

PROAKTIV

Enebolig med
godkjent hybel



OPSTADVEIEN 25A



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

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

Sola

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

Jæren

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

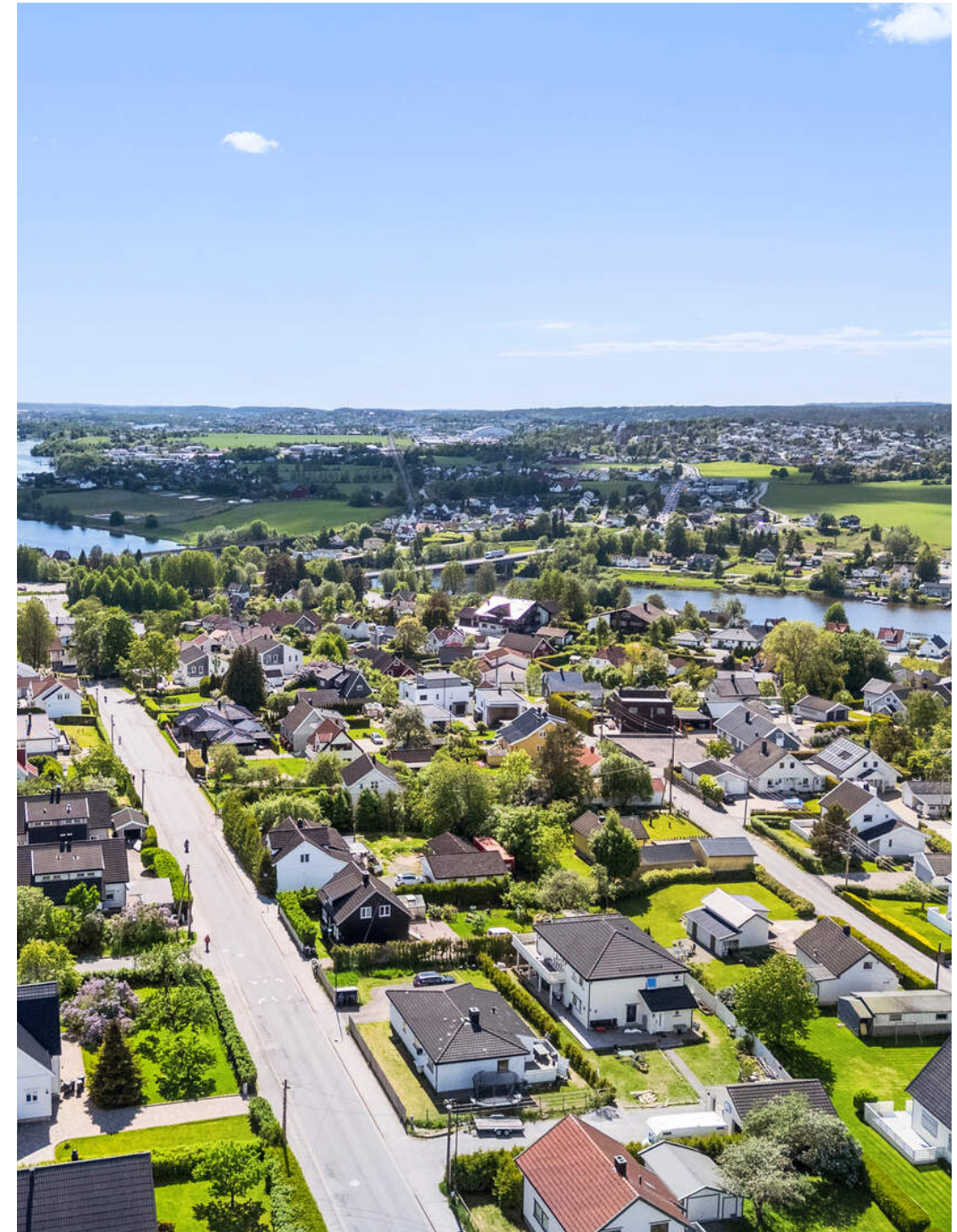
BUSKERUD

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

ØSTFOLD

Sarpsborg

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



OPSTAD

Enebolig med godkjent hybel - Nytt kjøkken - Attraktivt boligområde!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Opstadveien 25A, 1719 GREÅKER

Gnr./Bnr.: Gnr. 2073, bnr. 117, i Sarpsborg kommune

Prisantydning: 4.290.000,-

Omkostninger: 126.240,-

Totalpris: 4.416.240,-

Kommunale avgifter: 18.456,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1930

Rom/soverom: 6/4

BRA: 203 m²

BRA-i: 203 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering:
Biloppstillingsmuligheter på gårdsplass.

Tomt: 572.3 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	23	26
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
31	105		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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



OPSTAD

Kommune: Sarpsborg / Område: Opstad

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

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og meget populært boligområde på Opstad.

Her er det umiddelbar nærhet til Greåker VGS og kort gangavstand til både barne- og ungdomsskole på Tindlund samt flere barnehager.

På Greåker finner vi både Greåker IF sitt flotte fotballanlegg på Moa i tillegg til at Tindlund Håndballklubb og Greåker innebandyklubb holder til i Tindlundhallen.

På Greåker har vi Kiwi nærbutikk, apotek, diverse servicefasiliteter, Cherie's pizza, solarium, bilforretning, dekkverksted/dekkhotell, 2 treningssenter, Helsehuset Greåker med fysioterapi, Olav's Pub, samt mye mer å tilby.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Greåker vgs. Linje 600	3 min 0.2 km
🚶 Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 7.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 31 min

DAGLIGVARE

Kiwi Greåker PostNord	9 min 0.8 km
Rema 1000 Rolvsøyveien Post i butikk	21 min 1.8 km

VARER/TJENESTER

📮 AMFI Borg	7 min
🏪 Apotek 1 Greåker	9 min

SPORT

🏐 Greåker videregående Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
🏐 Moa idrettsplass Ballspill, fotball	9 min 0.7 km
🏊 EVO Greåker	9 min
🏊 SKY Fitness Grålum	5 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Greåker ligger svært sentralt kommunikasjonsmessig midt mellom Sarpsborg sentrum, Kalnes Sykehus, Grålum handelsområde og Fredrikstad sentrum.

Svært gode bussforbindelser til både Sarpsborg og Fredrikstad. Glommastien går forbi her og følger Glommas bredder.

Over Greåker titter gamle historiske Greåker Fort på oss.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

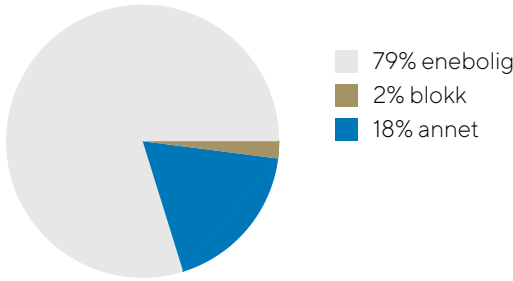
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst
Fra Sarpsborg: Følg Fv 109 mot Fredrikstad. Ta til høyre når du kommer til Greåker, rett før broen. Ta så umiddelbart til høyre igjen ved frikirken, og hold mot venstre opp bakken. Følg bakken helt til toppen, og eiendommen kommer da på venstre side.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



BOLIGMASSE



SKOLER

Tindlund barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 22 klasser	21 min 1.9 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	5 min 3.2 km
Greåker videregående skole 900 elever	6 min 0.5 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	18 min 1.7 km

BARNEHAGER

Tyrihans barnehage (0-5 år) 68 barn	6 min 0.6 km
Hinkenhopp idrettsbarnehage (0-5 år) 64 barn	14 min 1.3 km
Trollklubben barnehage (0-5 år) 93 barn	5 min 2.4 km



VELKOMMEN TIL OPSTADVEIEN 25A

Vi starter utendørs...

Parkering

Biloppstillingsmuligheter på gårdsplass.

Tomtestørrelse

572 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er forholdsvis flatt arrondert er opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, pryd busker og hekk beplantning.
Det er etablert gjerde ut mot veien.
Det er gruset innkjørsel og gårdsplass.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eneboligen er oppført over to plan med kjeller. Bygningen er opprinnelig fra 1930, med et tilbygg fra 1999 og en bruksendring i 2015. Underetasjen har murvegger, mens første etasje har yttervegger i bindingsverk.

Grunnmuren er en tradisjonelt bygget mur fra byggeåret.

Dreneringen rundt boligen er fra 2017.

Fasadene består av tradisjonelt bygde trevegger kledd med stående tømmermannspanel. Ytterveggene utgjør en lukket konstruksjon.

Takkonstruksjonen er et valmtak i tre med sperrer og langsgående bukker. Yttertaket er tekket med betongstein og har et undertak bestående av panel, papp, sløyfer og lekter.

Takrenner er av plastbelagt stål, og pipen over tak er helbeslått. Det er også montert luftehatt og stigetrinn for feier.

Etasjeskilleren er et trebjelkelag over en støpt plate i kjelleren. Konstruksjonen er lukket og dermed ikke kontrollert.

Vinduene består hovedsakelig av trevinduer med isolerglass, malt ramme og karm fra 1990-tallet, samt to PVC-vinduer fra perioden 2016–2018. Ytterdørene er malte med dørblad og karm i tre.

Eiendommen har en veranda bygget i tre med malt rekkverk. Adkomst til første etasje skjer via en tretrapp med malt rekkverk, mens adkomsten til kjelleren er en trapp i leca og mur.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon
Avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Kledningen er visuelt inspisert, og det er utført stikkprøver.

Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Det må påregnes utskiftninger på sikt.

- Utvendig - Dører
Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Utvendige trapper
Avvik: Det er avvik:
Konstruksjonen er ikke ferdigstilt, mangler overflate behandling.
Deler av trapp har også stor slitasje.

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Røykrør i 1 etasjen er blendet med en plast pose, dette må utbedres.

- Innvendig - Rom Under Terreng
Avvik: Det er avvik:
Årsaken til fuktproblemene er per dags dato ikke avklart.
Mulige kilder til fukt kan være fra grunnen, utvendige forhold eller relatert til bruken av rommet.

- Innvendig - Innvendige trapper
Avvik: Det er betydelig knirk i trapp.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Innvendig - Innvendige dører
Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
Det er påvist skader på innredning.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - Etasje > Bad > Overflater Gulv
Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.

- Våtrom - Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - Etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Det er avvik:
Mekanisk vifte er ikke tilstrekkelig festet.

- Kjøkken - Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er påvist at overflater har noe skader.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er ikke installert vannskap med løsning for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader ved lekkasje.
Samle stokker i kjelleren fremstår som uryddige og lite fagmessig utført. Det er usikkert om deler av det gamle røropplegget fremdeles er i bruk.

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

- Tekniske installasjoner - Varmesentral
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking
Avvik: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det ble registrert fukt gjennomslag på undertaket på loftet.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er registrert skader i undertak.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

- Utvendig - Vinduer
Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Innvendig - Overflater
Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Bruksslitasje utover normalen er observert, samt svelleskader på enkelte overflater. Det er også noe gjenstående arbeider, blant annet belistning av gulv.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

1 etasje med tre bjelkelag mot kjeller
Det ble målt i stuen og i gangen i 1 etasjen:
Det ble registrert avvik på ca 28 mm gjennom hele rommet og ca 15 mm på en avstand på under 2 meter
Det ble registrert avvik i gangen på over 30 mm gjennom hele rommet og ca 22 mm innenfor en avstand på 2 meter.
Gangen oppleves som kulete å gå på.
Det ble registrert knirk i deler av etasjen.
Kjeller.
Kjellerstue
Det ble målt avvik på ca 35 mm gjennom hele rommet gulvet oppleves som kulete.
Stue kjøkken avvik på mellom 15-30 gjennom hele rommet

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er påvist sprekker i fliser.

Bygningssakskyndig
Kaa Bygg-Takst AS (befaringsdato: Torsdag, 8. januar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja
Firmanavn: Privat, 2024
Beskrivelse: Byttet ut to vindu på to soverom (faglært) og malt utvendig, vasket takstein og byttet ut (ufaglært).

