

PROAKTIV



12 leiligheter selges
samlet

EVENTYRVEIEN 5-27



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Eventyrveien 5-27, 1718
GREÅKER

Gnr./Bnr.: Gnr. 2076, bnr. 375, i Sarpsborg
kommune

Prisantydning: 11.800.000,-

Kommunale avgifter: 153.926,-

Boligtype: Leilighetskompleks

Byggeår: 1960

BTA: 620 m²

Tomt: 4547 m²

INNHold

1

Nøkkelinformasjon

4

Kjerneinformasjon

20

Vedlegg

50

Kontorets side



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i etablerte boligomgivelser mellom Sarpsborg og Fredrikstad

Eventyrveien 5–27 ligger sentralt på Tindlund i Greåker, et etablert boligområde i Sarpsborg kommune. Eiendommen har en beliggenhet som kombinerer et rolig og veietablert bomiljø med nærhet til arbeidsplasser, handel, service, skoler, barnehager og gode kommunikasjonsforbindelser.

For en profesjonell kjøper er beliggenheten interessant ved at eiendommen inngår i et etablert boligmarked, samtidig som den ligger i et område med god tilknytning til de to største byene i Nedre Glomma. Greåker ligger mellom Sarpsborg og Fredrikstad, og området har en naturlig funksjon som del av det sammenhengende bo- og arbeidsmarkedet i regionen. Tindlund er samtidig et etablert lokalsamfunn med et bredt tilbud av offentlige og private tjenester.

Eiendommen ligger i kort avstand fra daglige servicetilbud på Greåker og de større handels- og serviceområdene på Grålum. Tindlund barneskole ligger i nærområdet, og Tindlund ungdomsskole ligger på Greåker. Ved barneskolen finnes blant annet idrettshall, svømmehall og fotballbane. Det er også flere barnehager i nærområdet, blant annet Tindlund barnehage i Eventyrveien.

Området har gode muligheter for rekreasjon og aktivitet. Det finnes tur- og grøntområder i nærområdet, og nærheten til Glomma og Hannestad båthavn gir ytterligere muligheter for fritidsaktiviteter. Kommunale analyser beskriver også området som godt tilrettelagt for gange, sykling og kollektivtransport.

Beliggenheten gir enkel tilgang til hovedveinettet i Nedre Glomma. Fylkesvei 109 er en sentral transportåre mellom Sarpsborg og Fredrikstad, og området ligger innenfor kollektivsonen. Kommunale utredninger viser at hovedbusslinjen langs fv. 109 har hyppige avganger, og at området er knyttet til hovedsykkelruten langs Greåkerveien.

For pendlere og arbeidstakere gir beliggenheten korte avstander til både Sarpsborg og Fredrikstad, mens E6 gir effektiv forbindelse videre mot Oslo, Moss og øvrige deler av Østfold.

Tindlund og Greåker er en del av den sammenhengende by- og tettstedsstrukturen i Nedre Glomma. Sarpsborg kommunes planarbeid legger opp til videre bolig- og områdeutvikling i Greåker/Tindlund-området, blant annet gjennom fortetting og transformasjon. Dette understøtter områdets rolle som et etablert boligområde med nærhet til eksisterende infrastruktur og tjenestetilbud.

Kommuneområde

Tindlund

Kort om eiendommen

For kjøperen av de 12 leilighetene samlet representerer beliggenheten en samlet boligportefølje i et etablert og funksjonelt nærområde, med kort vei til viktige arbeidsmarkeder, handel, skoler, barnehager, kollektivtransport og rekreasjonsmuligheter.

Beliggenheten oppsummert:

- Etablert boligområde på Tindlund i Greåker.
- Beliggende mellom Sarpsborg og Fredrikstad.
- Kort vei til dagligvare, handel og øvrige servicetilbud.
- Nærhet til Tindlund barneskole og ungdomsskole.
- Flere barnehager i nærområdet, herunder Tindlund barnehage
- Gode kollektivforbindelser via Fv. 109.
- God forbindelse til E6 og det øvrige hovedveinettet.
- Nærhet til idretts- og fritidstilbud.
- Gode muligheter for tur, friluftsliv og sykling.
- Beliggenhet i et etablert bo- og arbeidsmarked i Nedre Glomma.

Adkomst

Fra Fredrikstad/Sarpsborg: ta av fra Fv 109 ved Tindlundhallen. Følg Nye Tindlundvei ca 800 meter og ta til venstre inn Eventyrveien. Eiendommen er så beliggende på venstre hånd etter ca 100 meter.

Fra E6: ta av på avkjøring 7: Lekvollkrysset og kjør mot Greåker. Følg Fv 114 Grålumveien ca 2,5 km, hold svakt til venstre inn på Nye Tindlundvei og følg denne ca 550 meter og ta til høyre inn Eventyrveien. Eiendommen er så beliggende på venstre hånd etter ca 100 meter.

Tomtestørrelse4 547,00 m²**Eierform**

Eiet

Tomten

Tomten er flat. Opparbeidet asfalt og variert vegetasjon.

Byggemåte

Grunn og fundamenter

Grunnmur av betong. Pusset utvendig. Noe riss / sprekker og avskaling av puss enkelte steder.

Drenering

Drenering fra byggeår.

