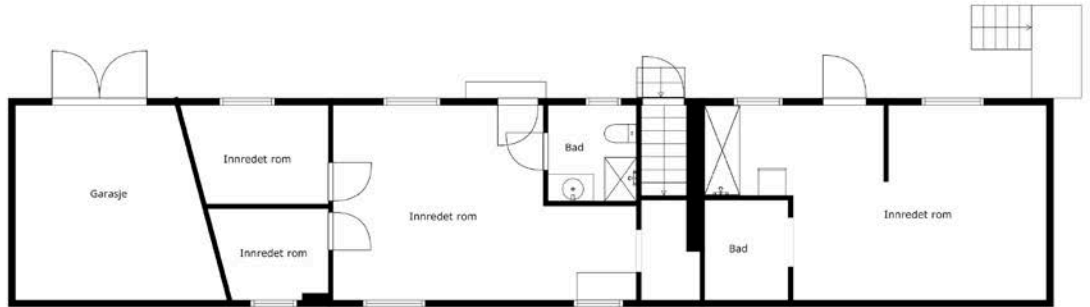
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Hel tomannsbolig

 Greåkerveien 122, 1718 GREÅKER

 SARPSBORG kommune

 gnr. 2075, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 322 m<sup>2</sup> BRA-i: 126 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 13784-4570

Eiendomsverdi ref nr: DX5114

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen  
Uavhengig Takstingeniør  
erik@norskboligtakst.no  
976 57 931

# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### 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 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

# Beskrivelse av eiendommen

Hel tomannsbolig opprinnelig oppført i 1948.  
Ombygget i 2014.  
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Uthus/garasje oppført i 1948.  
Næringsbygg oppført i 1915.

Standarden er normal, dog må det påregnes oppgraderinger.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.  
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Eiendom med innholdsrik og god planløsning.
- Oppgraderinger må påregnes.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Hel tomannsbolig - Byggeår: 1948

### INNVENDIG [Gå til side](#)

På gulv er det overflater av beleg, laminat og fliser.  
Veggoverflater av malt panel, flisimiterte plater, malt tapet, malt miljøstrie og malt teglstein.  
I tak er det slettmalte flater, trepanel og malt panel.  
Lukket trapp i malt tre mellom etasjene.

### VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom i 2. etasje.  
Vedovn i stue i 2. etasje  
For øvrig elektrisk oppvarming.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad i 1. etasje med ukjent alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Bad/vaskerom i 2. etasje med ukjent alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.

Kjøkkeninnredning i 2. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av forniklet kobber, flexislange, kobber og malt kobber.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Opplegg for vaskemaskin på kjøkken i 1. etasje.  
2 stk varmtvannsbereeder på 200 liter fra nyere dato.  
Sikringssskap med automatsikringer. Blanding av nyere og eldre elektriske komponenter.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Hel tomannsbolig

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

Dagens bruk er tilnærmet lik byggetegninger, se vedlagte bilder bakerst i rapporten. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

#### Næringsbygg

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det foreligger tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

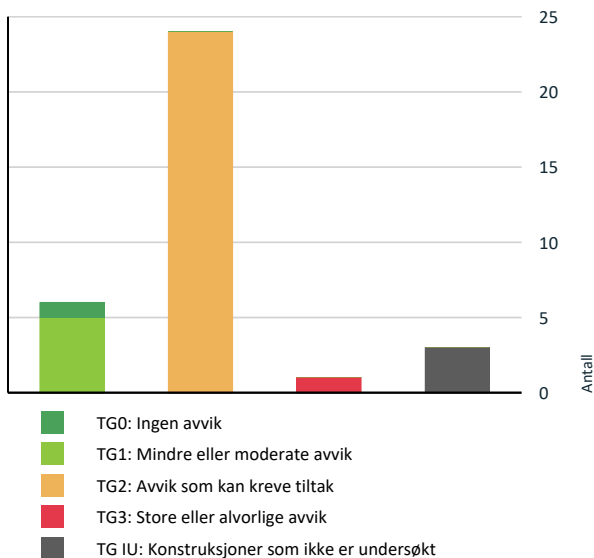
#### Uthus/garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det foreligger tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

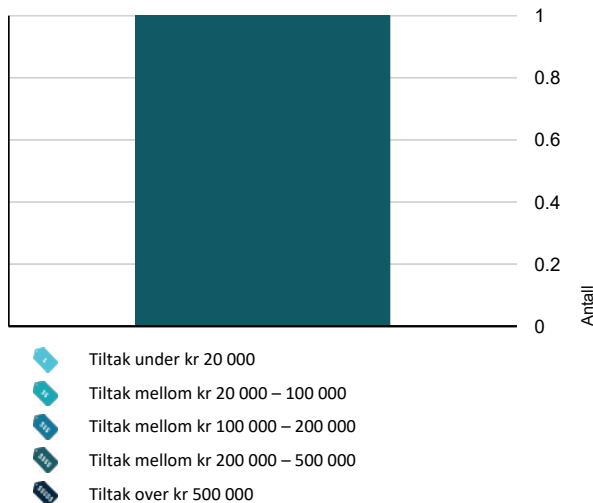
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Hel tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)


Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)


Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)


# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


---

-  **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)


---

-  **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)


---

-  **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---



-  **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## HEL TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1948

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

**Standard**

**Vedlikehold**

### Tilbygg / modernisering

2014 Ombygging

- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.



## UTVENDIG

### TG 2 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med betong takstein.

Tak byttet på nordsiden (halve taket) i 2000, ukjent alder på resten av tekkning.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkningen har mose og slitasje på grunn av elde.

Stedvis knekte/manglende takstein.

#### Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.  
Heldekkende beslag over pipe.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og skade på eiendom. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

Utskiftning av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Delvis forblendet med teglstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning var en vanlig utførelsesmåte på oppføringstidspunktet og i tråd med datidens byggeskikk. Krav til lufting og fuktsikring har blitt skjerpet i senere tid, og forholdet vurderes derfor opp mot dagens anbefalinger.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.  
Undertak av rupanel.

### Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget, vurderes relativt normalt på et eldre loft. Det måles dog tørre normale verdier på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking». Misfarging og svertesopp i undertaket på loftet er relativt vanlige tegn.

Svertesoppen i seg selv er vanligvis ikke farlig for bygningskonstruksjonen, men den indikerer et underliggende problem. Årsaken er ofte kondens som følge av varmetap og/eller utilstrekkelig ventilasjon, forsterket av norske klimaforhold med kalde vintre og varme, fuktige somre.

Det understrekes at det ikke lot seg gjøre å inspisere alle områder av loftet, og det kan dermed forekomme skjulte feil og mangler som ikke lot seg avdekke på befaringsdagen.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra 2014, 2015 og ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører i tre fra nyere dato og med ukjent høy alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sår, merker og stor slitasje på ytterdør til leiligheten i 1. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Døren bør skiftes ut.



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

På gulv er det overflater av belegg, laminat og fliser. Veggoverflater av malt panel, flisimiterte plater, malt tapet, malt miljøstrie og malt teglstein. I tak er det slettmalte flater, trepanel og malt panel.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Antatt støpt dekke til grunn. Etasjeskillere av tre.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålasen i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Det registreres noe knirk stedvis.

Det er skjevheter i de aller fleste rom og i begge etasjer, stedvis store skjevheter. Vurderes relativt normalt opp mot alder på bygget. Det understrekes at skjevheter i enkelte rom er over 10 cm.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Vedovn i stue i 2. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Selv med høy alder kan en pipe fungere godt hvis den er tatt vare på, men innvendig slitasje, sot, varme, og temperatursvingninger gjør ofte at rehabilitering kreves for trygg bruk.



### TG 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Lukket trapp i malt tre mellom etasjene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

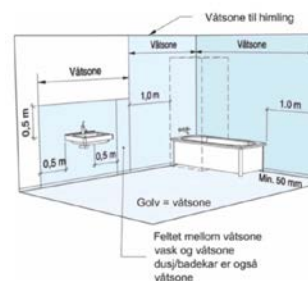
Trappen har en del slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør slipes/behandles.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad i 1. etasje med ukjent alder.  
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Trepanel og flisimiterte plater på vegger.  
Slett malt tak.

##### Vurdering av avvik:

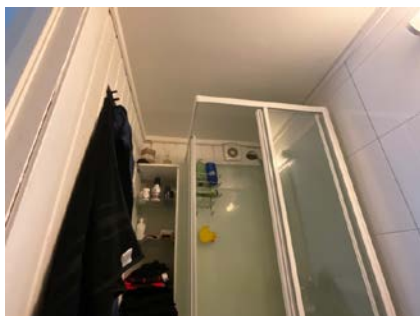
- Det er påvist andre avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er stedvis uegnede materialer i våtsoner.  
Stedvis skader på flisimiterte plater.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Dusjkabinett beskytter veggene mot vannbelastning så umiddelbare tiltak er ikke nødvendig. Tilstanden må dog overvåkes.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Belegg på gulv. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 50 mm fra topp membran til topp av slukrist.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran og sluk.

##### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er utenpåliggende røropplegg og hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2. etasje med ukjent alder.  
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flisimiterte plater på vegger.  
Slettet tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Dør ligger i våtsone.

Misfarging i skjøter/silikon.

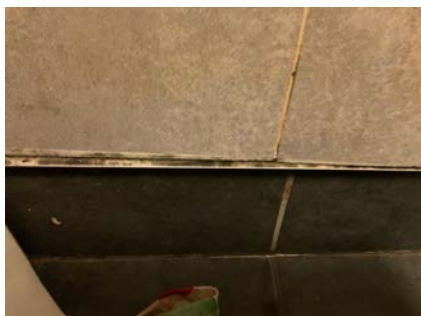
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da det kun er servant i aktuell våtsone og døren dermed er lite utsatt for vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

Lokal utbedring av misfarging.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 20 mm fra topp membran til topp av slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### 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 badet.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

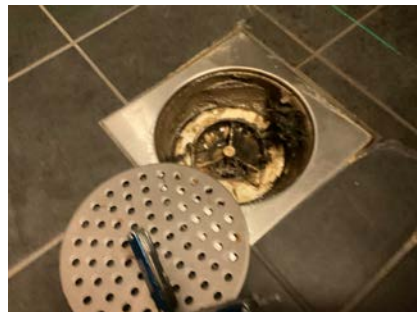
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran og sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å montere tett dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet dersom det ikke skal oppgraderes innen rimelig tid. Rommet har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Baderomsinnredning mangler front.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er ikke fysisk mulig pga bygningsmateriale.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøøl/fryseskap.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy alder på ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i 2. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøøl/fryseskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

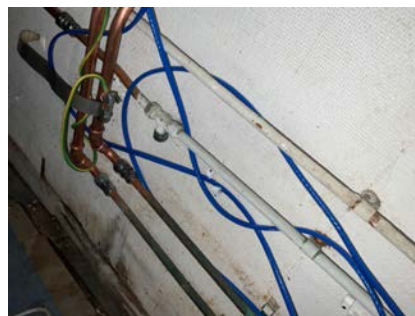
- Det er avvik:

Høy alder på ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

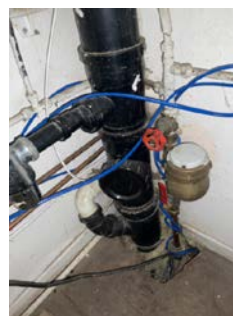
Avløpsrør av plast og støpejern.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av forniklet kobber, flexislange, kobber og malt kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.  
Tilluft via spalteventiler i vinduer og klaffeventiler i yttervegger.

### TG 2 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin på kjøkken i 1. etasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskemaskin er montert i et rom uten sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

2 stk varmtvannsbereider på 200 liter fra nyere dato.  
Montert på teknisk rom i leiligheten i 1. etasje.

Den ene berederen er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsbereidere på 2000 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Blanding av nyere og eldre komponenter.  
Stedvis løse stikkontakter og ledninger.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Stedvis løse stikkontakter og ledninger.  
Basert på alder på det elektriske anlegget, enkelte observasjoner samt at boligen har vært utleid anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.**

### Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser, ukjente grunnforhold.

### TG 1J Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Takstmannen antar at det er støpt dekke eller lignende, ingen tegn til krypkjeller eller rom under terrenget selv om det var vanlig på byggetidspunktet. Yttervegger går tilnærmet til terrenget og det er ikke mulig å undersøke dekket.

### TG 0 Terrenghold

#### Beskrivelse

Flat tomt.  
Terrenget heller ikke inn mot bygningskroppen.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.  
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

## 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 bygningsfagkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

På utleieboliger ble det fra 1. januar 2014 krav til måling og eventuelle radonreducerende tiltak dersom nivåene er for høye.

# 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

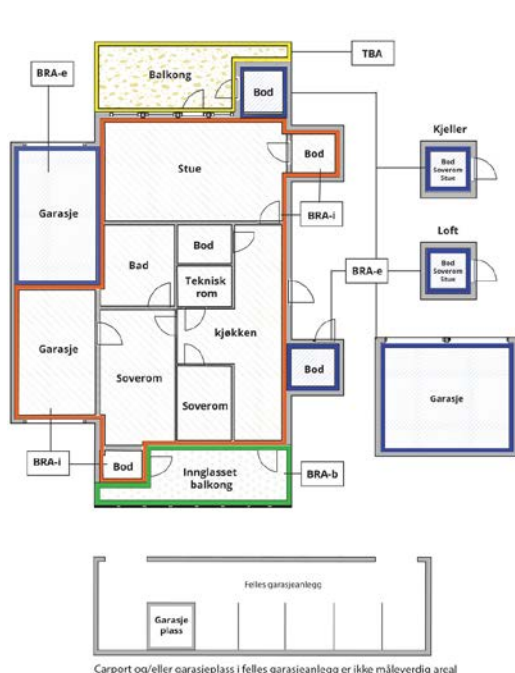
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carpport 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 bod'er
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

# Arealer

## Hel tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje (felles gang)	4			4	
1. etasje (trapperom til 2. etasje)	5			5	
1. etasje	65			65	
2. etasje	52			52	
<b>SUM</b>	<b>126</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>126</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje (felles gang)	Entré		
1. etasje (trapperom til 2. etasje)	Trapperom		
1. etasje	Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, teknisk rom		
2. etasje	Trapperom, kjøkken, stue, soverom, bad/vaskerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Dagens bruk er tilnærmet lik byggetegninger, se vedlagte bilder bakerst i rapporten. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Næringsbygg

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		52		52	
<b>SUM</b>		<b>52</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Kontor, bod 1, bod 2, toalettrom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ukjent om det foreligger tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Uthus/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		72		72	
2. etasje		72		72	
<b>SUM</b>		<b>144</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>144</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Leilighet, boder	
2. etasje		Leilighet, leilighet	

### Kommentar

Det understrekes at takstmannen ikke hadde adgang til alle rom på befaringsdagen grunnet lagret innbo og det i romangivelsen kun er stipulert et areal samt angitt leilighet 1-3 samt boder. I realiteten er det langt flere rom enn angitt. Dette er kun en tilleggsbugning,,

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ukjent om det foreligger tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Naveed Zafar	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2075	9		0	643.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Greåkerveien 122

### Hjemmelshaver

Nafisa Mahmood, Naveed Zafar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til på Greåker, midt mellom Sarpsborg og Fredrikstad og med kort avstand til av- og påkjøring til E6. Det er kort vei til skoler, barnehager, butikker osv. Det er gode bussforbindelser like i nærheten.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med noe gressplen, trær m.m.

### Byggemåte

Byggegrunn av løsmasser, ukjente grunnforhold. Antatt støpt dekke til grunn. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Delvis forblendet med teglstein. Saltakkonstruksjon teknet med betong takstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe. Vinduer i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

## Bygninger på eiendommen

### Næringsbygg

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

**Byggeår**

1915

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Beskrivelse**

Støpt plate til mark.

Vegger av bindingsverk med stående kledning, deler av yttervegger er forblendet med teglstein.

Valmet tak tekket med korrugerte stålplater.

Det er betydelig etterslep på bygget (inkludert råteskader), og behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Det gjøres ikke teknisk vurdering av tilleggsbygninger, kun en enkel beskrivelse. Dette iht ny avhendingslov. Dette gjelder også selv om disse byggene inneholder bad, kjøkken osv. Det kan derfor være avvik og feil på disse byggene og rom som ikke er registrert i rapporten.

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



## Uthus/garasje



### Anvendelse

Tatt i bruk.

### Byggeår

1948

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Beskrivelse

Antatt støpt dekke stedvis, for øvrig ringmur av naturstein/betongblokker.  
Vegger av bindingsverk med kledning og pusset fasade.  
Saltak tekket med korrugerte stålplater.

Deler av bygget er vesentlig oppgradert, dog er det stedvis etterslep på vedlikehold.

Eier har startet innredning av uthuset med tre leiligheter og bodarealer, men arbeider ble ikke fullført da BaneNor ikke godkjente bruksendringen. Konferer eier, megler og kommunen for ytterligere info. Det er ukjent om det vil la seg gjøre å bruksendre bygget til varig opphold

I tilstandsrapporten er arealet kun stipulert fra utsiden, og bygget kun angitt som tre leiligheter og boder selv om det i realiteten er mange flere rom.