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja
Firmanavn: Privat, 2024
Beskrivelse: Nytt rør på kjøkken utført av faglært.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja
Beskrivelse: Sort sopp i soverom i kjellerleiligheten grunnet dårlig lufting. Ble kvitt det med avfukter.

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

26. Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
Ja

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

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Enebolig på ett plan samt kjeller som inneholder:

1. Etasje:
Entré, gang, kjøkken, stue, bad, trapperom, garderobe og 3 soverom

Kjeller:
Trapperom, innredet rom, vaskerom.
Hybel: entre, soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

1. etasje
BRA-i: 126 kvm
Total BRA: 126 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 16 kvm

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

Standard

Velkommen til en innholdsrik og familievennlig enebolig med godkjent hybel. Attraktivt beliggende på populære Opstad/Greåker. Her bor du i et veletablert og etterspurt boligområde med kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, idrettsanlegg og flotte rekreasjonsområder. Samtidig er det svært gode kommunikasjonsmuligheter til Sarpsborg, Fredrikstad, Grålum/ Sykehuset og E6.

Boligen ble tilbygget i 1999 og fikk godkjent bruksendring med hybel i 2015. Gjennom årene er eiendommen modernisert og oppgradert, og i 2025 ble det installert en ny moderne kjøkkeninnredning i hovedboligen.

Innvendig ønskes du velkommen av et praktisk vindfang som leder videre til en romslig entré med praktisk garderobeløsning.

Kjøkkenet fremstår som boligens naturlige samlingspunkt med ny kjøkkeninnredning fra 2025. Innredningen har integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin, samt plass til frittstående kjøl-/fryseskap. Kjøkken hette fra 2022 med avtrekk ut. Det er rikelig med skap- og benkeplass og 2 vinduer sørger for godt med naturlig lys. Ved det ene vinduet er det plass til et hyggelig frokostbord. Et svært tiltalende og funksjonelt kjøkken.

Stuen er romslig og har en naturlige soner som spisestue og dagligstue. Her er det god plass til både stor spisestue og sofakrok noe som gjør rommet perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.



Badet er stort og innbydende med flislagte gulv og vegger. Her finner du vegghengt toalett, badekar, dusjhjørne og moderne baderomsinnredning.

På hovedplanet finner du også tre soverom. Hovedsoverommet har stor skyvedørsgarderobe og direkte utgang til terrasse.

I kjelleren ligger et innredet rom som delvis er nyoppusset med blant annet nytt, større vindu og delvis nye overflater. Rommet har takhøyde på over 2 meter og byr på flere anvendelsesmuligheter. Herfra er det adkomst til vaskerom med toalett, samt bod med varmtvannstanker.

Den godkjente hybelen har egen inngang og består av soverom, bad samt en romslig stue- og kjøkkenløsning med lys og profilert kjøkkeninnredning. Badet er flislagt og har varmekabler i gulvet. Her finner du også skyvedørsgarderobe med praktisk vaskeromsnisje, vegghengt toalett, dusjsone med glassvegger og baderomsinnredning med servant.

Hybelen er pr. i dag utleid for kr 9 000,- pr. måned og representerer en attraktiv ekstra inntektskilde. Hybelen har egen strømmåler, samt egen varmtvannstank. Strømmen til varmtvannstanken går på hovedboligen.

Eiendommen fremstår som både innholdsrik og velholdt, med en attraktiv beliggenhet og gode muligheter for både familiebolig og utleie. Her får du en fleksibel bolig som kombinerer komfortabel familiehverdag med potensial for ekstra inntekter.

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmepumpe, varmekabler og elektrisitet.

Info strømforbruk

Årlig forbruk på ca 26.777 iflg selger.

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket, og kan risikere å få dårligste energiklasse som tilsvarer rød G. Interessenter gjøres oppmerksom på at de kan få laget energiattest innen ett år etter at kjøpsavtalen ble inngått, på selgers regning.

Modernisering og påkostninger

- Oppgraderinger de senere år:
- Kjøkken i 1. etasjen nytt i 2025.
 - Ytter kledning er malt i 2023.
 - Det er satt inn to PVC-vinduer i perioden 2016–2018.
 - Det er i følge eier drenert rundt huset i 2017.
 - Det ble satt inn et nytt vindu i kjeller i 2015.
 - Det er satt inn nytt vindu i rom i kjeller i 2026



KJØKKEN

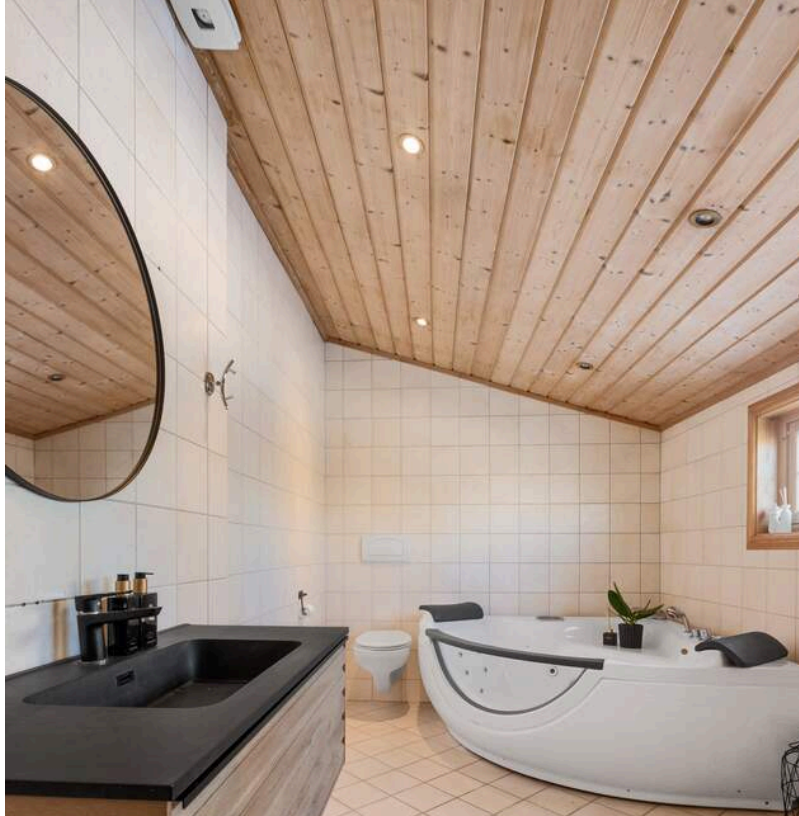
Kjøkkenet fremstår som boligens naturlige samlingspunkt med ny kjøkkeninnredning fra 2025. Innredningen har integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin, samt plass til frittstående kjøl-/fryseskap. Det er rikelig med skap- og benkeplass.



STUE

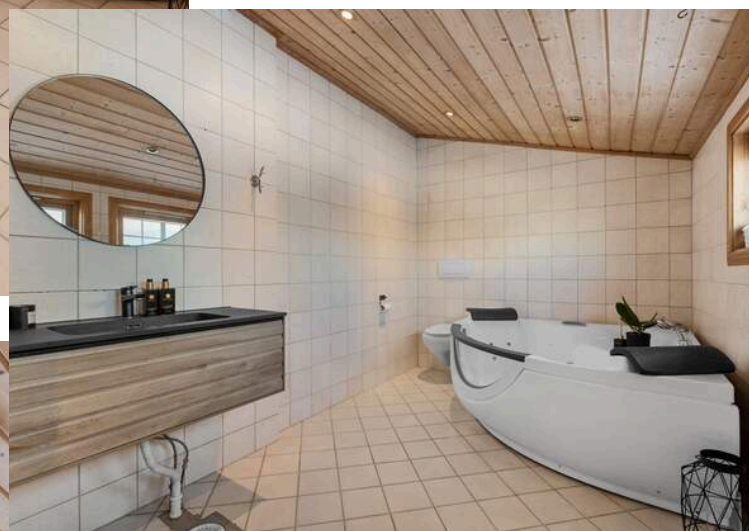
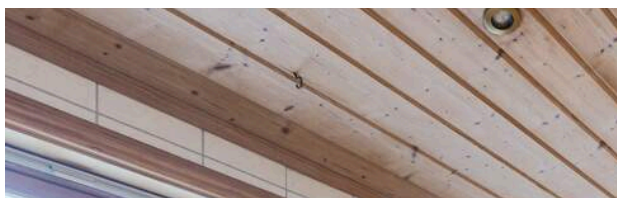
Stuen er romslig og har en naturlige soner som spise- og dagligstue. Her er det god plass til både stor spise- og sofakrok noe som gjør rommet perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.





BAD

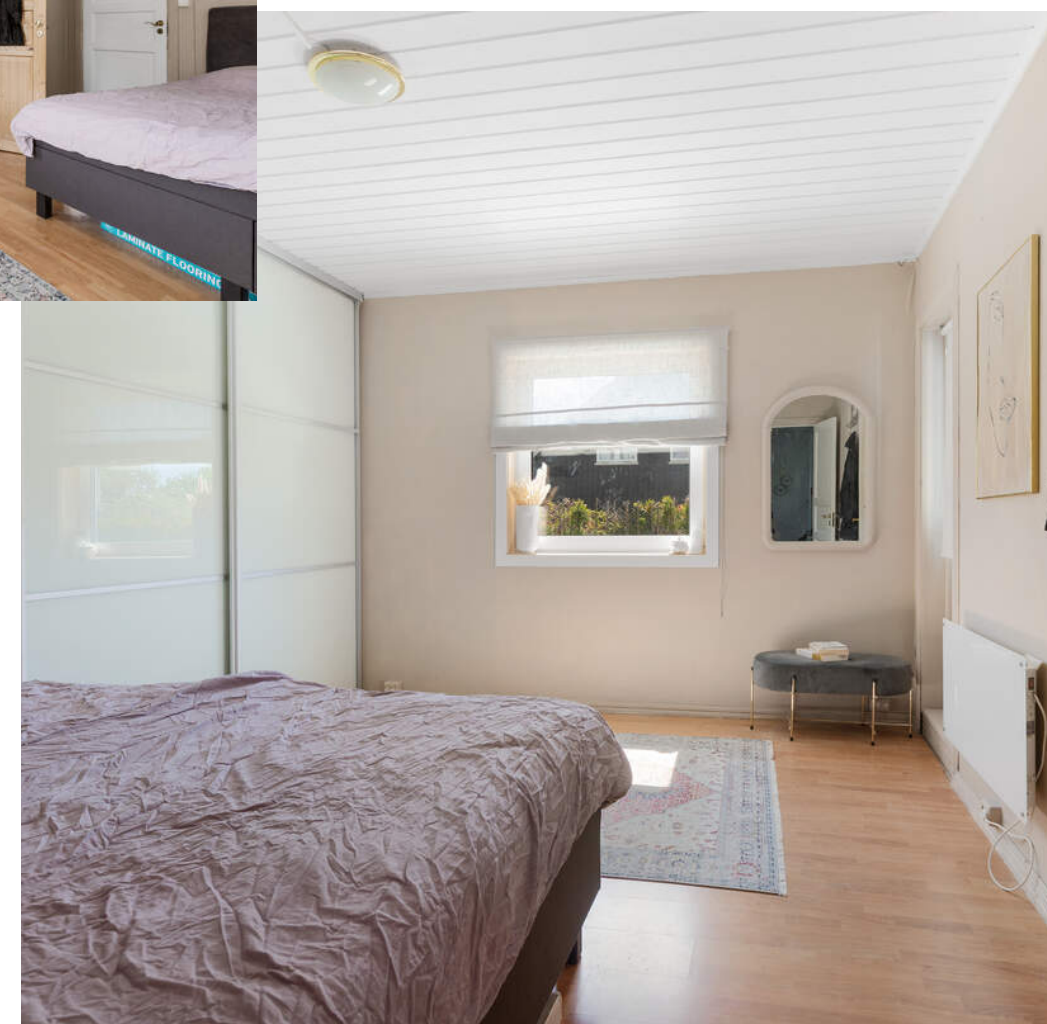
Badet er stort og innbydende med flislagte gulv og vegger. Her finner du vegghengt toalett, badekar, dusjhjørne og moderne baderomsinnredning.