Ytterveggskonstruksjon

Bygg er oppført i trekonstruksjoner fra byggeår. Utvendig kledd med trepanel med overflatebehandling. Noe tørkesprekker / enderåte. Noe spredt råte og noe mangelfull utlufting bak panel enkelte steder.

Taktekking

Taket er tekket med antatt papp / folie. Beslag i plastbelagt stål. Innvendig nedløp. Disse er ikke sjekket.

Takkonstruksjon

Saltak takkonstruksjonen i tre.

Tilførsel vann og avløp

Offentlig vann og avløp via privat stikkledning.

Elektrisk primæranlegg

Hovedsikring med underkurser. Skru- og automatsikringer.

Tilpasset dagens leiligheter.

Bygget har 12 sikringsskap.

Ventilasjon primæranlegg

Naturlig luftbehandling. Ventilert i vegg.

Brannalarm

Røykvarsler og slukkeutstyr / sprinkelanlegg.

Tilførsel vann og avløp

Synlige rør i pex, rustfri og kobber. VVB i underskap.

Terrasser og balkonger

Terrasser oppsatt i trekonstruksjoner. Noe spredt råte.

Utvendige boder

Det medfølger 2 stk utvendige bygg til boder.

Oppsatt i trekonstruksjoner.

Papp på tak. Utvendig trepanel.

Noe råte i fasade / ytterdører.

Tiltak må påregnes.

Kjerneinformasjon

Det opplyses at det er gjort funn av en rotte som antatt hat kommet opp fra kloakk rør på bad i en tom leilighet.

Innhold

Det er totalt 12 leiligheter som inneholder: Gang, stue, bad, kjøkken og soverom.

Det medfølger også en utvendig bod til hver leilighet.

Arealer

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

Eiendommen har et vedlikeholdsbehov innvendig og utvendig.

Kjøkkeninnredning:

12 stk kjøkkeninnredninger. Over- og underskap med benkeplate. Nedfelt kjøkkenkum med blandebatteri.

Noe bruksslitasje med stedvise merker. Tiltak må påregnes.

Baderomsinnredning:

12 stk bad med innredning. Bad består av dusjkabinett / dusjnise, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Belegg på gulv og våtromsbelegg / våtromsmaling på vegg.

Avvik på fall på gulv.

Bad er av eldre dato og har ikke TEK 17 standard.

Noe bruksslitasje med stedvise merker / fuktmerker.

Innvendige dører og vinduer:

Innerdører og vinduer i tre.

Noe kondensmerker på enkelte vinduer.

Utvendig vær slitasje.

Innvendige overflater gulv:

Innvendig er leiligheten preget av belegg.

Bruksslitasje.

Innvendige overflater vegg:

Innvendig er leiligheten preget av malte plater.

Bruksslitasje.

Innvendige overflater himling:

Innvendig er leiligheten preget av malte plater.

Bruksslitasje.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Info energiklasse

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

Parkering

Parkering på egen grunn eller i offentlig gate.

Tomtestørrelse

4 547,00 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er flat. Opparbeidet asfalt og variert vegetasjon.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter. Eiendommer eiet av kommunen belastes ikke for eiendomsskatt. Dette vil da komme i tillegg.

Diverse

Sarpsborg kommune er selger av eiendommen. Selger kjenner ikke eiendommen som bruker og er ikke kjent med feil og mangler utover det som fremkommer i prospekt/tilstandsrapport. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagmann, innen budgivning.

Det foretas ingen ytterligere vask av boligen/leiligheten forbindelse med salget/eiendomsoverdragelsen (utover slik boligen fremstår ved visning).

Leieavtaler som løper:

- Eventyrveien 5: 10.000,- pr mnd til 30.09.2028.
- Eventyrveien 7: Ledig
- Eventyrveien 9: Ledig
- Eventyrveien 11: Ledig
- Eventyrveien 13: 10.000,- pr mnd til 30.09.2028
- Eventyrveien 15: Ledig.
- Eventyrveien 17: 7.229,- pr mnd til 31.08.2027.
- Eventyrveien 19: 10.000,- pr mnd til 31.12.2028.
- Eventyrveien 21: 8.500,- pr mnd til 31.08.2027.
- Eventyrveien 23: 8.500,- pr mnd til 31.08.2027.
- Eventyrveien 25: 8.679,- pr mnd til 31.10.2026.
- Eventyrveien 27: 10.000,- pr mnd til 29.02.2028.

Dette gir pt en årlig leieinntekt på kr 874.896,-. Konf. megler for kopi av leiekontraktene.

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ferdigattest for oppføring av 12 stk trygdeboliger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Søndag, 30. juni 1974

Rettigheter og heftelser

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

3105/2076/375:

22.02.1973 - Dokumentnr: 301393 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:314

01.01.2020 - Dokumentnr: 1441123 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0105 Gnr:2076 Bnr:375

01.01.2024 - Dokumentnr: 664608 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3003 Gnr:2076 Bnr:375

Servitutter og erklæringer

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

3105/2076/375:

22.02.1973 - Dokumentnr: 301393 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3105 Gnr:2076 Bnr:314

01.01.2020 - Dokumentnr: 1441123 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0105 Gnr:2076 Bnr:375

01.01.2024 - Dokumentnr: 664608 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3003 Gnr:2076 Bnr:375

Regulerings- og arealplaner

Detaljreguleringsplan Greåkerfjellet med tilhørende bestemmelser.