Det gjøres ikke teknisk vurdering av tilleggsbygninger, kun en enkel beskrivelse. Dette iht ny avhendingslov. Dette gjelder også selv om disse byggene inneholder bad, kjøkken osv. Det kan derfor være avvik og feil på disse byggene og rom som ikke er registrert i rapporten.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

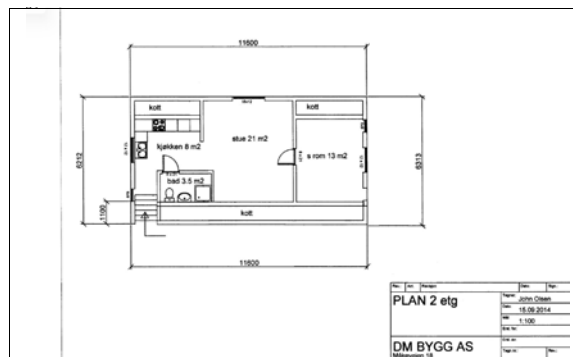
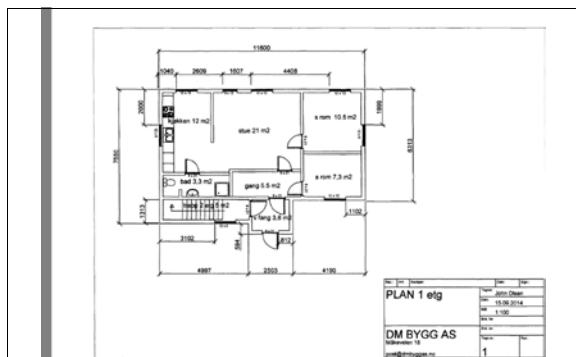
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

## Andre bilder



Zafar, Naveed

13.05.2026

✓ Signed

bankID

Mahmood, Nafisa

13.05.2026

✓ Signed

bankID

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Naveed Zafar

Nafisa Mahmood

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Greåkerveien 122

1718 Greåker

3105-2075/9/0/0



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

ca 5-6 år siden ble det vannlekkasje fra bade i andre etasjen. Lekkasjen kom fra tett sluk som ble fikset av oss selv.. gulvet i første etasjen ble fikset av forsikringen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

## Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Forsikring

**Beskrivelse av arbeidet:** ca 2018 ble det vannlekkasje fra badet i andre etasjen. Lekkasjen kom fra tett sluk som ble fikset av oss selv.. gulvet i første etasjen ble fikset av forsikringen.

## Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** ca 2018 ble det vannlekkasje fra badet i andre etasjen. Lekkasjen kom fra tett sluk som ble fikset av oss selv.. gulvet i første etasjen ble fikset av forsikringen.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

## Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Andersen & Baggers tømrer, flis og mur AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ut kledning rundt huset.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

noen gamle vinduer i huset, les gjennom takst



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

gammelt bygg. les gjerne takst rapporten

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Det er muligens en kryp kjeller eller noe sånt som av gammelt av tettet igjen.. så har ikke hatt tilgang til fra dag 1. men har heller ikke hatt noe problem eller behov for å grave opp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

I 2017 mottok vi en henvendelse fra leietaker vedrørende observasjon av skadedyr. Det ble da engasjert Pelias, som gjennomførte nødvendige tiltak rundt boligen. I forbindelse med dette ble det anbefalt å tette nedre del av bunnsvill rundt huset. Anbefalte utbedringer ble utført i 2018, samtidig som kledning rundt hele huset ble skiftet ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Øst Rørservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmtvannsbereder ble byttet ut

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Husker ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Fikk tilsyn av Infratek på el-anlegg i huset. de fant neon avvik... Saks nr : 4109438  
Avvikene ble rettet opp av fagfolk. rettmelding ble sendt og godkjent hos Infratek.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Registrert som tomannsbolig, samt en nærings lokal

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Registrert som tomannsbolig, samt en nærings lokal... totalt 3 godkjente enheter utleid pr i dag.

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Ikke så langt unna Tog spor, men har aldri fått noe klage av leietakere ang dette..

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Gammelt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

litt usikker i forhold til norgesprisen. kanskje noen av leietakere har...

Har ikke bodd i huset helt siden starten så gå gjerne grundig gjennom takstrappporten og fysisk visningen så slipper vi misforståelser i etter tid. Må regne med oppgradering.

---

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.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KROGSVOLD	Beregnet areal	643.5
Etablert dato	15.10.1872	Historisk oppgitt areal	712
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.14	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsf.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2075/9
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Opplysninger fra eldre dokument	22.02.2022 22.02.2022			3003-Mnrmangler, 505/15, 2074/29, 2074/75, 2074/176, 2075/9, 2075/16, 2075/19, 2076/55, 2076/256, 2077/51, 2077/52, 2079/6/47, 2079/16, 2079/53, 2079/59, 2079/524
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2075/9
Skylddeling Skylddeling	15.10.1872			2075/3 (-712), 2075/9 (712)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571428.32	615959.43	0	Ja	643.5	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ZAFAR NAVEED F121282*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Per Sivles vei 13 1462 FJELLHAMAR	Bosatt (B)
MAHMOOD NAFISA F190881*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Per Sivles vei 13 1462 FJELLHAMAR	Bosatt (B)

### Adresser

#### Vegadresse: Greåkerveien 120

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1718 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2401 Greåker	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

#### Vegadresse: Greåkerveien 122

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1718 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
----------	--------------	-----------	------------------

Grunnkrets	2401 Greåker	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13665141		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1948
2	13665141	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	13.05.2015
3	13664293		Lagerhall (231)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1948
4	13665133		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1915

### 1: Bygning 13665141: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 15.06.1948

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	140
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	140
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	152
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	152
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1948	15.06.1948	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Greåkerveien 122	H0201	2075/9	68	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Greåkerveien 122	H0101	2075/9	66	3	1	1	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	63	0	63	68	0	68
H01	1	77	0	77	84	0	84

### 2: Bygningsendring 13665141-1: Ombygging, Ferdigattest 13.05.2015

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	77
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	-77
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	10.02.2015	17.02.2015	
Ferdigattest	13.05.2015	19.05.2015	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Greåkerveien 122	H0101	2075/9	66	3	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	77	-77	0	0	0	0

### 3: Bygning 13664293: Lagerhall (231), Tatt i bruk 15.06.1948

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	112
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	112
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1948	15.06.1948	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Greåkerveien 122	-	2075/9	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	0	40	40	0	0	0
H01	0	0	72	72	0	0	0

### 4: Bygning 13665133: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk 15.06.1915

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	56

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	56
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

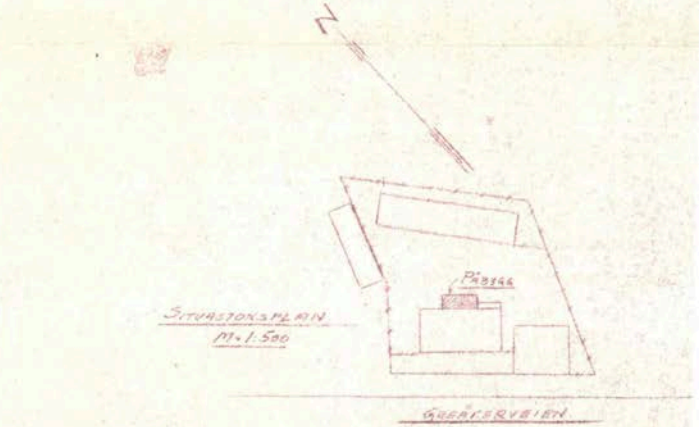
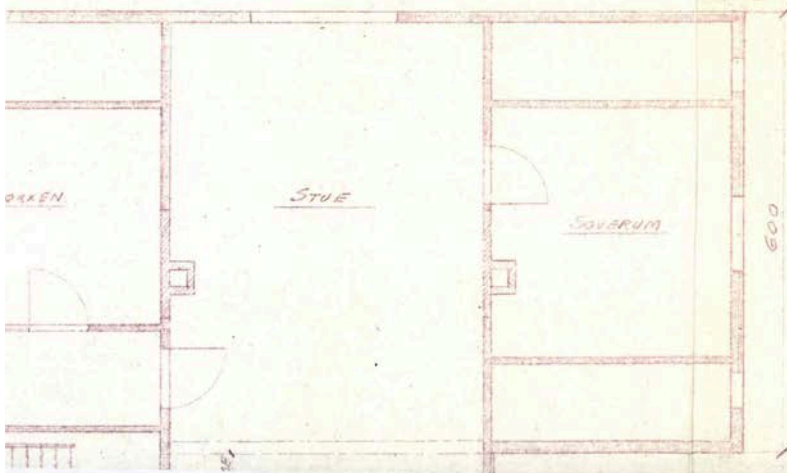
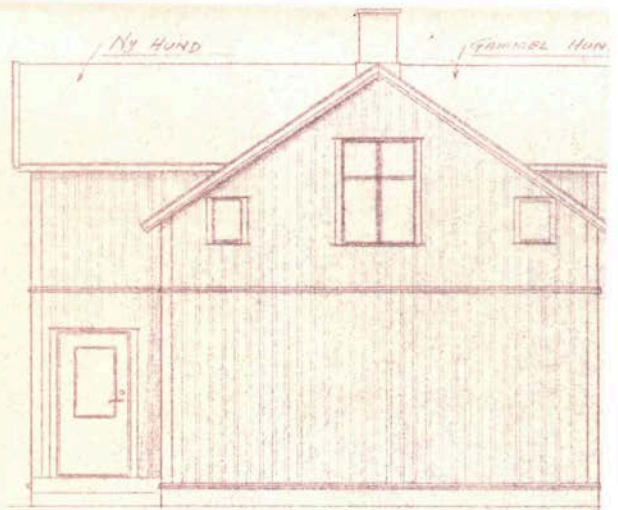
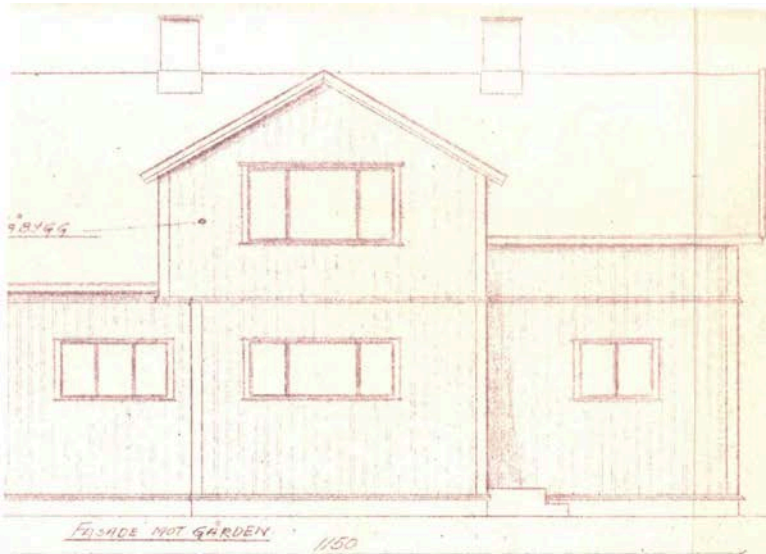
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1915	15.06.1915	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Greåkerveien 120	-	2075/9	-	-	-	-	-