SOVEROM

På hovedplanet finner du tre soverom.

Hovedsoverommet har stor skyvedørgarderobe og direkte utgang til terrasse.



KJELLER

I kjelleren ligger et innredet rom som delvis er nyoppusset med blant annet nytt, større vindu og delvis nye overflater. Rommet har takhøyde på over 2 meter og byr på flere anvendelsesmuligheter. Herfra er det adkomst til vaskerom med toalett, samt bod med varmtvannstanker.



HYBEL

Den godkjente hybelen har egen inngang og består av soverom, bad samt en romslig stue- og kjøkkenløsning med lys og profilert kjøkkeninnredning. Badet er flislagt og har varmekabler i gulvet. Her finner du også skyvedørgarderobe med praktisk vaskeromsnisje, vegghengt toalett, dusjsone med glassvegger og baderomsinnredning med servant.





PLANTEGNINGER





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

901.562,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.606.247,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

18.456,- for 2026

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

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

Diverse

Enebolig

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

Det foreligger tegninger og ferdigattest på bruksendring fra 2015, Entre i 1 etasjen er ikke tegnet inn på byggemeldt tegning, nærmere undersøkelser må påregnes.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for del av kjeller i enebolig fra tilleggsdel til hoveddel.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 3. mars 2015

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/2073/117:

21.04.2026 - Dokumentnr: 435397 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Borg AS

Org.nr: 994 976 192 Elektronisk innsendt

10.11.1933 - Dokumentnr: 900119 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0105 Gnr:2073 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 1744300 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0105 Gnr:2073 Bnr:117

01.01.2024 - Dokumentnr: 659984 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3003 Gnr:2073 Bnr:117

29.06.2017 - Dokumentnr: 699759 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2073 Bnr:132

29.06.2017 - Dokumentnr: 699759 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2073 Bnr:132

29.06.2017 - Dokumentnr: 699759 - Bestemmelse om vannledning

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2073 Bnr:132

29.06.2017 - Dokumentnr: 699759 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2073 Bnr:132

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor regulert område, med plannavn Utvidelse av Greåker videregående skole, datert 28.10.1994.

Formål: Boliger og kjørevei.

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2015-2026 med formål: veg, bebyggelse og anlegg.

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

Mulighet for marin leire: Svært stor, men

usammenhengende/tynt.

Løsmasetype: Hav- og fjordavsetning og strandavsetning,

usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Megler besitter kopi av reguleringsplaner med bestemmelser.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet

til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å

kontakte Sarpsborg kommune.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er

tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

For private fellesledninger er det normalt solidarisk

vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

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

Kjerneinformasjon

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

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet

særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra

brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 4. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 290 000,00 (Prisantydning)

4 290 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

107 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

108 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

126 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 398 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 416 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt

på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer

dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers

klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis

pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank,

må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne

sted.

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart.

Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Avin Rostami

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 69 750 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Forsikringshonorar kr 5 500,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 16 500,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 5 950,00, Oppgjørshonorar for utleggsforretning kr 1 000,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 900,00, Trykking av prospekt kr 2 550,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 1 875,00. Sum faste vederlag kr. 53 775.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Grunnbok kr 260,00, Utlegg fotograf kr 6 250,00, Utlegg fotograf nye inne- og utebilder mai 2026 kr 4 375,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 666,00, Utlegg takst/tilstandsrapport kr 15 000,00, Utskrift av tinglyst erklæring kr 300,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 30 851.

Totale kostnader kr. 84 626.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilrettelegging vederlag for avholdte visninger, markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), salgsoppgave samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Kjerneinformasjon

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten tilrettelegging vederlag for avholdte visninger, markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), salgsoppgave samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
12.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



 Enebolig
 Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
 SARPSBORG kommune
 gnr. 2073, bnr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 08.01.2026	Rapportdato: 23.01.2026	Oppdragsnr.: 18492-1328	Eiendomsverdi ref nr: VS1445
Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS	Sertifisert Takstingeniør: Ketil A. Asbjørnsen		



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



Norsk tekst

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

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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS

Rapportansvarlig

Kell A. McGinnis

Ketil A. Asbjørnsen
Uavhengig Takstingeniør
ketil@kaatakst.no
905 46 437



Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 2 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 3 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 4 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på to plan med kjeller og 1 etasje beliggende på Opstad i Sarpsborg kommune.
Bygget er opprinnelig fra 1930 senere tilbygget i 1999 og bruksendret i 2015.

Underetasje med mur vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i 1 etasjen med bindingsverk.
Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og saltak tekket med betongstein og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med isolerglass. malte ytterdører.
Boligen innehar en relativt grei standard.

Oppgraderinger de senere år:

- Kjøkken i 1 etasjen nytt i 2025.
- Ytterkledning er malt i 2023
- Det er satt inn to PVC-vinduer i perioden 2016–2018.
- Det er i følge eier drenert rundt huset i 2017.
- Det ble satt inn et nytt vindu i kjeller i 2015.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden.
Dagens forskriftskrav til blant annet fuksikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 50 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll.
Deler av denne bygningen er snart 100 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Eier opplyser om at det ikke er registrert olje tank og septik tank på tomten

Det anbefales rydding av innbo som esker klær o.l før ny befaring.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.
Lufte hatt og stige trinn til feier.

Tradisjonelt bygget trevegger kledd utvendig med stående tømmermanns panel av nyere dato.
Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er i følge eier nymalt kledning i 2023.

Takkonstruksjon av tre, type valmtak med sperrer og langsgående bukker.

Vinduer er i all hovedsak med malt ramme og karm fra 1990-tallet.
Det er satt inn to PVC-vinduer i perioden 2016–2018.
Det ble utvidet vindus åpninger i 2015. Noen av vinduene er nye, men det ble også satt inn brukte vinduer.

Ytterdører med malt dørblad og karm.

Veranda bygget i tre med malt rekkverk.

Trapp bygget i tre med malt rekkverk som adkomst til 1 etasjen.
Trapp i leca og mur som adkomst til kjeller.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består i all hovedsak av:
- Gulv med laminat og fliser på baderommet.
- Malt strie tapet, tapetserte og flislagte vegger.
- Malte plater og panel i himling.

Ved befaringen var det vanskelig å inspisere alle overflater på grunn av mye innbo. Ny befaring anbefales etter rydding og klargjøring av alle overflater.

Støpt plate i kjeller og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Teglsteins pipe fra byggeår, eier opplyser om at pipe stokken ikke har vært i bruk i eiers eie.

Etter første befaring den 08.01.2026 ble det avdekket høyt fuktinnhold i svill, på ny befaring den 20.05.2026 hadde veggene i rommet blitt revet, ut bedret med mur før ny vegg med svill ble satt opp og isolert. Det ble nå ikke målt fukt i svill.
Det er samtidig satt inn 100x110 cm vindu for lys inn og direkte rømning fra rommet.
Eier opplyser om at hun er sikker på at fukten kommer fra grunn og at problemet nå er løst.

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Beskrivelse av eiendommen

Malt tretrapp i tre.

Malte fyllings dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av heldekkende vask med speil over, dusj nisje med glassvegger og vegg hengt toalett. Det er montert skyvedørs garderobe med opplegg for vaskemaskin.
Badet bærer preg av u fagmessig arbeider og det ble registrert sprekk flere steder i flisene.
Gulvet har ikke fall mot sluk, og det kan ikke utelukkes at deler av gulvet har motfall.
Svelle skader på baderoms innredningen og på dør inn til badet.
Innredningen mangler også håndtak.
Flislagte vegger og hvitmalt himling.
Flislagt gulv med varmekabler.
Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk ut fra dagens regelverk.
Det ser ut som en type smøre membran men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Elektrisk avtrekk ut av vegg,ingen tilluft.
Sopp og muggevekst oppnås først ved fukt i treverk over 20%, der det boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til 13,5 %.

Vaskerom
Vaskerom med wc som er delvis revet.
Rommet er i følge eier i bruk.
Det ble derimot registrert fuktskader på baksiden av vegg plater fra tidligere skader.
Det er åpen svill mot våtrom der det ble målt i svill til 8,5 vektprosent som er innenfor kravet.

Bad
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speil over, dusj nisje med glassvegger, vegg hengt toalett og badekar.
Baderommet bærer preg av u fagmessig utførelse.
Flislagte vegger og panel i himling.
Gulvet har ikke fall mot sluk, og det kan ikke utelukkes at deler av gulvet har motfall.
Dusjnisen er utbedret etter byggeår med nytt gulv over de gamle flisene. Sluket i dusjnisen er derfor ca. 10 mm høyere enn ved døren.
Det ble registrert membran i sluket, men det kan ikke bekrefte under klemring.
Membranen har sprekker og er tørr, noe som indikerer en eldre membran som bør byttes.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Mekanisk avtrekk og til luft via ventiler i vindu.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i vegg plate til 6 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1etasje:

Kjøkken innredning og rommet for øvrig er nytt i 2025
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- og over skap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp, det er avsatt plass til kjøll/fryseskap.

Etter opplysning fra eier så er plate toppen fra 2022 og komfyren er av eldre dato.
Kjøkken hette fra 2022 med avtrekk ut.

Kjeller
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under, over og høy skap, med avsatt plass i innredningen til oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkeninnredningen har bruks slitasje, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.
Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk.
Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør inspisert i kjeller.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Stoppekran på hoved inntaket i kjeller.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligen har naturlig ventilasjon som ventil i vindu og vegg.
Det var store kondens problemer i begge etasjer på befaringen.

Det er montert luft til luft varmepumpe i 1 etasjen.

V.V.Berder stående i kjeller.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Det er i følge eier drenert rundt huset i 2017.

Grunnmur i tradisjonelt bygget mur fra byggeår.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

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

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 5 av 33

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 6 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Åpninger over 10 cm i trinn og rekkverk bør utbedres for å ivareta sikkerheten, spesielt for barn, da for store åpninger kan medføre fallrisiko.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskade.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer bør utbedres for å hindre fallulykker.

Det elektriske anlegget bør umiddelbart kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person for å redusere fare for liv, helse og materielle verdier.

Siden eiendommen ligger i et flomutsatt område, bør det vurderes tiltak for å redusere risikoen for skader ved flom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger og ferdigattest på bruksendring fra 2015, Entre i 1 etasjen er ikke tegnet inn på byggemeldt tegning, nærmere undersøkelser må påregnes.

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 7 av 33

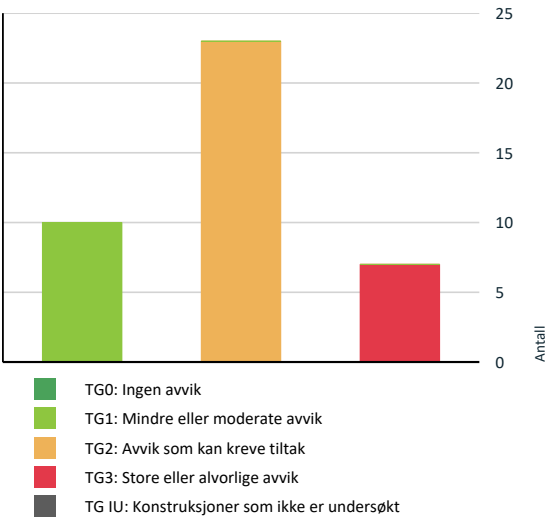
Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Norsk takst

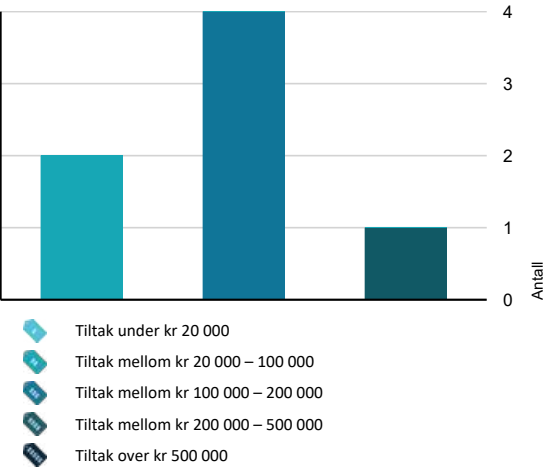
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 8 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Sammendrag av boligens tilstand

🚩	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
🚩	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
🚩	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
🚩	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
🚩	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
🚩	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
🚩	Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
🚩	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
🚩	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
🚩	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
🚩	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- 🚩

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.[Gå til side](#)
- 🚩

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 🚩

Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- 🚩

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

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- 🚩

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- 🚩

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- 🚩

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 9 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår 1930	Kommentar Opplysning fra matrikkelen.
Anvendelse Boligformål.	