Kommuneplanens areladel 2024-2036 med tilhørende bestemmelser.

InterCity Fredrikstad Sarpsborg er under planlegging.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. 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.

Grunnboksdato

Onsdag, 16. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

11.800.000,-

Omk. kjøper beskrivelse

11 800 000,00 (Prisantydning)

11 800 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

295 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

296 090,00 (Omkostninger totalt)

12 096 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Kommunale avgifter

153.926,- for 2026

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikelihooden som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

""As is"-klausul""

Eiendommen overtas «som den/det er», jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker selger seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstav a, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven."

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 12 mnd. etter overtakelsen. Dette avviker fra avhendingslovas bestemmelser når det gjelder kjøpers reklamasjonstid. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd / reklamasjoner som medfører tap på mindre enn kr. 50 000,- og kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger kr. 200 000,-. Selgers ansvar er uansett begrenset oppad til 10% av kjøpesummen.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger / bygningssakskyndig og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis.

Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommens tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige.

Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann.

Kjøpekontrakt utarbeidet av Forum for Næringsmeglere skal benyttes i denne transaksjonen. Med mindre den enkelte interessent i sitt kjøpstilbud tar spesielle forbehold eller angir konkrete endringer av ordlyden i denne kontrakt, vil man ved aksept av kjøpstilbud fra selger ha inngått avtale med utgangspunkt i denne kjøpekontrakt. Kjøpekontrakt tenkt benyttet følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisiring av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse 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

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen skal ligge ute på det åpne markedet til kl 15.00 den 21.12.2026. Første bud må være gyldig til nevnte tidsfrist og ha en akseptfrist på minimum 3 timer. Bud formidles til megler pr finn.no eller bud som er scannet og signert stand pr. mail. Budet bør inneholde opplysninger om finansiering, overtagelse og hvor lenge budet er bindende for budgiver. Forskrift om budgivning mht. frister gjelder ikke. Selger vil gjøre en totalvurdering av de innkomne bud, og forbeholder seg retten til å anta eller forkaste ethvert bud. Selger kan også beslutte å ikke gjennomføre et salg. Budgivere oppfordres til å gjennomgå kjøpekontrakten som er utarbeidet for salget og som er vedlagt prospektet. Når bud inngis, vil det bli lagt til grunn at budgiver har akseptert kjøpekontrakten.

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.

Personopplysninger

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





















VEDLEGG



«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»



-Edmund Burke

TAKSTDOKUMENT

Flermannsbolig Eventyrveien 5-27, 1718 GREÅKER

Gnr 2076: Bnr 375
3003 SARPSBORG KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Takstmann MNTF Sigurd Grydeland
Telefon: 922 21 119
E-post: sigurd@grydelandeiendom.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



AUTORISERT FORETAK
Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119
Organisasjonsnr: 992 195 959

Dato befaring: 30.09.2026
Utskriftsdato: 16.10.2026
Dato verdisetting: 16.10.2026
Oppdrag nr: 1689



Matrikkel: Gnr 2076: Bnr 375
Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Eventyrveien 5-27, 1718 GREÅKER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	5
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Pleie og omsorgsbygg	6
3.5	Utvendige forhold	9
4	Verdigrunnlag	10
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	10
4.2	Inntekter/kostnader	10
5	Verdisetting	11
5.1	Tomteverdi	11
5.2	Teknisk verdi	11

Matrikkel: Gnr 2076: Bnr 375
 Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
 Adresse: Eventyrveien 5-27, 1718 GREÅKER

Grydeland Eiendom AS
 Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
 Telefon: 922 21 119



2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	Næringseiendom på 1.etg i Eventyrveien 5-27. Bygget er oppført i betong / murkonstruksjoner og trekonstruksjoner. Flat takkonstruksjon. Eiendommen består av 2 stk 6-mannsboliger. Det er totalt 12 stk leiligheter på ca 50m2. Alle leiligheter har utgang til en terrasse ca 4m2.
Kunde:	Sarpsborg Kommune Eventyrveien 5-27, 1718 GREÅKER
Formål med taksten:	Oppdragets art er taksering av eiendommen Eventyrveien 5-27.
Egne forutsetninger:	Som grunnlag for verdiansettelsen er det foretatt en visuell befaring av bygningsmassen for å vurdere den tekniske tilstanden. Verdiansettelsen baseres forøvrig på de ordinære instruksjoner som gjelder for sertifiserte takstmenn tilsluttet Norges Takserings Forbund, og på normale markedspriser for tilsvarende eiendommer i området. Det er tatt hensyn til slitasje og vedlikeholdsmangler der dette er synlige forhold. Teknisk verdi gir en indikasjon på eiendommens tekniske tilstand. Det er ofte avvik mellom den tekniske verdien og markedsverdien på slike eiendommer, og i dagen marked er det normale at teknisk verdi ligger over markedsverdien. Basert på opplysninger fra eier om dagens drift, er det gjort antagelser på flere punkter vedrørende årlig kostnader med drift av eiendommen.
Verdi:	Kr. 11 800 000
Dato verdisetting:	16.10.2026
Takstingeniør:	Sigurd Grydeland Tlf.: 922 21 119 Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no .