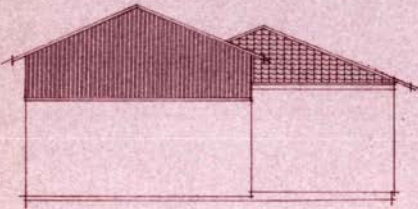
### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	56	56	0	0	0

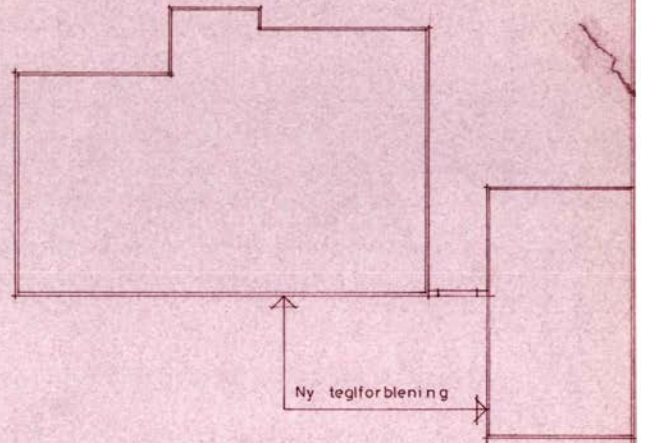
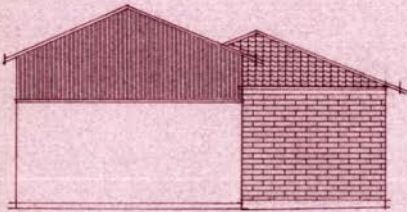


KOMMUNEINGENIÖREN I TUNE 17-47  
 leu.  
 PÅBYGG VÅNINGSHUS  
 GRÄNS 75 BNR 9  
 FÖR TUNN CLINTON

GAMMEL FASADE MOT VEST



NY FASADE MOT VEST



GREÅKERVEIEN

TUNE BYGNINGSRÅD  
GODKJENT 11/5 1979 SAK NR. 42/79

FORÅNDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-  
ARBEIDE MÅ IKKE FORETAS UTEN ETTER GOD-  
KJENNELSE AV BYGN. OG REG. SJEFEN I TUNE.

HERR PER GUNNAR JOHANSEN

Oppussing og fasadeendring av  
Greåkervn 122 - GREÅKER  
Plan og fasader  
MÅL 1:100