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

Vedlikehold
Behov for vedlikehold utvendig og innvendig.

Tilbygg / modernisering		
1999	Tilbygg	Tilbygget del
2015	Bruksendring	Bruksendring av kjeller etasjen.

UTVENDIG

🚩 TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Yttertaket består av under panel papp, sløyfer og lekter samt betong stein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble registrert fukt gjennomslag på undertaket på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Taktekingen må skiftes eller utbedres.

• Når takteking 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.

Det anbefales å få gjennomført en grundig inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Taktekingen og undertaket bør vurderes for utskifting eller utbedring, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for større lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fukt gjennomslag på loftet.

🚩 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak. Lufte hatt og stige trinn til feier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• 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 bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Videre bør tilstanden på renner, nedløp og beslag følges opp, da passert brukstid øker risikoen for lekkasjer og påfølgende skader.

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 10 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tradisjonelt bygget trevegger kledd utvendig med stående tømmermanns panel av nyere dato. Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert. Det er i følge eier nymalt kledning i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen er visuelt inspisert, og det er utført stikkprøver. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Det må påregnes utskiftninger på sikt.

Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det vurderes som sannsynlig at dette er utført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til isolasjon og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr tar seg inn i veggen. Konsekvensen av manglende musesperre og råteskader er økt risiko for inntrenging av skadedyr og videre utvikling av råte, noe som kan føre til skader på byggets konstruksjon og redusert levetid.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre, type valmtak med sperrer og langsgående bukker.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør gjennomføres utbedring av undertaket og forbedring av ventilasjonen for å hindre videre fukt- og råteskader. Tiltak mot skadedyr bør også vurderes. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for omfattende råteskader, svekket bæreevne og dårligere inneklima. Se også under taktekkning for mer sammensatt bilde av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Frost gjennomslag på loftet.



Fukt gjennomslag i undertaket.



ye lagret innbo på loftet

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak med malt ramme og karm fra 1990-tallet. Det er satt inn to PVC-vinduer i perioden 2016–2018. Det ble utvidet vindus åpninger i 2015. Noen av vinduene er nye, men det ble også satt inn brukte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

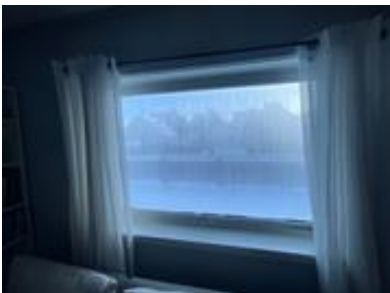
Vinduer med råte- eller fuktskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner.

Punkterte eller sprukne glassruter må byttes for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere fuktskader.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og rømningsvei.

Tegn på innvendig kondensering bør undersøkes nærmere, da dette kan indikere dårlig isolasjon eller ventilasjon, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader og mugg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Stue vindu med et glass.



KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører med malt dørbld og karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.

Dører som er vanskelig å åpne eller lukke bør justeres for å sikre funksjon og brukervennlighet.



Dør i 1 etasje.



Dør inn til kjeller.



Feil montert beslag under ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda bygget i tre med malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av verandaen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov. Manglende vurdering kan medføre at skjulte feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert sikkerhet.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp bygget i tre med malt rekkverk som adkomst til 1 etasjen. Trapp i leca og mur som adkomst til kjeller.

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 13 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er ikke ferdigstilt, mangler overflate behandling. Deler av trapp har også stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør ferdigstilles og manglende overflatebehandling utføres for å beskytte materialene mot fukt og forringelse. Slitte deler av trappen bør utbedres for å redusere risikoen for skader og for å ivareta sikkerheten ved bruk.



INNSENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Overflater består i all hovedsak av:

- Gulv med laminat og fliser på badetrommet.
- Malt strie tapet, tapetserte og flislagte vegger.
- Malte plater og panel i himling.

Ved befaringen var det vanskelig å inspisere alle overflater på grunn av mye innbo. Ny befaring anbefales etter rydding og klargjøring av alle overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Brukslitasje utover normalen er observert, samt svelleskader på enkelte overflater. Det er også noe gjenstående arbeider, blant annet belistning av gulv.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med brukslitasje og svelleskader bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre et tilfredsstillende innemiljø.

Gjenstående arbeider, bør ferdigstilles for å oppnå et komplett og funksjonelt resultat.

Ny befaring anbefales etter rydding, slik at alle overflater kan inspiseres grundig og eventuelle skjulte skader avdekkes. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for ytterligere skader og redusert verdi på boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Svelleskader på laminat gulv i entre.



Skade i vegg under terreng.



Gjenstående arbeider i himling.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 14 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Støpt plate i kjeller og etasje skiller med tre bjelkelag. Etsasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark. Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene. Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen. På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Vurdering av avvik:

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

1 etasje med tre bjelkelag mot kjeller
Det ble målt i stuen og i gangen i 1 etasjen:
Det ble registrert avvik på ca 28 mm gjennom hele rommet og ca 15 mm på en avstand på under 2 meter
Det ble registrert avvik i gangen på over 30 mm gjennom hele rommet og ca 22 mm innenfor en avstand på 2 meter.
Gangen oppleves som kulete å gå på.
Det ble registrert knirk i deler av etasjen.

Kjeller.
Kjellerstue
Det ble målt avvik på ca 35 mm gjennom hele rommet gulvet oppleves som kulete.
Stue kjøkken avvik på mellom 15-30 gjennom hele rommet

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør vurderes utbedring av skjevheter og ujevnheter i gulv, spesielt der avvikene overstiger anbefalte toleranser, for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og redusert bokomfort.

Knirk i etasjeskillet bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje og for å bedre bokvaliteten.

Dersom det skal utføres større oppgraderinger eller renovering, bør oppretting av gulv og etasjeskiller vurderes for å oppnå tilfredsstillende planhet og funksjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere deformasjon, redusert komfort og mulig skade på overflater og innredning.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteins pipe fra byggeår, eier opplyser om at pipe stokken ikke har vært i bruk i eiers eie.

Vurdering av avvik:

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

Røykrør i 1 etasjen er blendet med en plast pose, dette må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales at feiervesenet kontrollerer pipen før eventuell bruk.

Røykrøret må sikres på en forsvarlig måte, da bruk av plastpose ikke er en godkjent løsning og kan medføre brannfare eller lekkasje av røykgasser.



ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 15 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Etter første befaring den 08.01.2026 ble det avdekket høyt fuktinnhold i svill, på ny befaring den 20.05,2026 hadde veggene i rommet blitt revet, ut bedret med mur før ny vegg med svill ble satt opp og isolert. Det ble nå ikke målt fukt i svill. Det er samtidig satt inn 100x110 cm vindu for lys inn og direkte rømning fra rommet. Eier opplyser om at hun er sikker på at fukten kommer fra grunn og at problemet nå er løst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsaken til fuktproblemene er per dags dato ikke avklart. Mulige kilder til fukt kan være fra grunnen, utvendige forhold eller relatert til bruken av rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å avklare årsaken til tidligere fuktproblemer, slik at eventuelle underliggende forhold kan utbedres og risiko for gjentakende fuktskader reduseres. Uavklart årsak til fukt kan medføre økt risiko for fremtidige skader på konstruksjonen og inneklimaet.

ⓘ TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bratt trapp bør vurderes utbedret for å bedre tilgjengelighet og sikkerhet, da bratte trapper øker risikoen for fall og skader.

Knirk i trappen bør utbedres, for eksempel ved etter stramming eller liming, for å forbedre komfort og redusere slitasje.

Gjenværende arbeider i trapperom, som manglende plate på vegg, bør ferdigstilles for å sikre et ferdig og trygt resultat.



ⓘ TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllings dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm eller ikke fungerer som de skal bør justeres for å hindre økt slitasje og unngå skader på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert funksjonalitet og ytterligere slitasje.



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

ⓘ TG 3 Generell

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 16 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vaskerom med wc som er delvis revet.
Rommet er i følge eier i bruk.
Det ble derimot registrert fuktskader på baksiden av vegg plater fra tidligere skader.

- Vurdering av avvik:**
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Konsekvens/tiltak**
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstillende dagens krav til fuktsikring og bruk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er åpen svill mot våtrom der det ble målt i svill til 8,5 vektprosent som er innenfor kravet.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Badet er innredet med baderoms innredning bestående av heldekkende vask med speil over, dusj nisje med glassvegger og vegg hengt toalett. Det er montert skyvedørs garderobe med opplegg for vaskemaskin. Badet bærer preg av u fagmessig arbeider og det ble registrert sprekk flere steder i flisene.
Gulvet har ikke fall mot sluk, og det kan ikke utelukkes at deler av gulvet har motfall.
Svelle skader på baderoms innredningen og på dør inn til badet. Innredningen mangler også håndtak.

Årstall: 2000 Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 17 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og hvitmalt himling.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fliser med sprekker bør skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon. Sprekker i fliser kan føre til at vann trenger inn bak flisene, noe som kan medføre skjulte skader og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk ut fra dagens regelverk.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk, noe som medfører at lekkasjevann og bruksvann kan renne ut av rommet i stedet for til sluk. Dette øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom. Det anbefales å montere dusjkabinett eller utbedre fallforholdene for å redusere risikoen for vannskader.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det ser ut som en type smøre membran men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- 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 bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som medfører økt risiko for at membranen har begrenset effekt og at det kan trenge vann inn i omkringliggende konstruksjon. Dette kan føre til skjulte fuktskader og følgeskader på bygningsdeler.

Membran med mer enn halvparten av sin levetid passert bør følges med på.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj nisje, baderomsmøbel og vegg hengt toalett.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det er påvist skader på innredning.

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 18 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisternen, og det kan samles vann på gulv under toalettet.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør gjennomføres utbedring av skader på innredningen for å forhindre ytterligere forringelse.
Årsak til kondens bør utbedres for å redusere kondensdannelse på toalettssisternen, da dette kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å etablere en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekk ut av vegg,ingen tilluft.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft medfører at ventilasjonen ikke fungerer optimalt, noe som kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

Det er allerede observert svelleskader i innredning og dør, noe som understreker behovet for tiltak.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Sopp og muggvekst oppnås først ved fukt i treverk over 20%, der det boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til 13,5 %.



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speil over, dusj nisje med glassvegger, vegg hengt toalett og badekar.
Baderommet bærer preg av u fagmessig utførelse.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 19 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Flisfuger med riss eller sprekker bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjon.

Vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen bør beskyttes eller byttes ut for å unngå fuktskader og redusert levetid på materialene.



Sprekk i flis i våtzone.