GRESSVIK, 16.10.2026

Takstmann MNTF Sigurd Grydeland
 Telefon: 922 21 119

Matrikkel: Gnr 2076: Bnr 375
Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Eventyrveien 5-27, 1718 GREÅKER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Takstmannens vurderinger	30.10.2026			
Tegninger	30.10.2026			
Eiendomsdata.no	30.10.2026			
Infoland.no	30.10.2026			
Teknisk etat	30.10.2026			

3.2 Generell informasjon

Kunde:	Sarpsborg Kommune Eventyrveien 5-27, 1718 GREÅKER
Takstmannens status og erfaring	Takstmannen er sertifisert i Norges Takseringsforbund med sertifikat innen bolig- og næringstaksering.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 30.09.2026 Sigurd Grydeland. Tlf. 922 21 119 Sarpsborg Kommune.
Forutsetninger:	Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen. Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

Matrikkel: Gnr 2076: Bnr 375
 Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
 Adresse: Eventyrveien 5-27, 1718 GREÅKER

Grydeland Eiendom AS
 Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
 Telefon: 922 21 119



3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Flermannsbolig
Adkomst	Fra offentlig vei
Vann	Offentlig vann
Avløp	Offentlig avløp

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3105 SARPSBORG Gnr: 2076 Bnr: 375
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 547 m² Arealkilde: Eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Sarpsborg Kommune
Adresse:	Eventyrveien 5-27, 1718 GREÅKER

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens beskaffenhet	Tomten er flat. Opparbeidet asfalt og variert vegetasjon. Noe sprekker i asfalt.
Miljø og forurensning	Det er ikke sjekket om det er forurensende masser i grunn. Det legges til grunn at tomten er fri for forurensede masser.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Parkering	Parkering på egen grunn eller i offentlig gate.
Skadedyr	Det opplyses at det er gjort funn av en rotte som antatt hat kommet opp fra kloakk rør på bad i en tom leilighet.

Matrikkel: Gnr 2076: Bnr 375
Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Eventyrveien 5-27, 1718 GREÅKER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119



3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Pleie og omsorgsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1960 Kilde: Antatt iflg eier

Anvendelse: Leilighetsbygg

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	620		Det er totalt 12 leilighete som inneholder: gang, stue, bad, kjøkken og soverom.
Sum bygning:	620	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Grunnmur av betong. Pusset utvendig. Noe riss / sprekker og avskaling av puss enkelte steder.

Taktekking

Taket er tekket med antatt papp / folie. Beslag i plastbelagt stål. Innvendig nedløp. Disse er ikke sjekket.

Takkonstruksjon

Saltak takkonstruksjonen i tre.

Tilførsel vann og avløp

Offentlig vann og avløp via privat stikkledning.



Elektrisk primæranlegg

Hovedsikring med underkurser. Skru- og automatsikringer.
Tilpasset dagens leiligheter.
Bygget har 12 sikringsskap.

Matrikkel: Gnr 2076: Bnr 375
 Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
 Adresse: Eventyrveien 5-27, 1718 GREÅKER

Grydeland Eiendom AS
 Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
 Telefon: 922 21 119



Ventilasjon primæranlegg

Naturlig luftbehandling. Ventilert i vegg.



Ytterveggskonstruksjon

Bygg er oppført i trekonstruksjoner fra byggeår. Utvendig kledd med trepanel med overflatebehandling. Noe tørkesprekker / enderate. Noe spredt råte og noe mangelfull utlufting bak panel enkelte steder.



Kjøkkeninnredning

12 stk kjøkkeninnredninger. Over- og underskap med benkeplate. Nedfelt kjøkkenkum med blandebatteri. Noe bruksslitasje med stedvise merker. Tiltak må påregnes.

Varme generelt

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Brannalarm

Røykvarsler og slukkeutstyr / sprinkelanlegg.



Drenering

Drenering fra byggeår.

Baderomsinnredning

12 stk bad med innredning. Bad består av dusjkabinett / dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin. Belegg på gulv og våtromsbelegg / våtromsmaling på vegg. Avvik på fall på gulv. Bad er av eldre dato og har ikke TEK 17 standard. Noe bruksslitasje med stedvise merker / fuktmerker.

Innvendige dører og vinduer

Innendører og vinduer i tre. Noe kondensmerker på enkelte vinduer. Utvendig vær slitasje.

Innvendige overflater gulv

Innendig er leiligheten preget av belegg. Bruksslitasje.

Innvendige overflater vegg

Innendig er leiligheten preget av malte plater. Bruksslitasje.

Innvendige overflater himling

Vedlegg

Matrikkel: Gnr 2076: Bnr 375
Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Eventyrveien 5-27, 1718 GREÅKER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119



Innvendig er leiligheten preget av malte plater.
Bruksslitasje.

Tilførsel vann og avløp

Synlige rør i pex, rustfri og kobber. VVB i underskap.



Terrasser og balkonger

Terrasser oppsatt i trekonstruksjoner. Noe spredt råte.



Utvendige boder

Det medfølger 2 stk utvendige bygg til boder.
Oppsatt i trekonstruksjoner.
Papp på tak. Utvendig trepanel.
Noe råte i fasade / ytterdører.
Tiltak må påregnes.



Andre forhold:

Vedlikehold

Eiendommen har et vedlikeholdsbehov innvendig og utvendig.