GAMMEL FASADE MOT SYD



NY FASADE MOT SYD

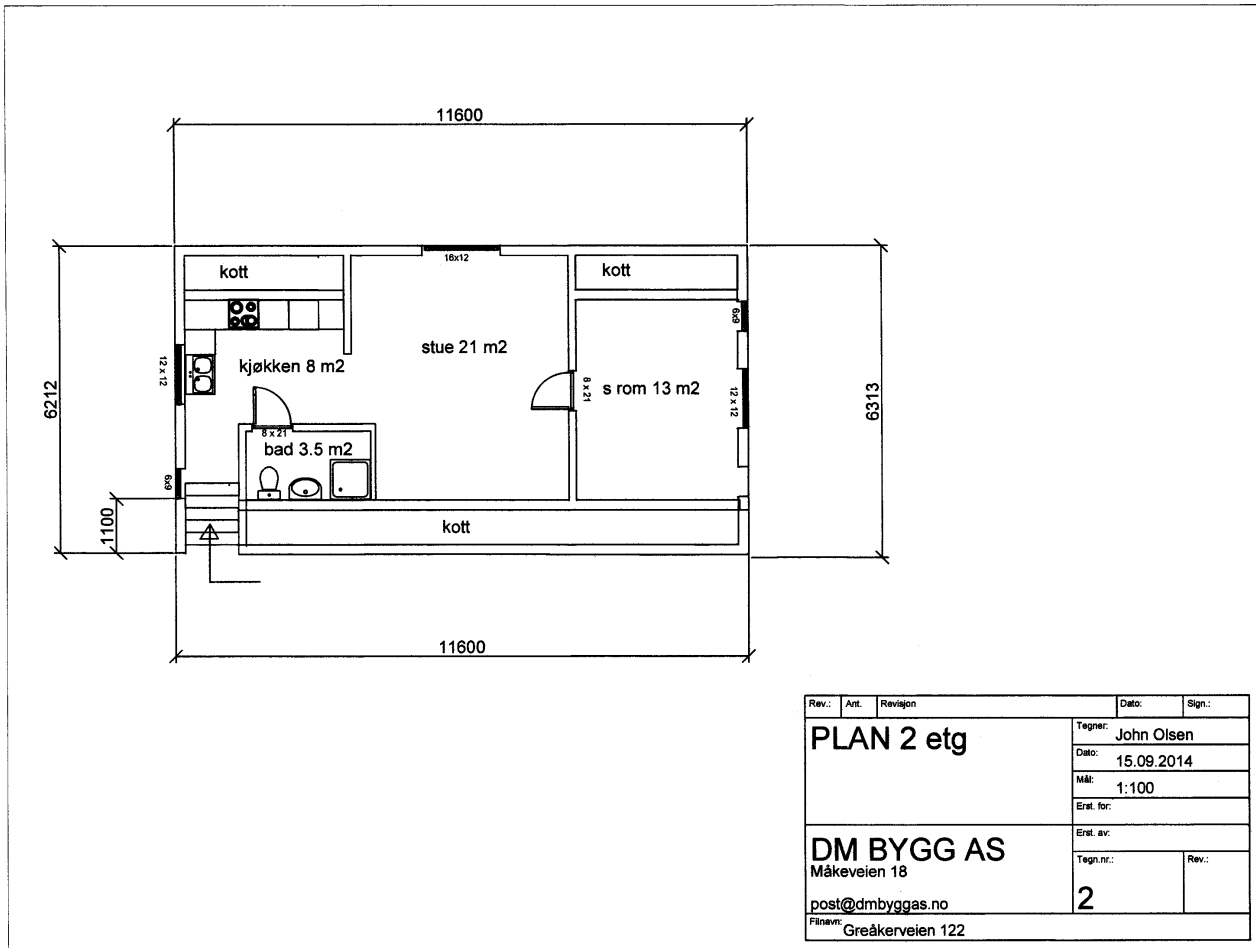


TUNE BYGNINGSRÅD  
GODKJENT 11/5 1979 SAK NR. 142/79

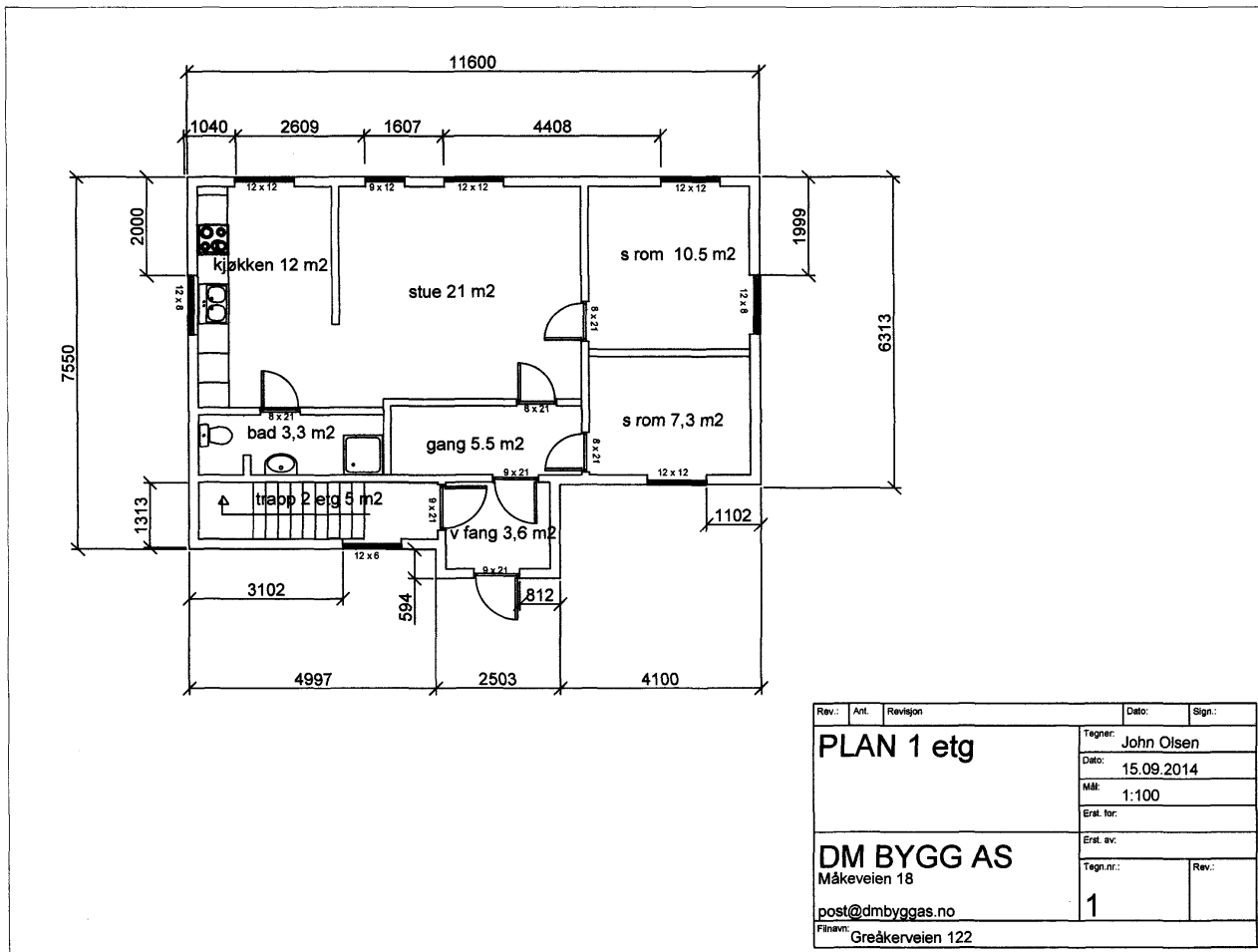
FORANDRINGER FRA TEKNIKEN UNDER BYGGE-  
ARBEID. EN HVAK FORTELLING ETTER GOD-  
KJENNELSE AV BYGN. OG REG. SJEFEN I TUNE.

HERR PER GUNNAR JOHANSEN

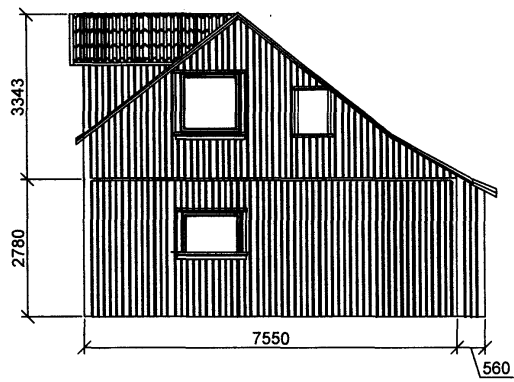
Oppussing og fasadeendring av  
Greåkervn 122 – GREÅKER  
Fasader MÅL 1:100



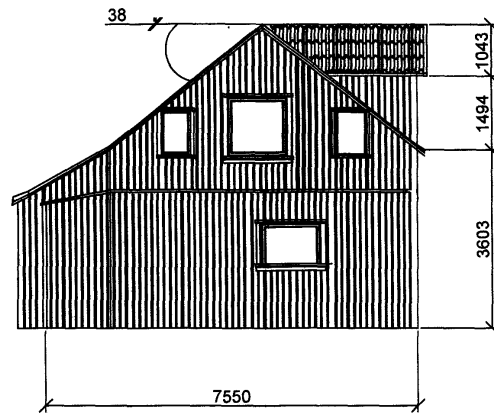
Rev.:	Ant.:	Revisjon	Dato:	Sign.:
<b>PLAN 2 etg</b>			Tegner:	John Olsen
			Dato:	15.09.2014
			Målt:	1:100
			Erst. for:	
<b>DM BYGG AS</b>			Erst. av:	
Måkeveien 18			Tegn.nr.:	2
post@dmbyggas.no			Rev.:	
Filnavn: Greåkerveien 122				



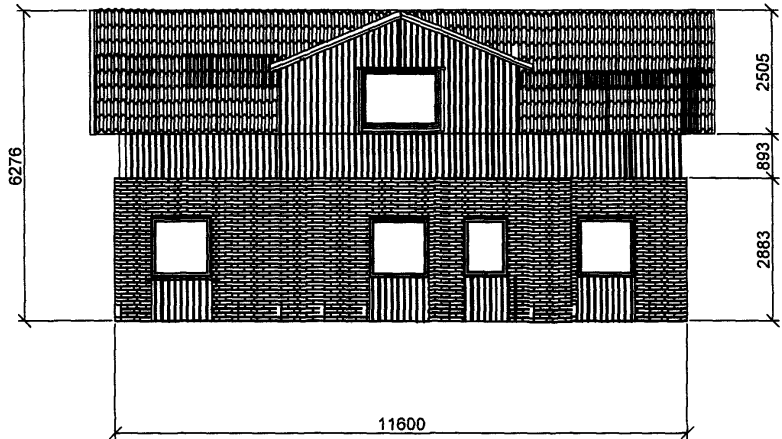
Rev.:	Ant.:	Revisjon	Dato:	Sign.:
<b>PLAN 1 etg</b>			Tegner: John Olsen	
			Dato: 15.09.2014	
			Må: 1:100	
			Erat. for:	
<b>DM BYGG AS</b>			Erat. av:	
Måkeveien 18			Tegn.nr.:	Rev.:
post@dmyggas.no			1	
Filnavn: Greåkerveien 122				



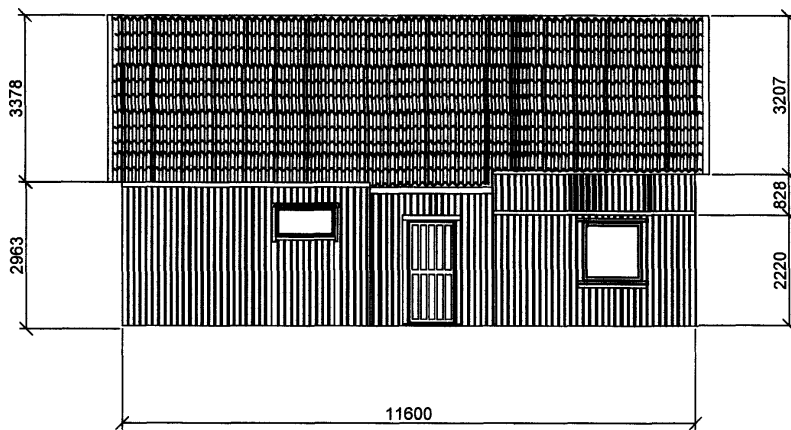
Rev.:	Ant.	Revisjon	Dato:	Sign.:
<b>FASADE ØST</b>			Tegner: <b>John Olsen</b>	
			Dato: <b>15.04.2013</b>	
			Mål: <b>1:100</b>	
			Erat. for:	
			Erat. av:	
<b>DM BYGG AS</b>			Tegn.nr.:	<b>3</b>
Måkeveien 18			Rev.:	
post@dmbyggas.no				
Filnavn: Rektor Westernsgt 10				



Rev.:	Ant.	Revisjon	Dato:	Sign.:
<b>FASADE VEST</b>			Tegner:	John Olsen
			Dato:	15.09.2014
			Målt:	1:100
			Erst. for:	
<b>DM BYGG AS</b>			Erst. av:	
Måkeveien 18			Tegn.nr.:	6
post@dmyggas.no			Rev.:	
Filnavn: Greåkerveien 122				



Rev.:	Art.:	Revisjon	Date:	Sign.:
FASADE SYD			Tegner: John Olsen	
			Date: 15.09.2014	
			Mål: 1:100	
			Erat. for:	
DM BYGG AS			Erat. av:	
Måkeveien 18			Tegn.nr.:	4
post@dmyggas.no			Rev.:	
Filnavn: Greåkerveien 122				



Rev.:	Ant.	Revisjon	Dato:	Sign.:
<b>FASADE NORD</b>			Tegner:	John Olsen
			Dato:	15.09.2014
			Målt:	1:100
			Erat. for:	
<b>DM BYGG AS</b>			Erat. av:	
Måkeveien 18			Tegn.nr.:	5
post@dmbbygg.no			Rev.:	
Filnavn: Greåkerveien 122				



Rev.	Ant.	Revisjon	Dato	Sign.
<b>SNITT/ BRANN</b>			Tegner:	John Olsen
			Dato:	15.04.2013
			Mål:	1:100
			Erst. for:	
<b>DM BYGG AS</b>			Erst. av:	
Måkeveien 18			Tegn.nr.:	7
post@dmbbyggas.no			Rev.:	
Filnavn: Rektor Westernsgt 10				



DM bygg AS  
Måkeveien 18  
1679 KRÅKERØY

**Melding om administrativt vedtak.**

Deres ref.:

Vår ref.:  
14/07593-10

Dato:  
13.05.2015

## **Ferdigattest er gitt - Fasade- og bruksendring - gnr 2075 bnr 9 - Greåkerveien 122 - Rino Andreassen**

Vi viser til søknad om ferdigattest.