Indikasjon på bevegelse i underlaget



Vindu i våt sone

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har ikke fall mot sluk, og det kan ikke utelukkes at deler av gulvet har motfall.
Dusjnisen er utbedret etter byggeår med nytt gulv over de gamle flisene. Sluket i dusjnisen er derfor ca. 10 mm høyere enn ved døren.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Fallforholdene må utbedres slik at alt vann ledes til sluk, for å unngå vannansamling og risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Sprekker i fliser og fliser med bom bør utbedres for å hindre vanninntrengning og ytterligere skade på gulvet.
Manglende utbedring kan føre til lekkasjer, fuktskader og redusert levetid for våtrommet.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det ble registrert membran i sluket, men det kan ikke bekreftes under klemring.
Membranen har sprekker og er tørr, noe som indikerer en eldre membran som bør byttes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 20 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse for å avklare hvordan og hvorfor løsningen med ny flis over den gamle i dusjnisen er utført. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og synlige skader på membranen er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Påkostninger må påregnes.



Sluk dusj nisje.



Sluk inder badekar.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og til luft via ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk vifte er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk vifte bør festes forsvarlig for å sikre stabil drift og unngå risiko for vibrasjoner, støy eller skade på anlegget. Mangelfull feste kan føre til redusert funksjon og økt slitasje på ventilasjonsanlegget.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i vegg plate til 6 %.



Det var ikke svill i veggen, måt i baksiden av plate mot bad

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under, over og høy skap, med avsatt plass i innredningen til oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkeninnredningen har bruks slitasje, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med skader og fuktskjolder bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



Slitasje i skap



Slitt på gulvet

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk. Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning og rommet for øvrig er nytt i 2025 Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- og over skap, med Integreerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp, det er avsatt plass til kjø/fryseskap.

Etter opplysning fra eier så er plate toppen fra 2022 og komfyren er av eldre dato.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken hette fra 2022 med avtrekk ut.

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør inspisert i kjeller.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Stoppekran på hoved inntaket i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke installert vannskap med løsning for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader ved lekkasje. Samle stokker i kjelleren fremstår som uryddige og lite fagmessig utført. Det er usikkert om deler av det gamle røropplegget fremdeles er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det bør etableres en løsning som leder eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet til sluk for å redusere risikoen for fuktskader ved lekkasje.

Samle stokker i kjelleren bør ryddes opp og utføres fagmessig for å sikre forsvarlig vanninstallasjon og redusere risikoen for lekkasjer.

Det anbefales å undersøke om deler av det gamle røropplegget fortsatt er i bruk, da dette kan medføre økt risiko for vannskader og driftsproblemer.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.



Stakeluke i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon som ventil i vindu og vegg.
Det var store kondens problemer i begge etasjer på befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjonsforholdene bør utbedres for å redusere kondens på vinduene, da dette kan føre til fuktskader og dårligere innneklima.



Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 23 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i 1 etasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å utføre kontroll og service på varmepumpen for å sikre fortsatt drift og redusere risikoen for plutselige driftsstans eller redusert effekt.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt fare for funksjonssvikt og behov for kostbare reparasjoner eller utskifting.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

V.V.Berder stående i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og driftsstans.



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 bygningsakkkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999
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?
Ja

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 24 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

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 Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er i følge eier drenert rundt huset i 2017.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i tradisjonelt bygget mur fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det ble registrert riss og små skader i grunnmur, spesielt rundt vinduene. Riss og sprekker bør utbedres for å hindre vann- og fuktinntrenging, som kan føre til forverring av skadene og redusert bæreevne i konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

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



Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 25 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering eller rørinspeksjon av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Åpninger over 10 cm i trinn og rekkverk bør utbedres for å ivareta sikkerheten, spesielt for barn, da for store åpninger kan medføre fallrisiko.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskade.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur bør utbedres for å hindre fallulykker.

Avvik i rømningsveier må utbedres for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner.

Det elektriske anlegget bør umiddelbart kontrolleres av kvalifisert elektro faglig person for å redusere fare for liv, helse og materielle verdier.

Siden eiendommen ligger i et flomutsatt område, bør det vurderes tiltak for å redusere risikoen for skader ved flom.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

- Innhent en kvalifisert elektro faglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Åpninger over 10 cm i trinn og rekkverk bør utbedres for å ivareta sikkerheten, spesielt for barn, da for store åpninger kan medføre fallrisiko.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskade.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur bør utbedres for å hindre fallulykker.

Det elektriske anlegget bør umiddelbart kontrolleres av kvalifisert elektro faglig person for å redusere fare for liv, helse og materielle verdier.

Siden eiendommen ligger i et flomutsatt område, bør det vurderes tiltak for å redusere risikoen for skader ved flom.



Mangler håndløper



Mangler rekkverk som sikring for fall.

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 26 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



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

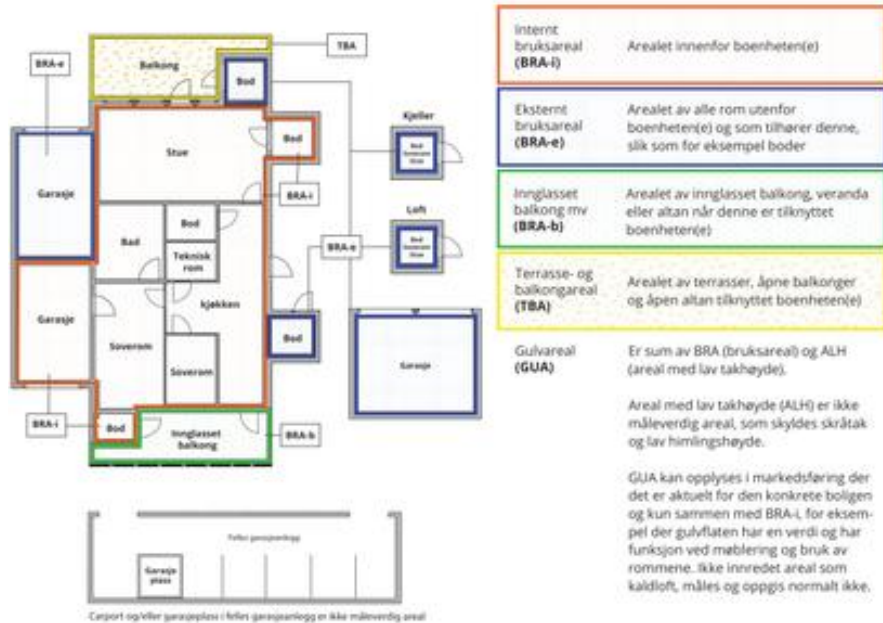
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 27 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	77			77	
Etasje	126			126	16
SUM	203				16
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, rom brukt som kjellerstue, vaskerom, entre, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, bad, trapperom, soverom, soverom, soverom, garderobe		

Kommentar

Det er lav takhøyde i kjeller etasjen, det ble gjort stikk målinger på ca 215 cm høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger og ferdigattest på bruksendring fra 2015, Entre i 1 etasjen er ikke tegnet inn på byggemeldt tegning, nærmere undersøkelser må påregnes.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	203	0

Oppdragsnr.: 18492-1328

Befaringsdato: 08.01.2026

Side: 28 av 33

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Avin Rostami	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2073	117		0	572.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Opstadveien 25 A

Hjemmelshaver

Rostami Avin

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Opstad i Sarpsborg Kommune. Ikke langt fra Greåker sentru,, i et område som i hovedsak består av etablert boligbebyggelse. Det er kort vei til barnehager, barne-og ungdomsskole, Greåker videregående skole, idrettsanlegg og butikker. Det er gode bussforbindelser til både Sarpsborg og Fredrikstad. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 6.5 km, og avstanden til Fredrikstad sentrum er ca. 9 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulerings plan : Utvidelse av Greåker videregående skole
Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg er også gjeldende.

Delareal 550 m
KP HensynsonenavnH220_Veg
KP Støy Gul sone iht. T-1442

Delareal 8 m
KP HensynsonenavnH320_aktsomhet overvann
KP Fare Flomfare

Om tomten

Tomten er forholdsvis flatt arrondert er opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, pryd busker og hekk beplantning. Det er etablert gjerde ut mot veien. Det er gruset innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		9 200
Kommentar Summen er antatt av takstmann				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.01.2026	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Ikke gjennomgått	7	Nei

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	
2	23.01.2026	
3	04.06.2026	
4	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Opstadveien 25 A, 1719 GREÅKER
Gnr 2073 - Bnr 117
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegråd: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VS1445>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Opstadveien 25A, 1719 Greåker

08 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Opstadveien 25A	Opstadveien 25A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra februar 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Rostami, Avin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom	
1	<p>Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?</p> <p>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
2	<p>Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?</p> <p>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til</p>

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet ut to vindu på to soverom

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Privat

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Malt utvendig, vasket takstein og byttet ut.

Kjeller



5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt rør kjøkken

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Privat

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei



Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
- Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
- ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv omfanget**
- Sort sop i soverom i kjeller leiligheten, grunnet dårlig lufting. Ble kvitt det med avfukter.
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
- Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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



- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☒ Ja ☐ Nei
- 26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
- ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 52274340

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Rostami, Avin	2026-01-08

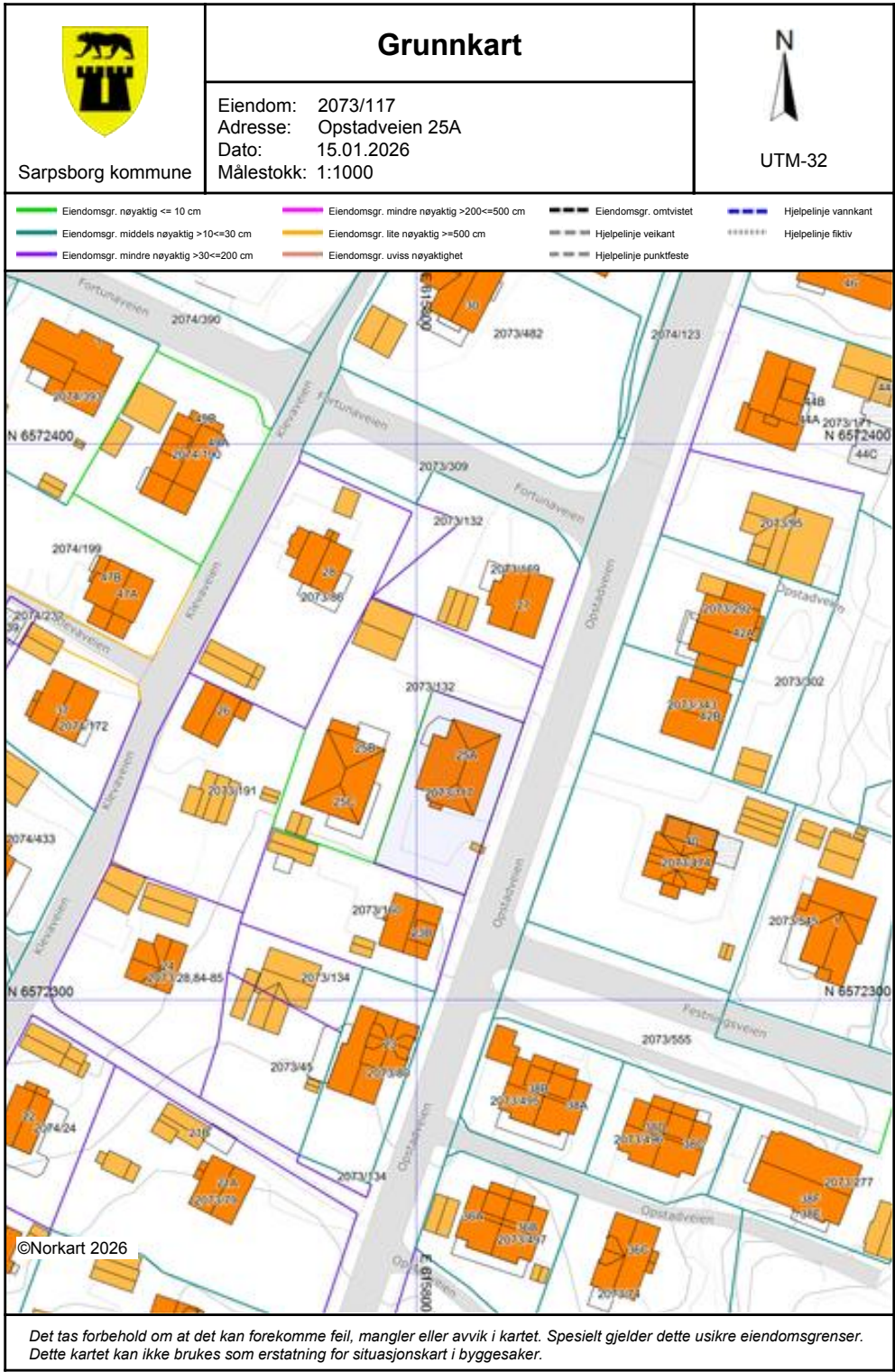
Identification

 Rostami, Avin

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Rostami, Avin	08/01-2026 10:34:28	BANKID

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 15.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2073	Bruksnr.	117	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Opstadveien 25A, 1719 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	15 954,51 kr
Eiendomsskatt	6 306,00 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	5 334,94 kr
Vann	10 408,02 kr
Sum	38 569,75 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr
Restavfallsbeholder 360- 370 liter	25%	1 stk	3550.00	1/1	0 %	3 550,00 kr
Papirbeholder 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1751700 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 306,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr
					Sum	18 456,00 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 15.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2073	Bruksnr.	117	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Opstadveien 25A, 1719 GREÅKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
10141360	1174	07.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	219

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 15.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2073	Bruksnr.	117	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	511262005	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	12186169	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Opstadveien 25A, 1719 GREÅKER
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 511262005.			