Matrikkel: Gnr 2076: Bnr 375
Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Eventyrveien 5-27, 1718 GREÅKER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119



3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Opparbeidet utemoråder.

Matrikkel: Gnr 2076: Bnr 375
 Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
 Adresse: Eventyrveien 5-27, 1718 GREÅKER

Grydeland Eiendom AS
 Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
 Telefon: 922 21 119



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Sum:											
Total:											

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Sum:											
Total:											

4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²
Sum				

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)

Tap ved ledighet, %

Normale eierkostnader, årlig

Eiendommens inntektsoverskudd

Matrikkel: Gnr 2076: Bnr 375
 Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
 Adresse: Eventyrveien 5-27, 1718 GREÅKER

Grydeland Eiendom AS
 Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
 Telefon: 922 21 119



5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Samenlignbare priser

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	4 547,0 m²
---	------------

Sum areal:	4 547,0 m²
------------	------------

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	4 500 000
--------------------	-----------

Verdi tomt:	4 500 000
-------------	-----------

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtkostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

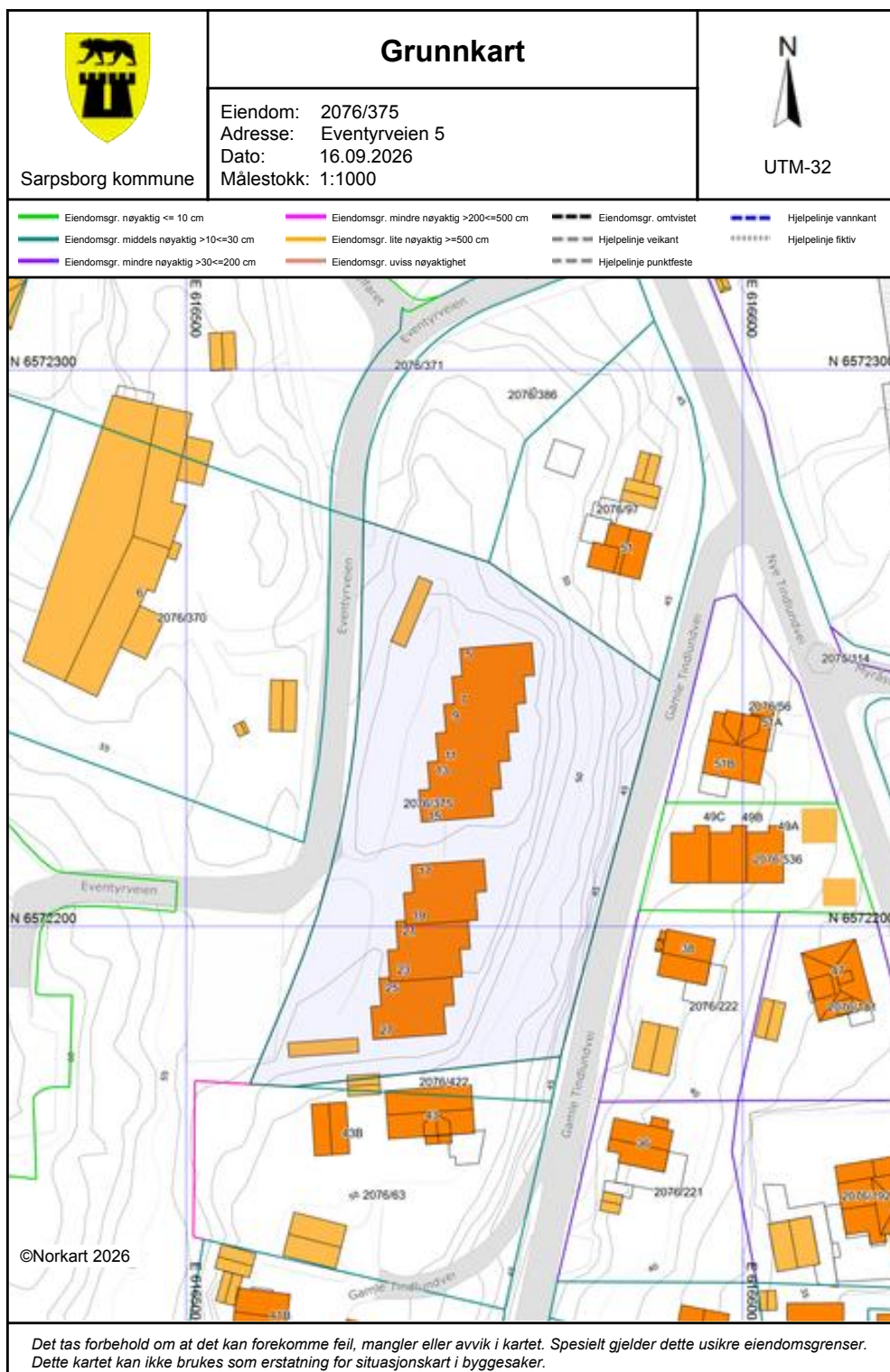
Pleie og omsorgsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	28 920 000
--	------------

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	17 300 000
---	------------

Sum teknisk verdi – Pleie og omsorgsbygg	11 620 000
---	-------------------

Sum teknisk verdi bygninger	11 620 000
------------------------------------	-------------------





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 16.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2076	Bruksnr.	375	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eventyrveien 5, 1718 GREÅKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	59 528,34 kr
Renovasjon	52 900,00 kr
Vann	43 872,44 kr
Sum	156 300,78 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	12 stk	2680.00	1/1	0 %	32 160,00 kr	24 120,00 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	25%	4 stk	6640.00	1/1	0 %	26 560,00 kr	19 920,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	220 m3	26.94	1/1	0 %	5 926,25 kr	5 926,25 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	220 m3	44.92	1/1	0 %	9 883,50 kr	9 883,50 kr
Eiendomssk.Fritak Komm.Bygg	0%	0 takst	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fastgebyr vann	15%	12 stk	1770.00	1/1	0 %	21 239,99 kr	15 930,00 kr
Fastgebyr avløp	15%	12 stk	3060.00	1/1	0 %	36 720,01 kr	27 540,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	12 stk	500.00	1/1	0 %	5 999,96 kr	4 499,97 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-242 m3	26.94	1/1	0 %	-6 518,88 kr	-6 518,88 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-242 m3	41.70	1/1	0 %	-10 871,85 kr	-10 871,85 kr

Vedlegg

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Antatt forbruk vann i år	15%	483 m3	24.32	1/1	0 %	11 747,77 kr	8 810,82 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	483 m3	46.66	1/1	0 %	22 534,61 kr	16 900,96 kr
Forbruk vann i fjor	15%	220 m3	24.78	1/1	0 %	5 452,15 kr	5 452,15 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	220 m3	41.33	1/1	0 %	9 092,82 kr	9 092,82 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-242 m3	24.78	1/1	0 %	-5 997,36 kr	-5 997,36 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-242 m3	41.33	1/1	0 %	-10 002,10 kr	-10 002,10 kr
					Sum	153 926,87 kr	114 686,28 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 16.09.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2076	Bruksnr.	375	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eventyrveien 5, 1718 GREÅKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Forbruk 2024
10032661	346	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	33	36
10032662	175	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	23	90
10032659	81	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	4	1
10032660	228	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	37	37
10032657	109	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	0	1
10032658	161	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	38	23
10032663	378	27.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	49	61
10032664	252	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	97	83
10032644	211	27.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	36	49
10032638	73	01.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	6	0
12991426	114	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	58	55
12991422	128	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	59	56

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: 16.09.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2076	Bruksnr.	375	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	26823724	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	13659966	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Eventyrveien 27, 1718 GREÅKER

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26823724

BruksenhetId	26823723	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	13659966	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Eventyrveien 25, 1718 GREÅKER

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26823723.

BruksenhetId	26823722	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	13659966	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Eventyrveien 23, 1718 GREÅKER

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26823722.

BruksenhetId	26823721	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	13659966	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Eventyrveien 21, 1718 GREÅKER

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26823721.

BruksenhetId	26823720	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	13659966	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Eventyrveien 19, 1718 GREÅKER

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26823720.

BruksenhetId	26823719	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	13659966	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Eventyrveien 17, 1718 GREÅKER

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet	Siste utførte tiltak røykløp
---------------------------------	------------------------------

Vedlegg

Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26823719

BruksenhetId	26823718	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	13659958	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Eventyrveien 15, 1718 GREÅKER

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26823718

BruksenhetId	26823717	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	13659958	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Eventyrveien 13, 1718 GREÅKER

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26823717

BruksenhetId	26823716	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	13659958	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Eventyrveien 5, 1718 GREÅKER

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	12	12	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.11.1995	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26823716

BruksenhetId	26823715	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	13659958	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Eventyrveien 7, 1718 GREÅKER

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26823715

BruksenhetId	26823714	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	13659958	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Eventyrveien 11, 1718 GREÅKER

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet

0	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26823714

BruksenhetId	26823713	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	13659958	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Eventyrveien 9, 1718 GREÅKER

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26823713

Vedlegg

BruksenhetId	27052778	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	146016952	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27052778.			

BruksenhetId	27052777	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	146016944	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27052777.			

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.

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Sak 3/73

Dato, avsluttende synsforr.

1.7.1974

Arbeidssted	Eventyrveien, Tindlund, 1720 Greåker
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	12 stk. trygdeboliger
Byggherre	Tune kommune
Byggemelder	Ringdalen & Ekran A/S, Magn.Joh.v.8, 1713 Grålum
Ansvarshavende	Byggm. Ola Ekran, Krokveien 8, 1745 Skjeberg