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 23.03.2015.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent av*

Ivar Ildstad/byggesaksbehandler – tlf. 456 01 704.  
Enhet byggesak, landbruk og kart

### **Vedlegg:**

Skjema for adgang til klage

### **Kopi til:**

Rino Andreassen, Dalveien 128, 1718 Greåker.

## Skjema for adgang til klage

(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

### 1) Avsender

Sarpsborg kommune  
v/Team byggesak  
Postboks 237, 1702 Sarpsborg

### 2) Klageinstans

Fylkesmannen i Østfold  
v/Sarpsborg kommune, byggesaksavdelingen  
Postboks 237, 1702 Sarpsborg

**Her gir kommunen opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.**

#### Klagerett

De har rett til å klage over vedtaket.

#### Hvem kan De klage til?

Klagen sender De til oss, det vil si det organet som er ført opp i rubrikk 1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk 2).

#### Klagefrist

Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

#### Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

#### Innholdet i klagen

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

#### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

#### Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk 1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

#### Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen, jf. rubrikk 2), vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

#### Klage til Sivilombudsmannen

Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	2075	<b>Bruksnr.</b>	9	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Greåkerveien 120, 1718 GREÅKER								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	11 584,26 kr
Eiendomsskatt	9 110,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	6 530,00 kr
Vann	7 835,61 kr
<b>Sum</b>	<b>35 626,12 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	2 stk	2680.00	1/1	0 %	5 360,00 kr	1 340,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1890.00	1/1	0 %	1 890,00 kr	472,50 kr
Papirbeholder 180- 190 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%	36 m3	26.94	1/1	0 %	969,75 kr	969,75 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	36 m3	44.92	1/1	0 %	1 617,30 kr	1 617,30 kr
Eiendomsskatt Næring	0%	1300000 o/oo	5.20	1/1	0 %	6 760,00 kr	1 690,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt Bolig	0%	653000 o/oo	3.60	1/1	0 %	2 351,00 kr	587,50 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	147,50 kr
Fastgebyr vann	15%	2 stk	1770.00	1/1	0 %	3 540,00 kr	884,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	2 stk	3060.00	1/1	0 %	6 120,00 kr	1 530,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-58 m3	26.94	1/1	0 %	-1 562,38 kr	-1 562,38 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-58 m3	41.70	1/1	0 %	-2 605,65 kr	-2 605,65 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	70 m3	24.32	1/1	0 %	1 702,57 kr	425,64 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	70 m3	46.66	1/1	0 %	3 265,88 kr	816,48 kr
Forbruk vann i fjor	15%	36 m3	24.78	1/1	0 %	892,17 kr	892,17 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	36 m3	41.33	1/1	0 %	1 487,92 kr	1 487,92 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-58 m3	24.78	1/1	0 %	-1 437,38 kr	-1 437,38 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-58 m3	41.33	1/1	0 %	-2 397,20 kr	-2 397,20 kr
					<b>Sum</b>	<b>29 043,98 kr</b>	<b>4 984,15 kr</b>

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	2075	<b>Bruksnr.</b>	9	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Greåkerveien 120, 1718 GREÅKER								

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.

<b>Id</b>	201701	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	10.10.2024	
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	453 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H220_Jernbane
	<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	259 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H320_aktksomhet overvann
	<b>KPFare</b>	Flomfare
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	16 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H210_Veg
	<b>KPStøy</b>	Rød sone iht. T-1442

<b>Delareal</b>	289 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H320_Lavpunkt
<b>KPFare</b>	Flomfare
<b>Delareal</b>	643 m <sup>2</sup>
<b>Arealbruk</b>	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
<b>Delareal</b>	637 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H320_aktsomhet flom
<b>KPFare</b>	Flomfare
<b>Delareal</b>	644 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	BS_Vesentlig fortetting
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav
<b>Delareal</b>	521 m <sup>2</sup>
<b>KPHensynsonenavn</b>	H220_Veg
<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442
<b>Delareal</b>	644 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	BS_Kulturmiljø_02
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
<b>Delareal</b>	644 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	BS_Bydelssenter_03
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	rekkefølgekrav



Sarpsborg kommune

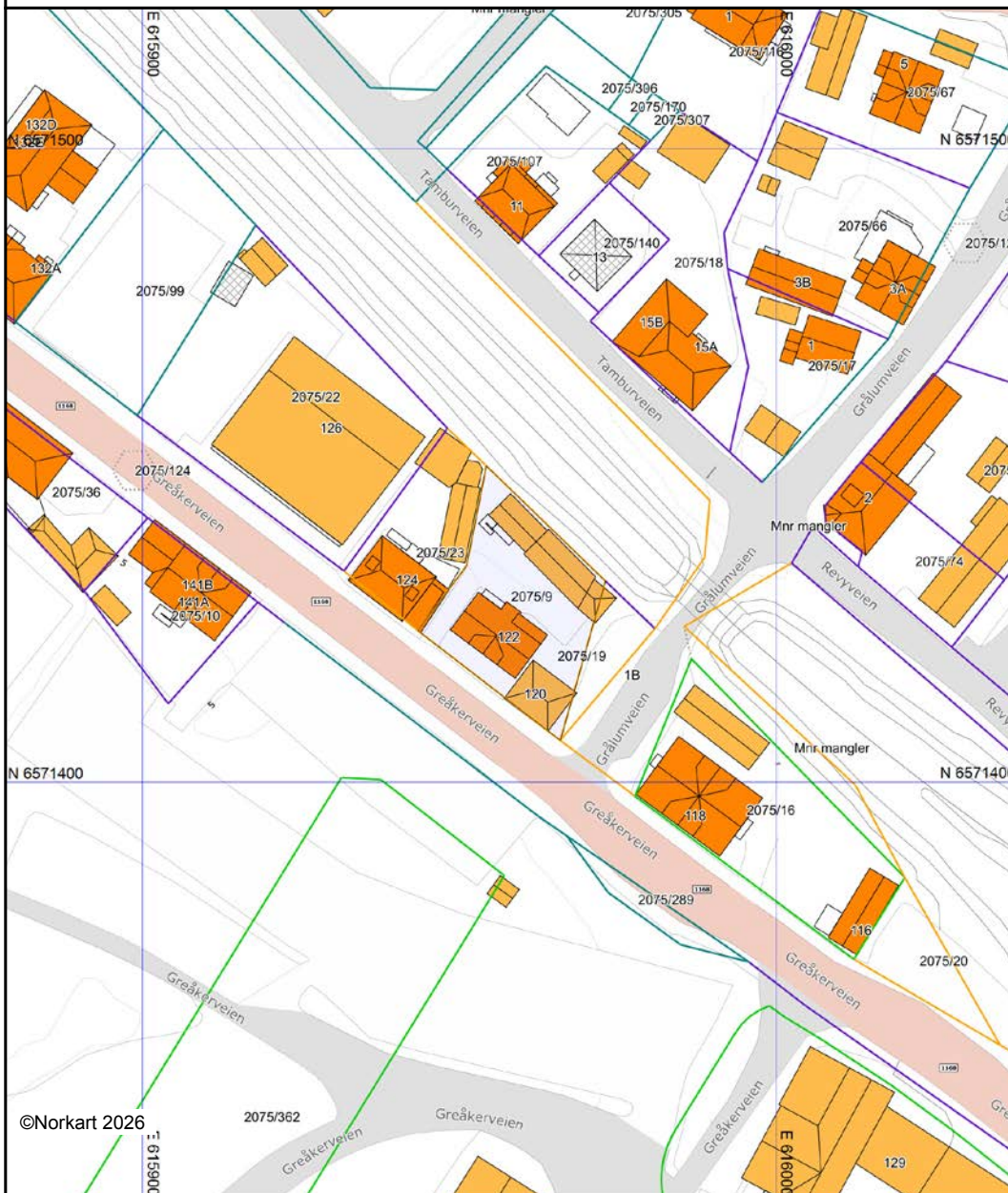
# Grunnkart

Eiendom: 2075/9  
Adresse: Greåkerveien 120  
Dato: 27.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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.