BruksenhetId	26807905	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	12186169	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Opstadveien 25A, 1719 GREÅKER

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Parafin		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		02.06.2014	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26807905

BruksenhetId	26835671	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	13674949	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26835671.			

BruksenhetId	26807992	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	12186169	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26807992.			

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.



Hashim Rostami
Opstadveien 25
1719 Greåker

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
14/07445-14 03.03.2015

Ferdigattest er gitt - Oppdeling av bolig - Fasadeendring - Gnr 2073
bnr 117 - Opstadveien 25 - Hashim Rostami

Vi viser til søknad om ferdigattest for del av kjeller i enebolig fra tilleggsdel til hoveddel
godkjent 12.02.2015 i sak 14/07445.

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 25.02.2015.

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

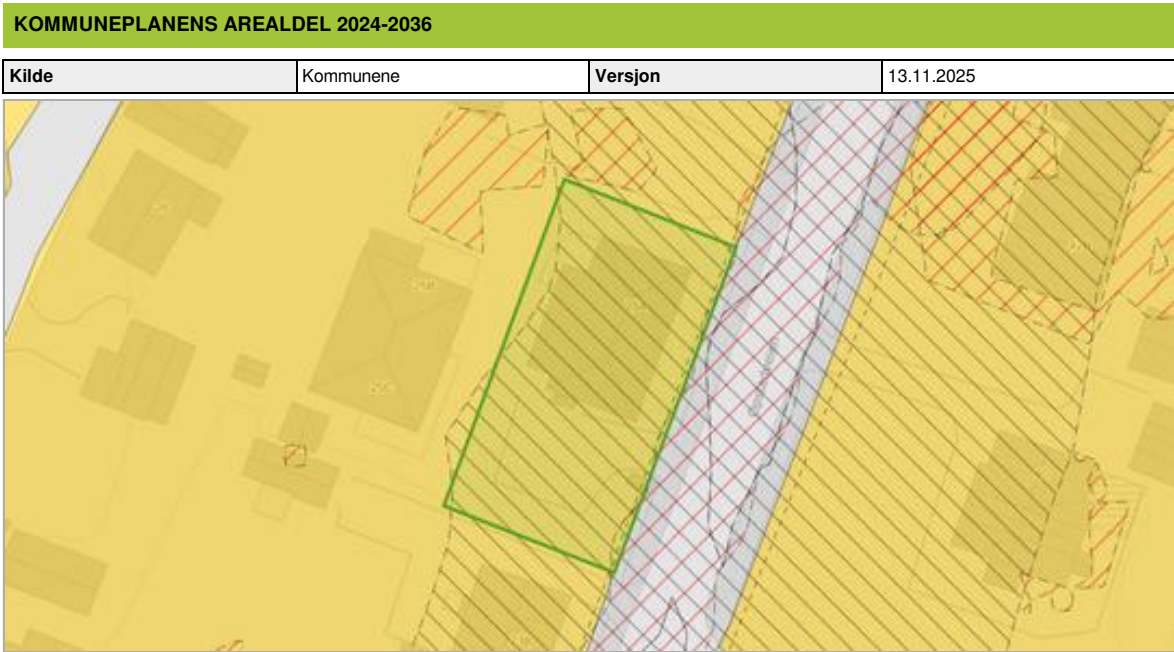
Aina K. L. Kittelsen
Enhet byggesak, landbruk og kart

Vedlegg:
Skjema for adgang til klage



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: <ul style="list-style-type: none">- 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 tillegg ta kontakt med oss, jf. rubrikk 1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.	
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.	

<div> <div>Områdeanalyse</div> <div>Sarpsborg kommune områdeanalyse</div> </div>			
Eiendom	3105 2073/117		
Utskriftsdato	15.01.2026	Antall datasett	17
<p>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.</p> <p>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.</p>			
<p>3 Berørte datasett</p> <div> <div>1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036</div> <div>1 REGULERINGSPLAN</div> </div>			
<p>14 Sjekkede, ikke berørte datasett</p> <div> <div> <div>100-METERSSONE SJØ</div> <div>Gul liste</div> <div>Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru</div> <div>Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sirkingssoner</div> <div>Kulturminner - Fredete bygninger</div> <div>KVIKKLEIRE</div> <div>REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID</div> </div> <div> <div>FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD</div> <div>Kommunedelplan</div> <div>Kulturminner - Kulturmiljøer</div> <div>Kulturminner - SEFRAK</div> <div>KVIKKLEIRE</div> <div>Oppheving av reguleringsplaner</div> <div>VERNEVERDIVURDERING</div> </div> </div>			



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	Veg - Nåværende
KpFareSone	Flomfare
KpStøySone	Rad sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Gul sone iht. T-1442
KpFareGrense	Bestemmelseområde
KpStøyGrense	Faresone grense
KpBestemmelseGrense	Støysonegrense
KpOmråde	Bestemmelsegrense
KpArealGrense	Kommuneplanområde
	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

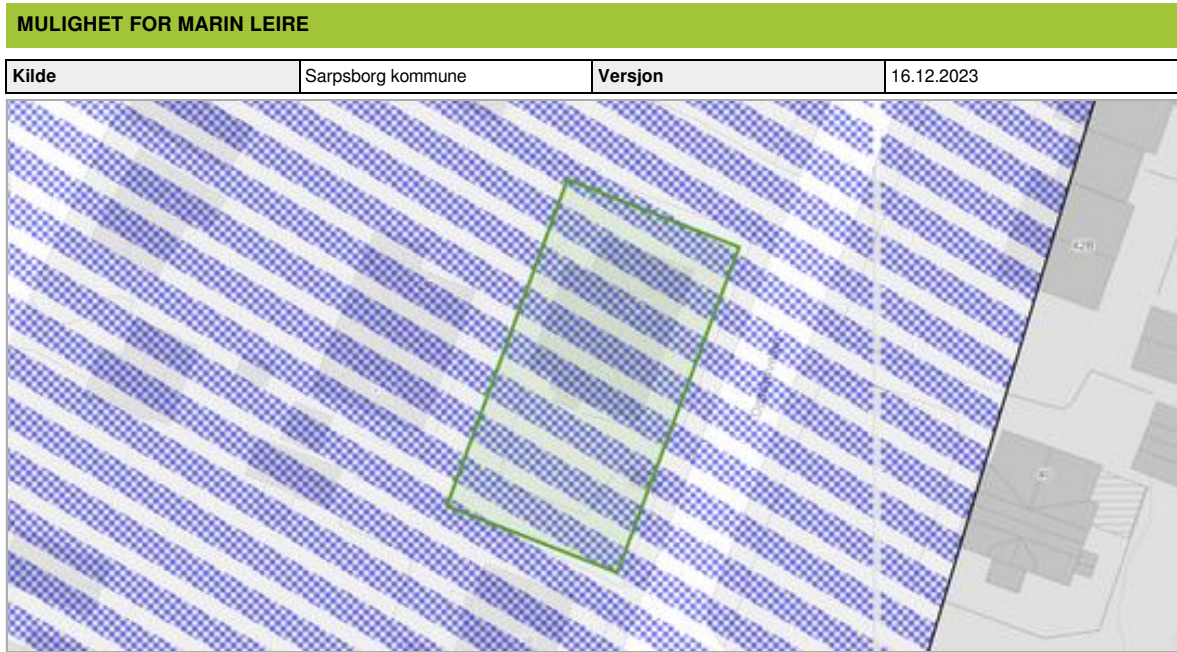
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting
(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	BS_Landskap_06

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_aktomhet overvann

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg



Om datasettet

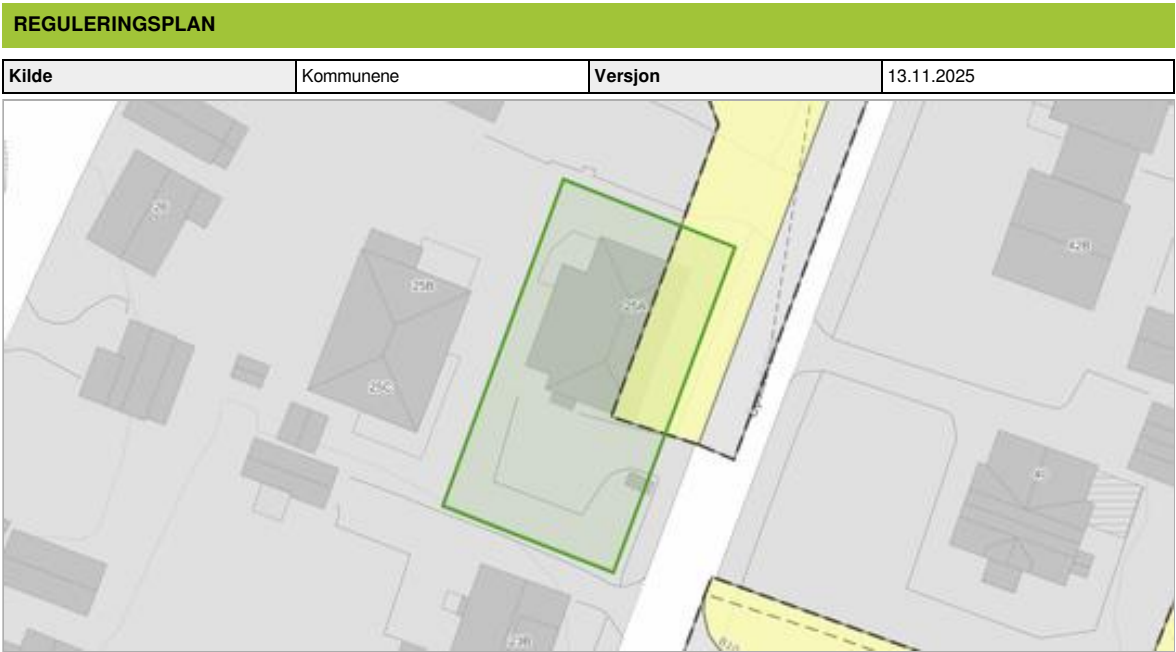
Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

- Svært stor
- Svært stor, men usammenhengende/tynt
- Svært sett friværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Svært stor men usammenhengende/tynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Tegnforklaring

- RbFormål/Område - Offentlige trafikkområder
- RbFormål/Område - Byggeområder
- RpOmråde
- RpFormål/Grense
- RpGrense
- RpJuridisklinje
- RpRåskrift
- Boliger med tilhørende anlegg
- Planområde
- RpFormål/Grense
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Byggegrense
- Ekisterende bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Friskåtslinje
- Feltnavn
- Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
21008	Utvidelse av Greåker videregående skole	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=21008)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Boliger	(110) Boliger	-



Sarpsborg kommune

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

Utskriftsdato: 15.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2073	Bruksnr.	117	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Opstadveien 25A, 1719 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	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20dater%2009.10.2025.pdf
Delarealer	Delareal 557 m ² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 550 m ² KPHensynsonenavn H220_Veg KPStøy Gul sone iht. T-1442
	Delareal 8 m ² KPHensynsonenavn H320_aktsomhet overvann KPFare Flomfare

Delareal 572 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Delareal 572 m ² BestemmelseOmrådenavn BS_Landskap_06 KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21008
Navn	Utvidelse av Greåker videregående skole
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/810/2108.pdf
Delarealer	Delareal 103 m ² Formål Boliger Feltnavn Boliger



<div><div></div><div>SARPSBORG KOMMUNE</div></div>	
<div>REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR</div> <div>UTVIDELSE AV GREÅKER VIDEREGÅENDE SKOLE</div>	
<div>REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET</div>	
<div>Planområdet er regulert med følgende formål::</div> <div><div><div></div><div>Byggeområder</div></div><div><div></div><div>Trafikkområder</div></div><div><div></div><div>Spesialområder</div></div></div>	
<div>Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 23.03.1995.</div> <div>Reguleringsbestemmelsene er datert: 28.10.1994.</div> <div>Revidert:</div>	
<div>Side 1 av 4</div>	

<div>1. BOLIGOMRÅDER</div> <div><div>1.1</div><div>I området kan oppføres boliger i 2 etasjer. Der terrenget, etter kommunens skjønn, ligger til rette for det kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.</div></div> <div><div>1.2</div><div>Bygningenes grunnflate, inklusive garasje og veranda, må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.</div></div> <div><div>1.3</div><div>Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.</div></div> <div><div>1.4</div><div>Kommunen skal bestemme høyden på grunnmur.</div></div> <div><div>1.5</div><div>Garasje og uthus kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.</div></div> <div><div>1.6</div><div>Plassering av garasje skal være vist i situasjonsplanen som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.</div></div> <div><div>1.7</div><div>Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres med møneretningen parallelt med eller vinkelrett på boliggate.</div></div>	
<div>2. OFFENTLIGE BYGNINGER - SKOLE</div> <div><div>2.1</div><div>Området skal benyttes til skoleformål.</div></div> <div><div>2.2</div><div>Bygningenes samlede grunnflate må ikke overstige 30 % av netto tomteareal.</div></div> <div><div>2.3</div><div>Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer, pluss eventuelt underetasje der terrenget tilsier en slik løsning. Tillatt topp bygningshøyde er kote 51,50.</div></div> <div><div>2.4</div><div>Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.</div></div> <div><div>2.5</div><div>Kommunen bestemmer høyden på grunnmur.</div></div>	
<div>Side 2 av 4</div>	

2.6.
Skolen skal på egen grunn ha plass til parkering av biler/sykler.
Det skal avsettes 0,6 parkeringsplasser pr ansatt.
Det skal avsettes 0,4 parkeringsplasser pr elev over 18 år.
Det skal være 25 % dekning av sykkelparkering for elever og lærere.

2.7.
Utomhusplan for anlegget skal fremmes samtidig med søknad om byggetillatelse og godkjennes av kommunen. Planen skal utarbeides i målestokk 1:200 og skal angi parkeringsplasser, arealer for utomhusaktiviteter, interne kjøre/gangveier/plasser samt beplantning og terrengarrondering.

Utomhusplanen skal belyse mulighetene for å bruke vegetasjon til å skjerme bygget, spesielt mot innsyn fra syd-vest.

Parkeringsplassen skal brytes opp av beplantning.

Gårdsrommet, mot syd/øst, skal gis parkmessig behandling og fremstå som et uteoppholdsareal med gress, beplantning, beleggning, benker/sittegrupper etc.

Teknisk hovedutvalg kan nekte å godkjenne utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsen.

Det henstilles om eksisterende steingjerde tas vare på under detaljutformingen av anlegget og at det kan inngå som et element i utomhusanlegget.

Uteanleggene skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før det gis brukstillatelse for bygningen.

2.8.
I forbindelse med byggesøknaden skal det gjøres rede for fargevalg og materialbruk. Grunnen til dette er byggets visuelle eksponering. Fargen skal velges ut i fra forutsetningen om at byggets totale visuelle eksponering skal reduseres. Det kan da være aktuelt å stille som vilkår for å gi byggetillatelse for tilbygg at fargen på eksisterende bygning skal endres. Fargebruken er en del av byggetillatelsen. Det gis ikke brukstillatelse før fargebruken er i samsvar med de godkjente byggeplanene.

2.9.
Ved detaljutformingen av bygget landskapstilpasning være et overordnet mål.

3. SPESIALOMRÅDE - FRISIKTSONE

3.1
I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

4. SPESIALOMRÅDE BEVARING.

4.1
Området er vegetasjonsskjerm for vær og vind og innsyn. All hogst untatt nødvendig skjøtsel av vegetasjonen er forbudt.

5. SPESIALOMRÅDE BEVARING AV FORNMINNE.

5.1
Området er gravrøys med nødvendig sikringsareal som er automatisk fredet i henhold til lov om kulturminner. Sikringsarealet er definert av,
Senter røys: x =141904,79 y =17657,82 , Radius: R = 8,25 m.

5.2
Fysiske inngrep i selve fornminnet, eller sikringssonen tillates ikke. Ved arbeid i nærheten av fornminnet som medfører en risiko for at man kommer i berøring med sikringssonen skal fylkeskonservator varsles.

6. FELLESBESTEMMELSER

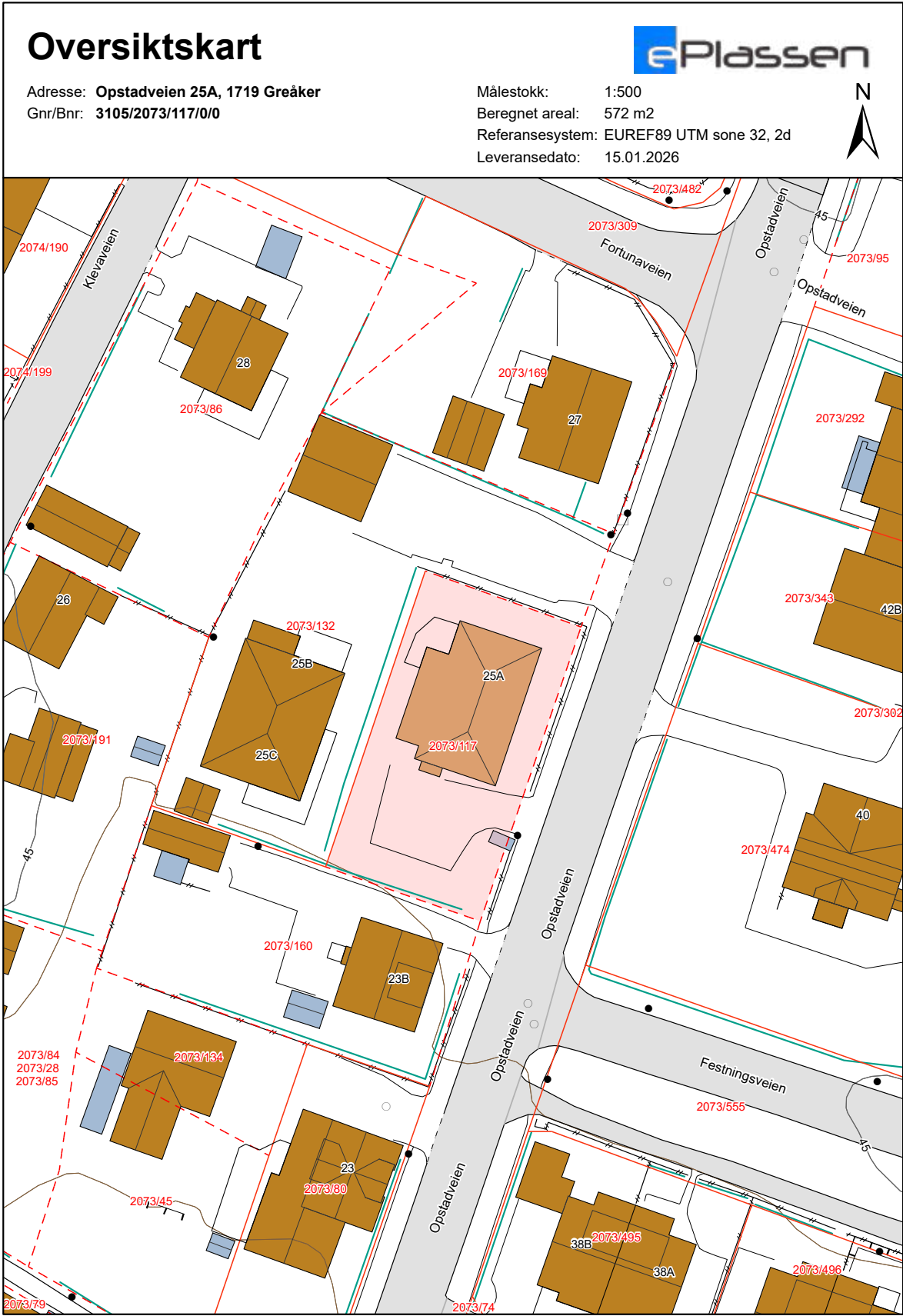
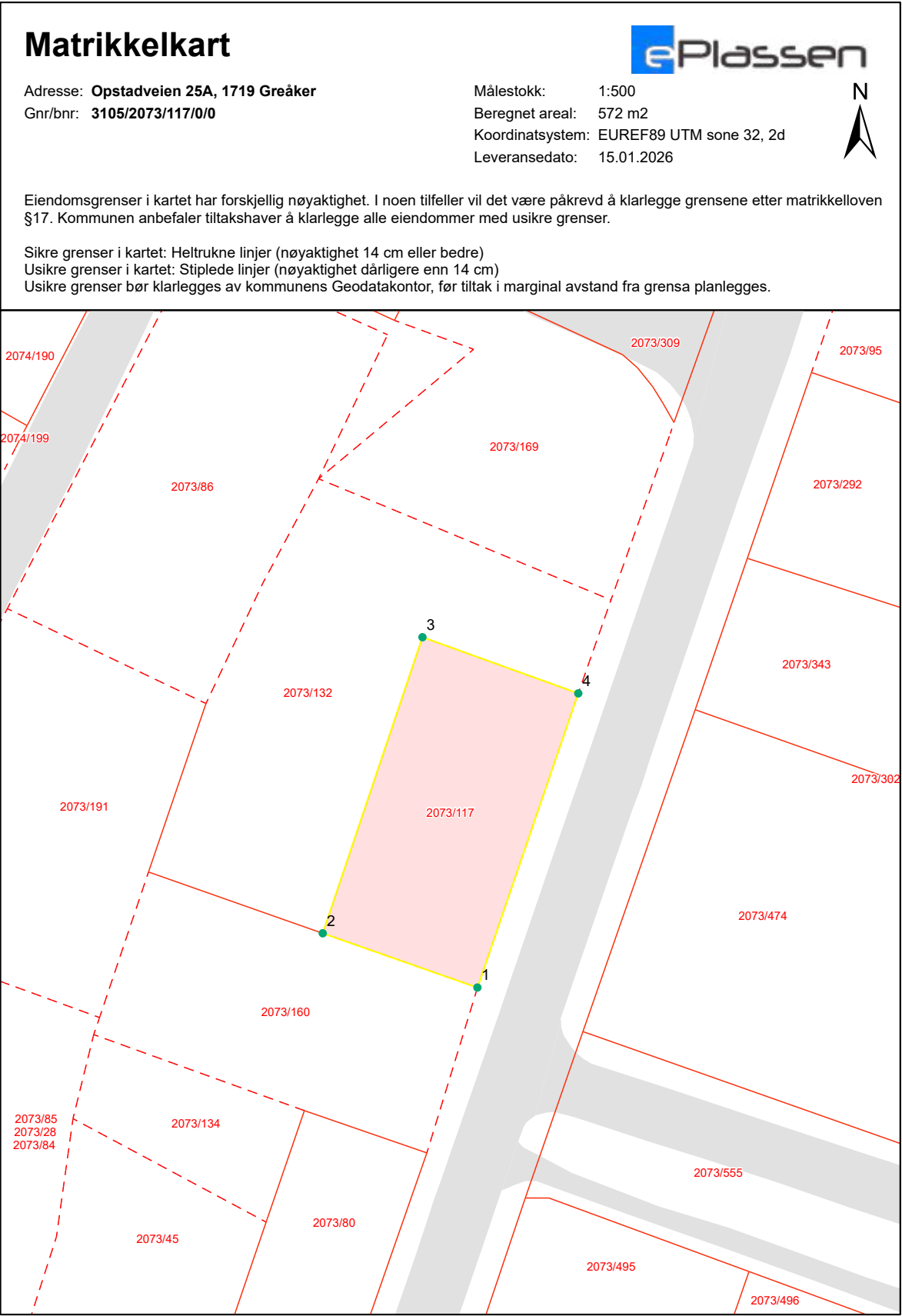
6.1
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

6.2
Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten.

6.3
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

6.4
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

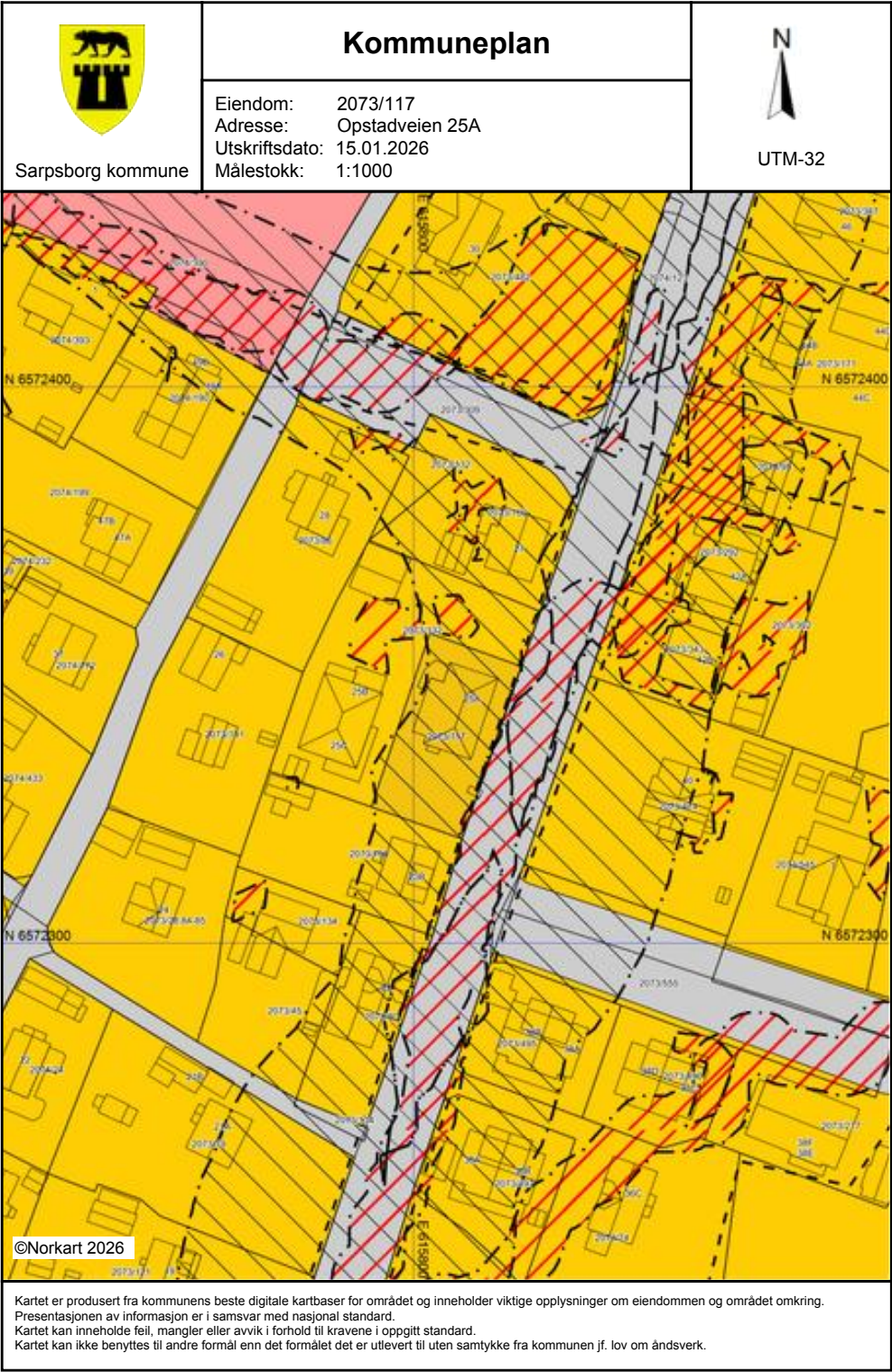
6.5
Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 572 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6572318.77	615808.67	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	17.31	0
2	6572324.5	615792.34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	32.99	0
3	6572355.75	615802.87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	17.49	0
4	6572349.82	615819.32	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	32.84	0



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Støysonegrense
	Støysone - Rød zone iht. T-1442
	Støysone - Gul zone iht. T-1442
	Bestemmelsegrense
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg - nåværende
	Blågrønnstruktur - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål



Attestert kopi av dok.nr. 2017/699759/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 13:39

Side 1 av 2

2

Sarpsborg Kommune
Postboks 237
1702 Sarpsborg
Org.nr. 938 801 363

Doknr.: 699759 Tinglyst: 29.06.2017
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM VEIRETT OG RETT TIL Å LEGGE OG VEDLIKEHOLDE LEDNINGER/ANLEGG FOR VANN- OG AVLØP

Undertegnede eier(e) av følgende gnr/ bnr 2073/132 i Sarpsborg kommune, gir med dette nåværende og framtidige eiere av gnr/bnr 2073/117, rett til parkering, veirett og rett til å legge og vedlikeholde ledninger (og eventuelt anlegg) for vann og avløp over min eiendom. Framtidig eier (rettighetsmottaker) forplikter seg til å utbedre eventuelle skader på rettighetsgivers eiendom ved reparasjon og vedlikehold av ledningene.

Traséen for vei, vann- og avløpsledninger (og eventuelt vann- og avløpsanlegg) er vist på vedlagte kart datert 10/1-2017

Andre avtaler (eventuelt): Adkomsten vedlikeholdes i fellesskap

X

Eier av gnr 2073 bnr 132
rettighetsgiver

10.11.2017

Dato

Hashim Rostami

Navn

07 06 62 [redacted]

pers./nummer

X

Eier av gnr 2073 bnr 132
rettighetsgiver

10.12.2017

Dato

Aman Rastogi

Navn

22 12 60 [redacted]

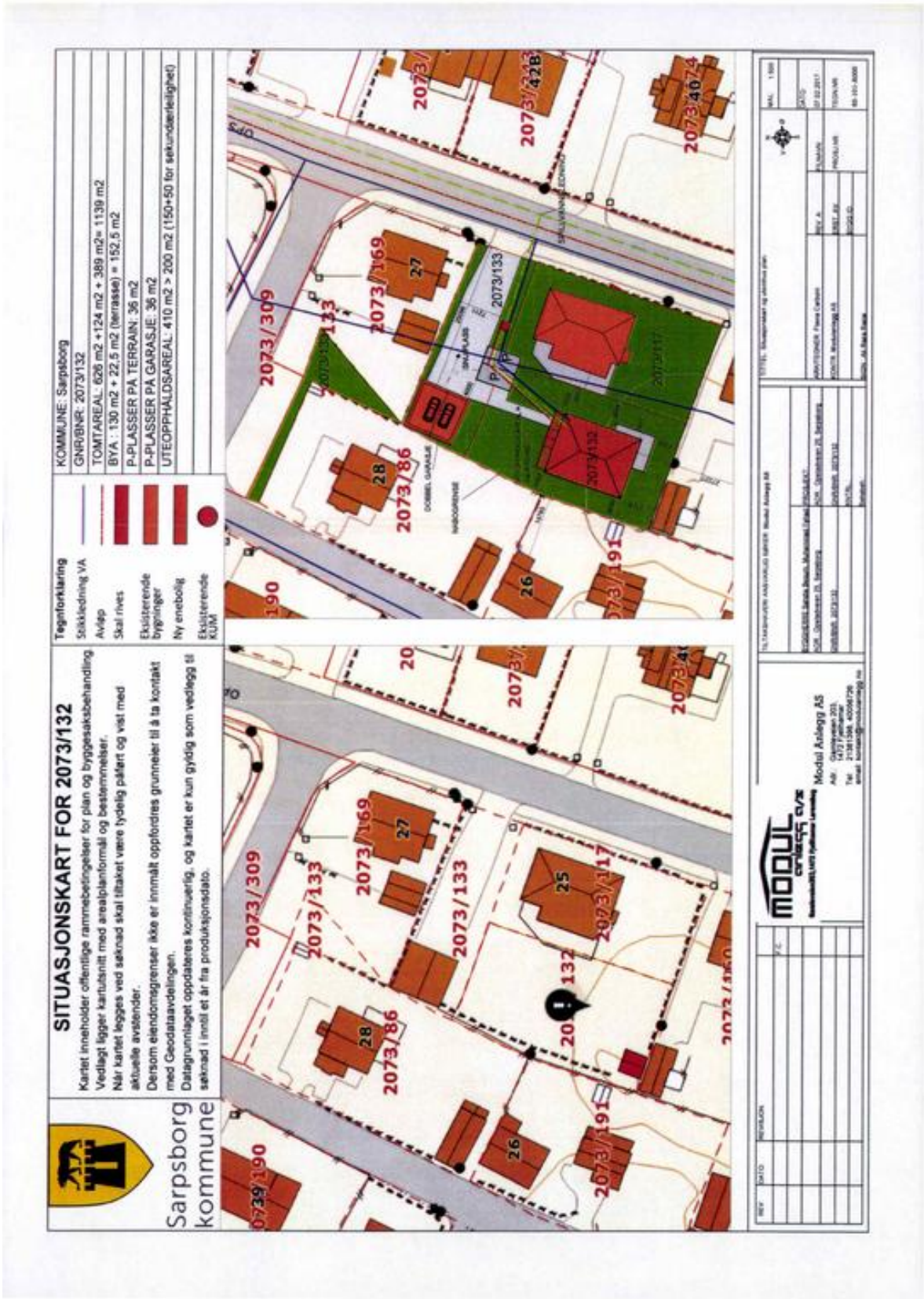
personnummer

Arealplanlegging: 1/felles/Seksj arealplan/delingssaker/erklæring om veirett og rett til å legge vann- og avløpsledninger



Attestert kopi av dok.nr. 2017/699759/200
Attestingstidspunkt 2026-01-05 13:39

Side 2 av 2



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

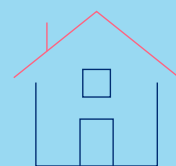
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Opstadveien 25A, 1719 GREÅKER. Gnr. 2073, bnr. 117, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1700260109
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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.

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. For 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 for 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

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.

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.

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.

Notater



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

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