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Tune 3.7.1974

den

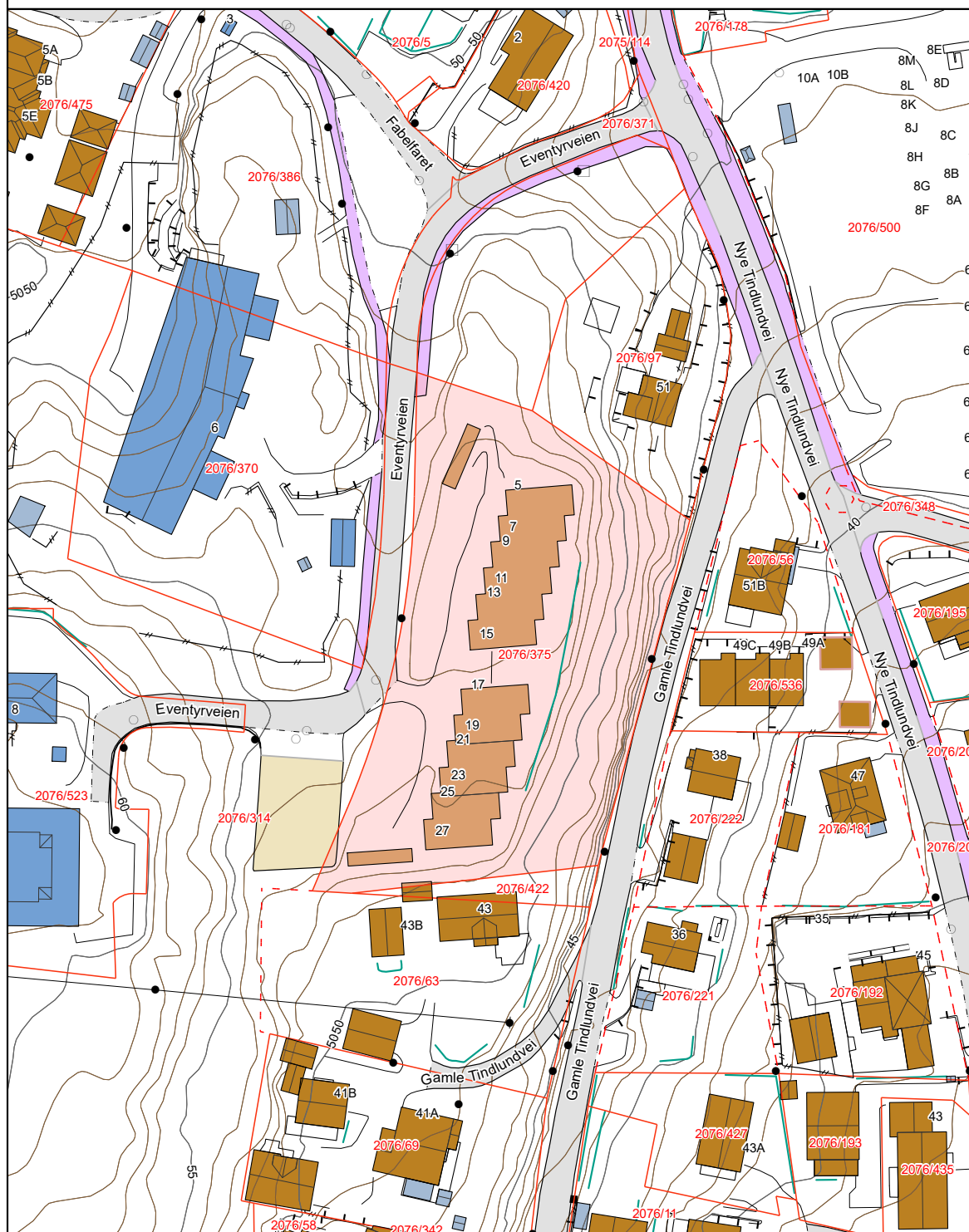
for BYGNINGSSJEFEN

Odd Kristiansen
Odd Kristiansen

Oversiktskart

Adresse: **Eventyrveien 27, 1718 Greåker**
Gnr/Bnr: **3105/2076/375/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4547 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.09.2026



Matrikkelkart



Adresse: **Eventyrveien 27, 1718 Greåker**
Gnr/bnr: **3105/2076/375/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4547 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.09.2026

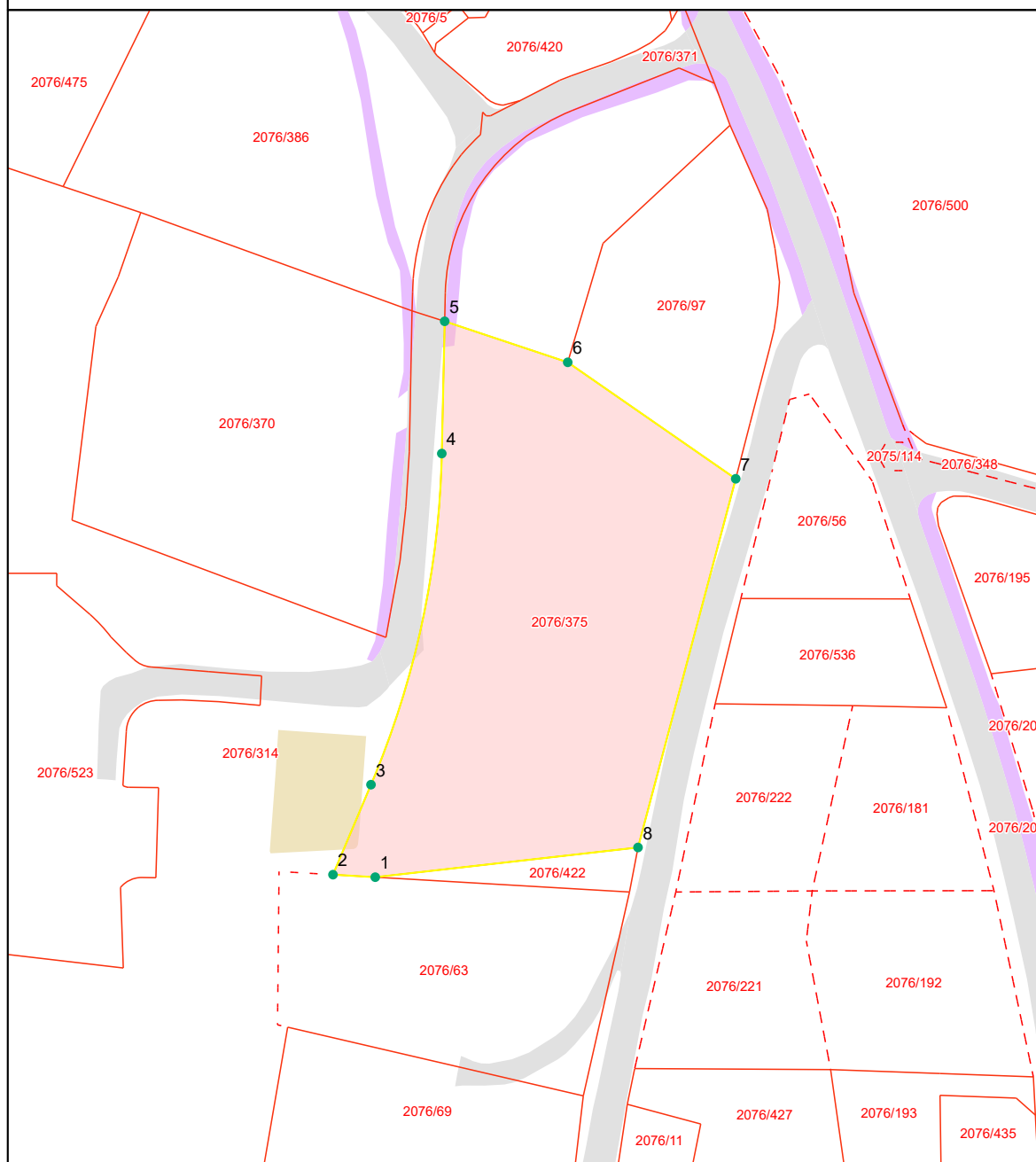


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4547 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6572171.11	616519.15	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	7.76	0
2	6572171.57	616511.41	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	17.9	0
3	6572188.05	616518.37	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	Terrengmålt	14	62.42	164.071
4	6572248.69	616531.34	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	Terrengmålt	14	24.24	0
5	6572272.91	616531.87	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	23.77	0
6	6572265.4	616554.41	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	37.46	0
7	6572244.07	616585.18	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	69.88	0
8	6572176.55	616567.28	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	48.46	0



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 16.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2076	Bruksnr.	375	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eventyrveien 5, 1718 GREÅKER								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf
Delarealer	Delareal 4 547 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 91 m ² KPHensynsonenavn H310_Aktsomhet kvikkleire KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 4 494 m ² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Vedlegg

Delareal	7 m ²
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	66 m ²
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare
Delareal	2 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Landskap_10
KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21057
Navn	Greåkerfjellet
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/4279/21057%20Bestemmelser%2C%20datert%2020.11.2012%2C%20revidert%2026.05.2014.pdf
Delarealer	Delareal 9 m ²
	Formål Parkering
	Felt navn P4
	Delareal 79 m ²
	Formål Kjøreveg
	Felt navn o_KV1
	Delareal 63 m ²
	Formål Annen veggrunn - grøntareal

Ta kontakt med Svein hvis du er på jakt etter en megler med høy kompetanse, og som legger en plan slik at tilfeldigheter ikke får spillerom.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF - Næring: **Svein Eng**



Svein Eng

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF - Næring

Mobil: 90 82 02 35

E-post: svein.eng@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Sarpsborg

Telefon: 69 12 60 60

Meglerhuset Borg AS

Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Daglig leder og næringsmegler

Svein Eng er en stødig og erfaren næringsmegler med over 25 års fartstid i bransjen. Svein kombinerer solid lokalkunnskap med en imponerende bredde i sitt virke. Enten det dreier seg om mindre leieavtaler eller komplekse salg av større eiendomsprosjekter. Han har hatt gleden av å jobbe med alt fra lokale småaktører til statlige og kommunale oppdragsgivere.

Som menneske er Svein en trygg og ryddig samarbeidspartner, kjent for sin evne til å sikre at prosessene alltid er oversiktlige og rettferdige for alle involverte. Hans genuine engasjement for faget og evnen til å bygge gode relasjoner har gjort ham til en naturlig

sparringspartner for kunder som ønsker å navigere trygt gjennom eiendomsmarkedet.

Med Svein ved roret kan du være sikker på at hver detalj blir ivaretatt, og at du får en megler som ikke bare bryr seg om resultatene, men også om hele reisen og prosessen dit. Målet til Svein er å løse behovene til kjøper og selger, utleier og leietaker – og det føles ekstremt godt når begge parter er fornøyd med løsningen.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF - Næring **Svein Eng**

”

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 eiendom.

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.

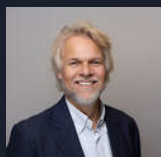
Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå de tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

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.



proaktiv.no



Svein Eng

Daglig leder

908 20 235

svein.eng@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

Postboks 517 , 1703 SARPSBORG, 69 12 60 60