Eiendom	3105 2075/9		
Utskriftsdato	27.03.2026	Antall datasett	17

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

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

#### 4 Berørte datasett

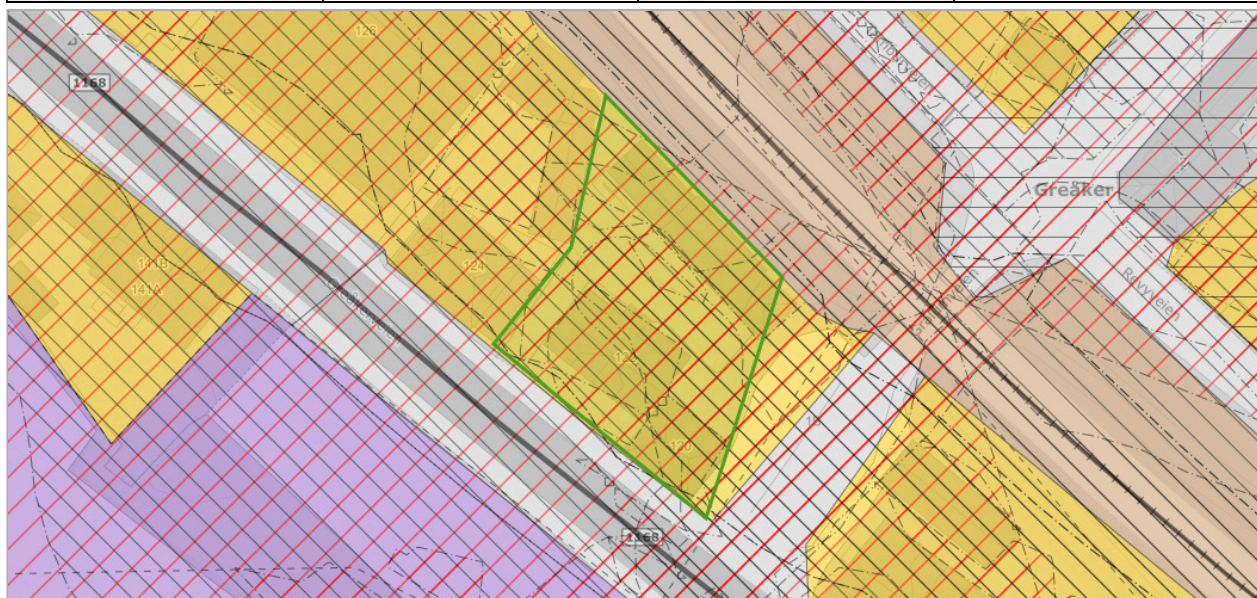
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ Kulturminner - SEFRAK
- ❗ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

#### 13 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Næringsbebyggelse - Framtidig
KpArealformålOmråde - Samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur	Samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur - Nåværende
KpFareSone	Veg - Nåværende
KpStaySone	Bane - Nåværende
KpDetailjeringSone	Flomfare
KpBestemmelseOmråde	Rød sone iht. T-1442
KpFareGrense	Gul sone iht. T-1442
KpStayGrense	Detailjeringssoneregulering skal fortsatt gjelde
KpDetailjeringGrense	Bestemmelseområde
KpBestemmelseGrense	Faresone grense
KpOmråde	Staysonegrense
KpArealGrense	Detailjeringgrense
KpSamferdsellinje	Bestemmelsegrense
	Kommuneplanområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - Nåværende
	Jernbane - Nåværende

### Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=201701">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201701)

### Formålsområde

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

### Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Vesentlig fortetting
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	BS_Kulturmiljø_02
(4) rekkefølgekrav	BS_Bydelssenter_03

### Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
------	----------------	--------

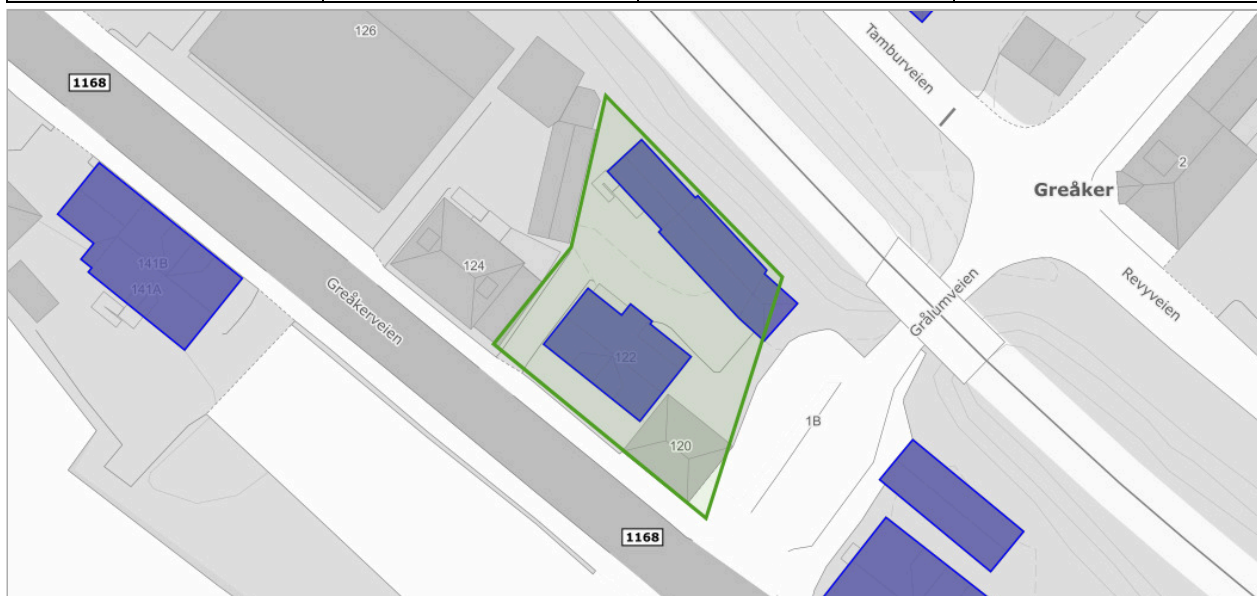
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	4
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1
(320) Flomfare	H320_aktsomhet flom	1

### Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Jernbane
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Veg
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

## Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	26.03.2026
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringszone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

### Tegnforklaring

Lokaliteter
■ Lokaltet
■ Enkeltminner
■ Enkeltminne

### Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
FORRETNING/BOLIGHUS, KROGSVOLD, GREÅKER	3105	332888-0	E-BYG	IKKEV	<a href="https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332888">Link</a> (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332888)
LÅVE/LAGER, LILLEBEKK, GREÅKER	3105	332879-0	E-BYG	IKKEV	<a href="https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332879">Link</a> (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332879)

### Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
FORRETNING/BOLIGHUS, KROGSVOLD, GREÅKER	3105	332888-0	IKKEV	<a href="https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332888">Link</a> (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332888)
LÅVE/LAGER, LILLEBEKK, GREÅKER	3105	332879-0	IKKEV	<a href="https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332879">Link</a> (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332879)

## Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	26.03.2026
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven.

### Tegnforklaring

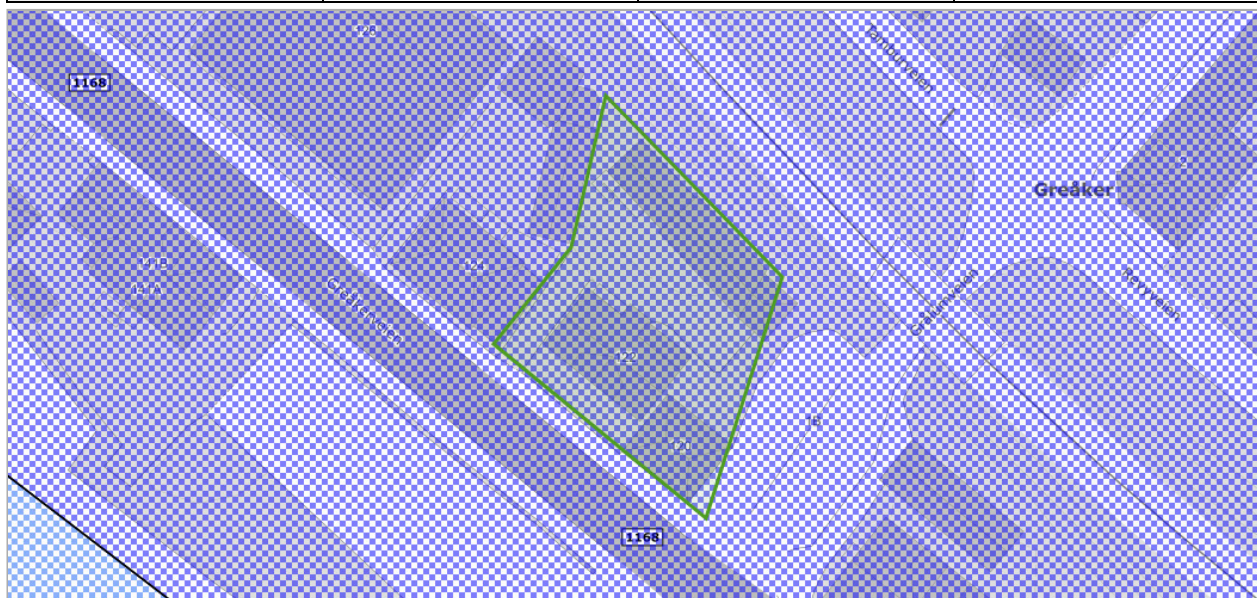
Sefrakbygninger
▲ Ikke-meldepliktig bygg

### Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0130-0401-017	LÅVE/LAGER, LILLEBEKK, GREÅKER	Annet SEFRAK-bygg
0130-0401-016	FORRETNING/BOLIGHUS, KROGSVOLD, GREÅKER	Annet SEFRAK-bygg

## MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

 Svært stor
 Stor

### Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet



# Sarpsborg kommune

**Adresse:** Postboks 505, 1703 SARPSBORG

**Telefon:** 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	2075	<b>Bruksnr.</b>	9	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Greåkerveien 120, 1718 GREÅKER								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
43386244	1134	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	72

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	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.



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.03.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2075	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	---	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	519298147	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	13665141	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Greåkerveien 122, 1718 GREÅKER

### Situasjon

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

### Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 519298147

<b>BruksenhetId</b>	511227701	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	13665141	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Ferdigattest	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Greåkerveien 122, 1718 GREÅKER

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 511227701.

<b>BruksenhetId</b>	26827957	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	13665141	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0201
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Greåkerveien 122, 1718 GREÅKER

## Situasjon

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

## Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

## Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 26827957*

<b>BruksenhetId</b>	26828004	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	13665133	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Greåkerveien 120, 1718 GREÅKER

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26828004.

<b>BruksenhetId</b>	26827338	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	13664293	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Greåkerveien 122, 1718 GREÅKER

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26827338.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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

# Nabolagsprofil

Greåkerveien 122 - Nabolaget Enghaugen/Helleskjær - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Familier med barn



## Offentlig transport

Greåker Dekksenter Linje 137	4 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 6.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

## Skoler

Tindlund barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	15 min 1.4 km
Greåker videregående skole 900 elever	19 min 1.6 km

«Godt nabolag, stille og rolig selv om jernbanen ligger ved huset. Elsker dette stedet!»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

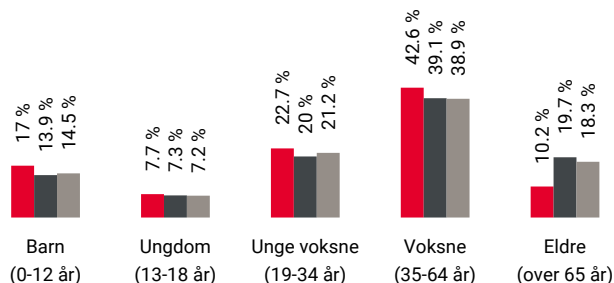
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Enghaugen/Helleskjær	1 203	518
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hinken hopp idrettsbarnehage (0-5 år) 64 barn	16 min 1.4 km
Tindlund barnehage (0-5 år) 91 barn	17 min 1.4 km
Tyrihans barnehage (0-5 år) 68 barn	20 min 1.6 km

## Dagligvare

Kiwi Greåker PostNord	4 min 0.4 km
Rema 1000 Rolvsøyveien Post i butikk	18 min 1.6 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Gateparkering

Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

## Sport

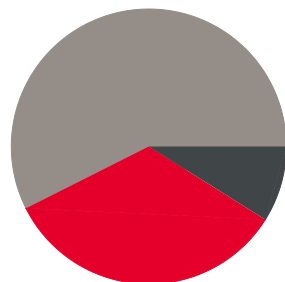
Vetabekken balløkke 8 min   
Ballspill 0.7 km

Tindlund barne- og ungdomsskole 12 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1 km

EVO Greåker 4 min

InterPadel Sarpsborg 6 min

## Boligmasse



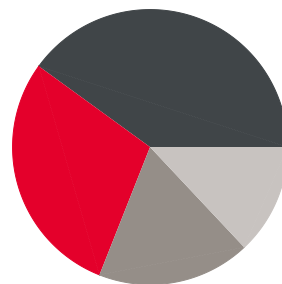
34% enebolig  
 9% blokk  
 58% annet

## Varer/Tjenester

AMFI Borg 6 min

Apotek 1 Greåker 5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder  
 40% 6-12 år  
 18% 13-15 år  
 13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

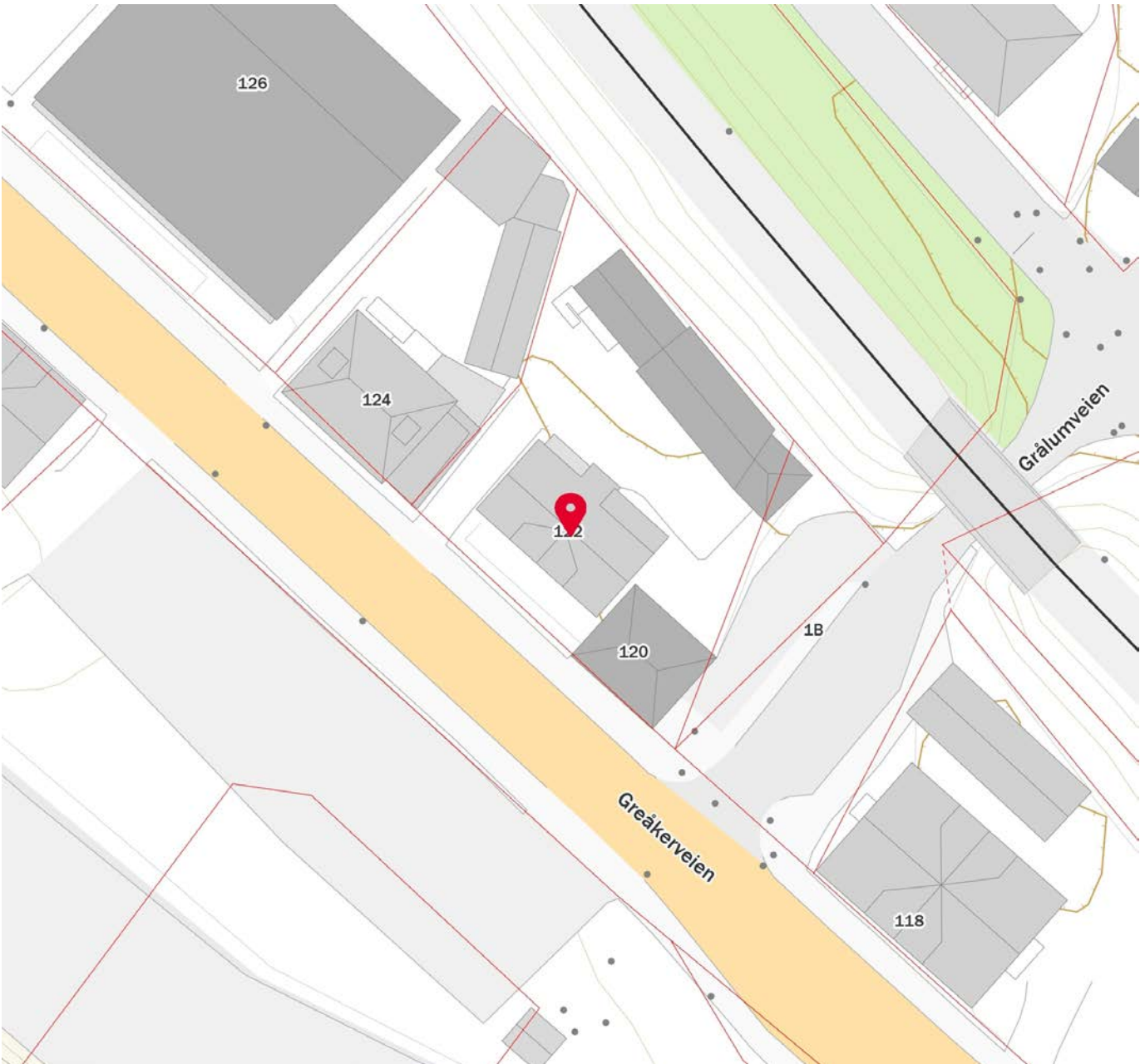



0% 44%

Enghaugen/Helleskjær  
 Fredrikstad/Sarpsborg  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Greåkerveien 122  
1718 GREÅKERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Eirik Rotegård RønningTelefon: 907 13 404  
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre