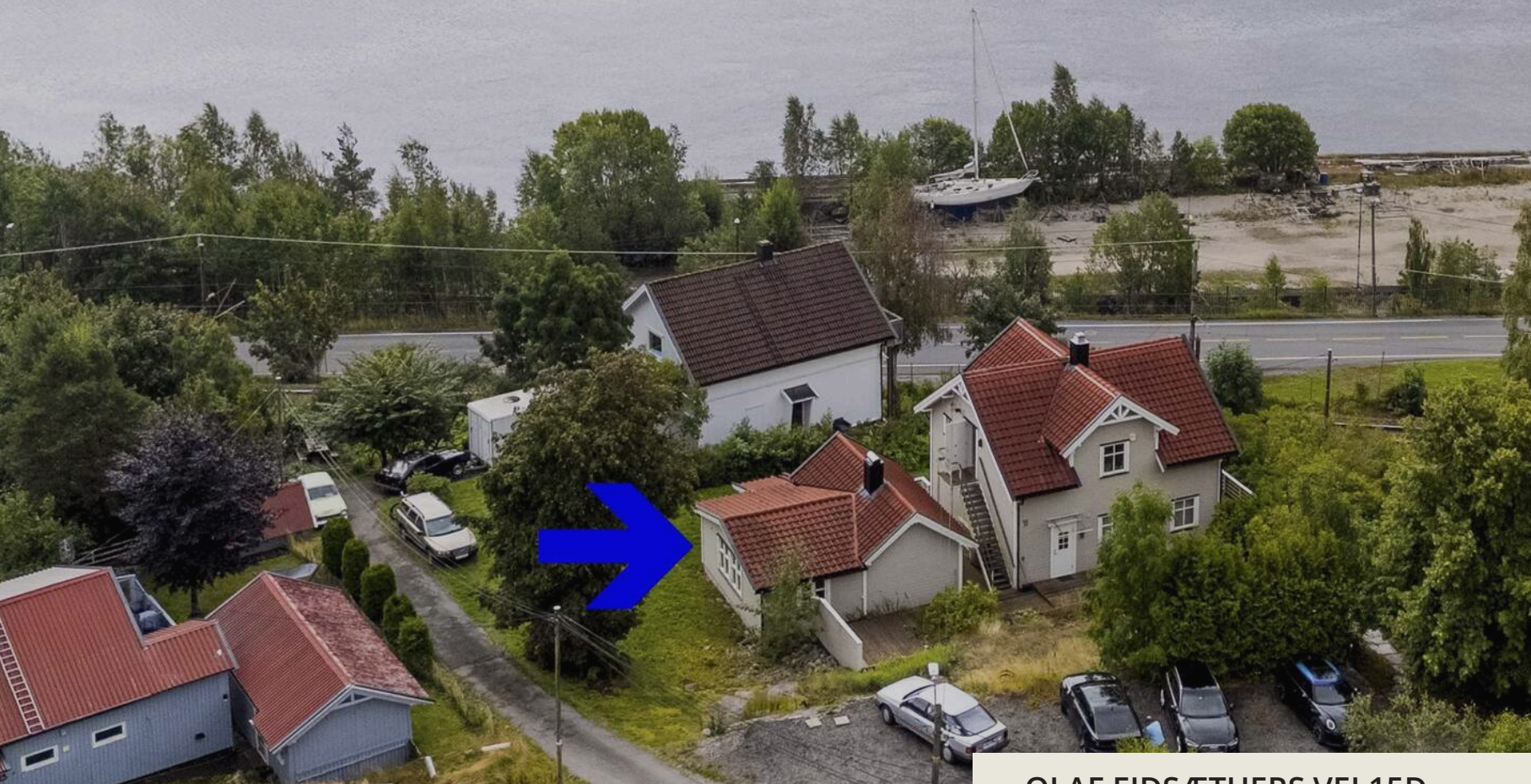


PROAKTIV

Pen liten
selveierbolig
med terrasse



OLAF EIDSÆTHERS VEI 15D





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SARPSBORG - GREÅKER

Pen liten selveierbolig med terrasse - 1 soverom - Parkering

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Olaf Eidsæthers vei 15D, 1718 Greåker

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 2077, bnr. 56, snr. 3

Prisantydning: 2.350.000,-

Omkostninger: 60.100,-

Totalpris: 2.410.100,-

Kommunale avgifter: 17.958,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1912

Rom/soverom: 2/1

BRA: 49 m²

BRA-i: 45 m²

BRA-e: 4 m²

TBA: 19 m²

Garasje/Parkering: Det medfølger 1 stk parkeringsplass.

Tomt: 1528 m²

INNHold

2	4	10	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
19	20	22	26
Leder/megler	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Kontorets side
27	106		
Vedlegg	Budskjema		



GREÅKER

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Sarpsborg - Greåker

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Tindlund.

Her er det umiddelbar nærhet både barne- og ungdomsskole på Tindlund, samt flere barnehager.

Kort gåavstand til Greåker VGS. 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, bilforretning, dekkverksted/dekkhotell, 2 treningssenter, Helsehuset Greåker med fysioterapi, Olav's Pub, samt mye mer å tilby.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Tindlund Linje 1, 4, 137, 199	5 min 0.5 km
🚶 Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 5.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 32 min

DAGLIGVARE

Kiwi Greåker PostNord	11 min 1 km
Coop Extra Alvim PostNord	4 min 2.9 km

VARER/TJENESTER

📦 AMFI Borg	6 min
🏪 Apotek 1 Greåker	12 min

SPORT

🏃 Tindlund barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	7 min 0.6 km
🏃 Vetabekken balløkke Ballspill	13 min 1.2 km
🏃 EVO Greåker	11 min
🏃 InterPadel Sarpsborg	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Tune tannklinikk - Østfold fylkeskomm...	9 min
--	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Greåker ligger svært sentralt kommunikasjonsmessig med kort avstand til både Sarpsborg sentrum, Kalnes Sykehus, Grålum handelsområde og Fredrikstad sentrum.

Svært gode bussforbindelser. Glommastien går forbi her og følger Glomma. Over Greåker titter gamle historiske Greåker Fort på oss.

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

Adkomst

Fra Sarpsborg sentrum, følg FV 109 mot Fredrikstad. Ta av ved avkjøring til venstre mot Greåker etter ca. 5 km og følg veien ca. 200 m for avkjøring til Olaf Eidsæthers vei på høyre side. Eiendommen ligger deretter på høyre side i enden av veien.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

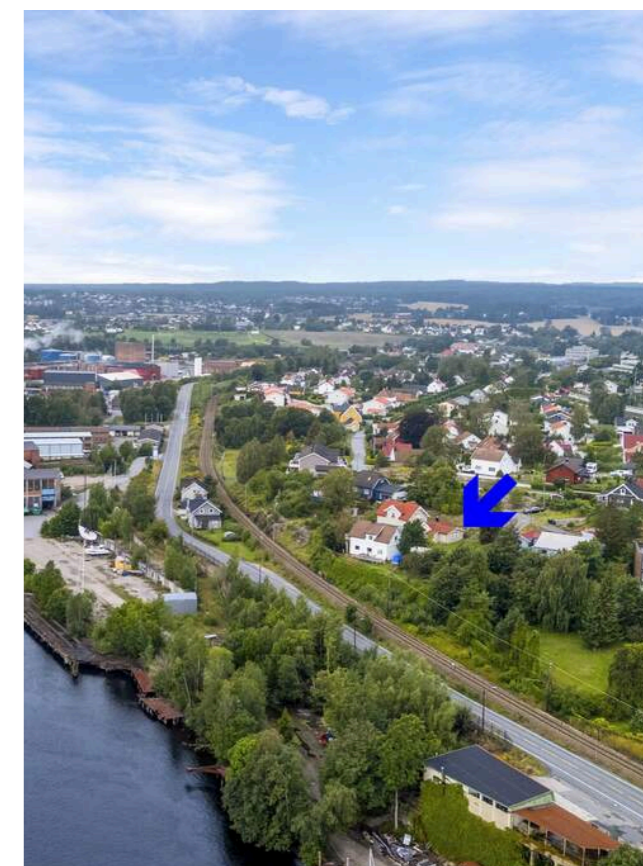


SKOLER

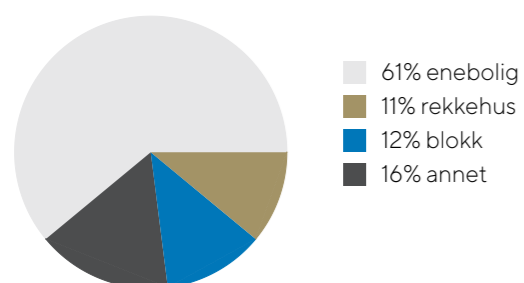
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 22 klasser	22 min 1.8 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 142 elever, 8 klasser	4 min 2.7 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	4 min 2.7 km
Greåker videregående skole 900 elever	5 min 2.9 km

BARNEHAGER

Hannestad barnehage (0-5 år) 105 barn	16 min 1.3 km
Tindlund barnehage (0-5 år) 90 barn	16 min 1.4 km
Tuneskipet barnehage (0-5 år) 54 barn	19 min 1.6 km



BOLIGMASSE





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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN TIL OLAF EIDSÆTHERS VEI 15D

Vi starter utendørs...

BYGGEMÅTE

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertaket er sutak.
Renner og nedløp med beslag.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ny og eldre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasser og plattinger i impregnerte materialer.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 29.08.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert rekkverk.
- Terrengforhold: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det samler vann utenfor huset opp mot fjellet, fukt utslag i stue i hjørne.

TG IU:

- Kryp kjeller: Huset har tidligere hatt kryp kjeller fra byggetiden fra 2012. Uvisst om det fortsatt er deler av den igjen under huset.
- Fuktsikring og drenering: Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv. Det er ikke synlig knotteplast overalt på boligen. Mangler noe klemlist.

TG 2:

- Taktekking: Det er lav takvinkel for takstein på deler av taket. Det er begrenset besiktiget tilstand på beslag og takrenner.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er ukjent om det er betong dekke under hele huset. Da tidligere har vært kryp kjeller fra 2012. Det er ingen dokumentasjon at det støpt dekke hele veien. Det er målt avvik kjøkken 12 mm. stue 12 mm. Det er vanlig at det forekommer avvik på hus som ble bygd på den tiden. Det kan være større avvik som ikke er nevnt her.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Det er ikke montert ovn og puss og tidligere an boring som ikke er murt igjen.
- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: Det gis TG. 2 på alle el. anlegg som ikke har dokumentasjon på at det har vært el. kontroll de siste 5 år.
- Grunnmur og fundamenter: Det mangler puss og den er begrenset besiktiget. Ut fra alder kan være skjulte skader.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Overflater vegger og himling bad: Det er ikke satt på sokkel flis eller aluminiums list på veggen ned mot gulvet. Våtroms plater går helt ned til gulvet.

- Overflater gulv bad: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Sluk, membran og tettesjikt bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Ingen synlig sluk mansjett.
- Sanitærutstyr og innredning bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er avvik i utførelsen baderoms plater fliser med fuging på badet.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.

Parkering

Det medfølger 1 stk parkeringsplass.

VELKOMMEN INN!

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



Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet. Det er varmekabler i gulv på bad.

Det er pipe i boligen, men det er ikke anbobret noe ildsted.

Energimerking

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 riktige. 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.

Innhold

Boligen har alt på ett plan og inneholder:

Entre, stue, kjøkken, bad, soverom og en utvendig bod.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 45 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm
- Totalt BRA: 49 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 19 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

"Sjelden stemmer uttrykket 'En sjarmerende liten bolig' så godt som for Olaf Eidsæthers vei 15 D."

Til tross for sin beskjedne størrelse oppleves boligen som både romslig og gjennomført moderne. Her er det gjort omfattende oppgraderinger som gir en tidssvarende og innbydende standard.

Rundt boligen finner du hyggelige uteplasser og solrike terrasser. Perfekte rammer for avslapning eller hyggelige stunder med venner og familie.

Planløsningen er arealeffektiv og gjennomtenkt. Vi ønsker velkommen inn i en lys og innbydende entre med romslig skyvedørgarderobe som gir både god plass og praktisk oppbevaring.

Videre kommer vi inn i en svært trivelig stue med åpen kjøkkenløsning, et sosialt og luftig allrom med gode lysforhold.

Kjøkkenet har en pen innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt kum. Det er integrerte og frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Et vindu over benken sørger for rikelig med naturlig dagslys.

Moderne bad som ble oppgradert i 2015. Det er baderomsplater på veggene og fliser på gulvet. Det er varmekabler i gulvet. Badet innehar dusjkabinett, vegghengt toalett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin.

Boligen har ett soverom som er lyst og rolig plassert, noe som gir gode forutsetninger for en god natts søvn.

Elektrisk anlegg med sikringssskap med automatsikringer. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har naturlig ventilasjon.

Alt i alt fremstår boligen som svært tiltalende, med tidsriktig standard, koselige uteområder og en atmosfære som umiddelbart føles som hjemme.



STUE

svært så trivelig stue med åpen kjøkkenløsning, et sosialt og luftig allrom med gode lysforhold.





KJØKKEN

Kjøkkenet har en pen innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt kum.

Det er integrerte og frittstående hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Et vindu over benken sørger for rikelig med naturlig dagslys



BAD

Moderne bad som ble oppgradert i 2015. Det er baderomsplater på veggene og fliser på gulvet. Badet innehar dusjkabinett, vegghengt toalett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin.





SOVEROM

Boligen har ett soverom som er lyst og rolig plassert, noe som gir gode forutsetninger for en god natts søvn.

”

"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

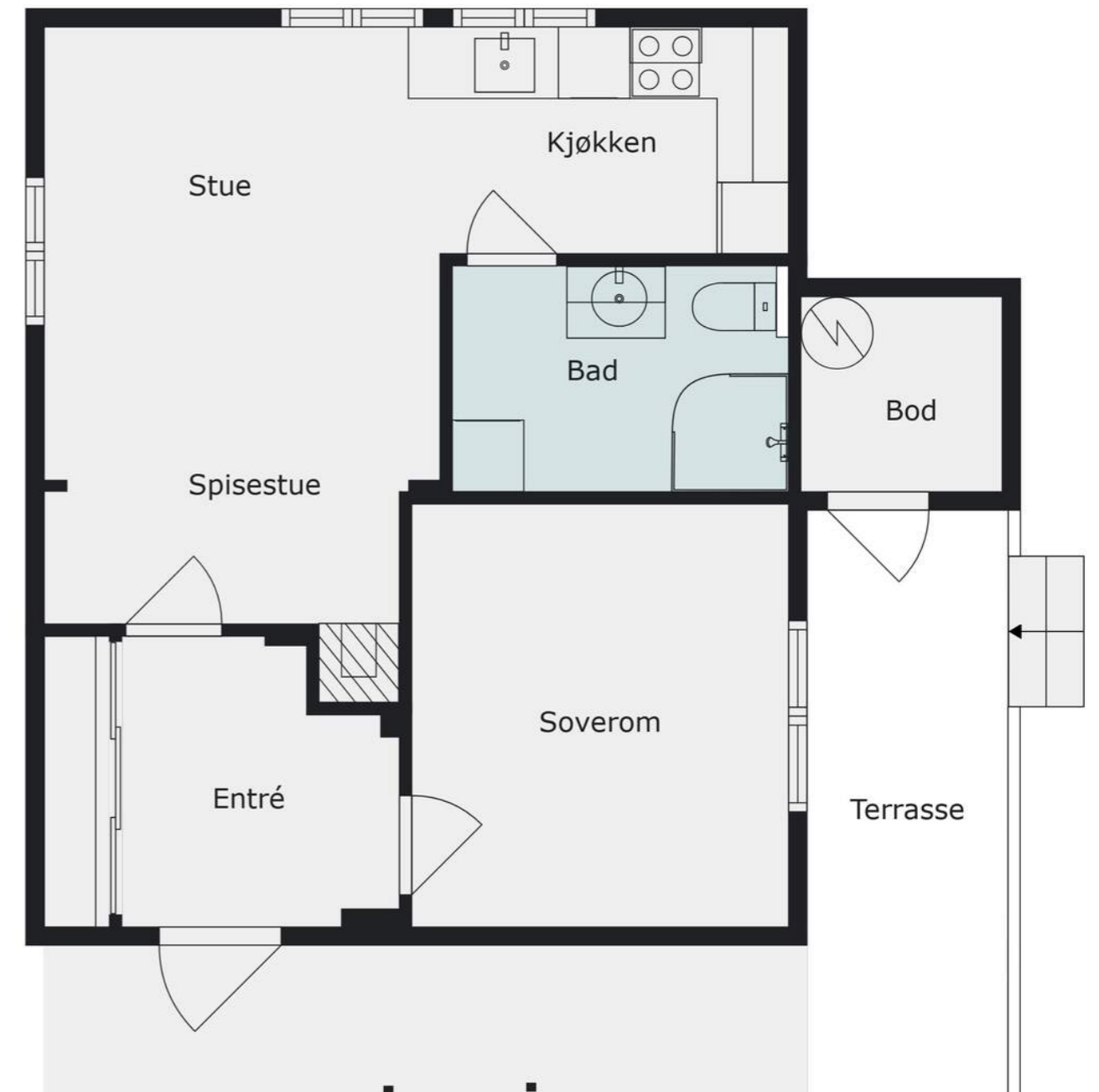
Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgssopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at 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 salgssopplegget 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

PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1 528 kvm, Eierform: Eiet tomt. Tomten er noe skrånende og er opparbeidet med grøntarealer og noe beplantning.

Parkering

Det medfølger 1 stk parkeringsplass.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: . Orgnr:

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Styregodkjennelse

Styregodkjenning er ikke påkrevd.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 504 952 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 019 806 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 17 958 pr. år
Eiendomsskatt utgjør kr. 3 287,- av dette beløpet.

Det er vannmåler på eiendommen. Oppgitte sum for kommunale avgifter vil derfor variere avhengig av forbruk. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av uthus til bolig, datert 25.03.2020.

Utleie

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende tinglyste heftelser/servitutter vil følge eiendommen:

- Dok. 300388, datert 27.03.1944: Bestemmelse om vann/kloakkledning.
- Dok. 308996, datert 20.10.1975: Bestemmelse om planovergang.
- Dok. 1891, datert 05.03.2003: Bestemmelse om veg.
- Dok. 567918, datert 30.07.2010: Bestemmelse om parkering.
- Dok. 360308, datert 01.04.2022: Seksjonering.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i regulert område og omhandles av:

Reguleringsplan Rv 109 - Storveien. Denne er foreslått opphevet.
Detaljreguleringsplan Hans Børstads vei 10-12.

Kommuneplanens arealdel 2024-2036 med tilhørende bestemmelser.

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: Stort sett fraværende.
Løsmasstype: Bart fjell.

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.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 2077 Bnr. 56 Snr. 3 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen/sameiet er med i vannforening sammen med to andre naboer som deler vann og avløpsledning

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
58 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 350 000,-))

60 100,- (Omkostninger totalt)

2 410 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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 tilleggforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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. Rekvirering 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.

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/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Ola H M Timraz
Yaser Ahmed Timraz

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 72.600,- for gjennomføring av salgsoppgaven. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS
Org.nr. 994976192
Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen

Dato salgsoppgave
4.9.2025



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

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.



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Olaf Eidsæthers vei 15 D, 1718 GREÅKER
 SARPSBORG kommune
 # gnr. 2077, bnr. 56, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 19.08.2025 Rapportdato: 29.08.2025 Oppdragsnr.: 15333-1859 Referansenummer: KQ5368

Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gjerlaugsen Vår ref:



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



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no
916 99 311



Oppdragsnr.: 15333-1859

Befaringsdato: 19.08.2025

Side: 2 av 20

Olaf Eidsæthers vei 15 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2077 - Bnr 56
3105 SARPSBORG

Vestre Ve Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). 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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 15333-1859

Befaringsdato: 19.08.2025

Side: 3 av 20

Olaf Eidsæthers vei 15 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2077 - Bnr 56
3105 SARPSBORG

Vestre Ve Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Oppdragsnr.: 15333-1859

Befaringsdato: 19.08.2025

Side: 4 av 20

Olaf Eidsæthers vei 15 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2077 - Bnr 56
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertaket er sutak.
Renner og nedløp med beslag
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Ny og eldre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasser og plattinger i impregnerte materialer.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe fra byggetiden.
Huset har tidligere hatt krypkjeller fra byggetiden fra 2012.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Baderom oppgradert overflater innvendig i 2015 tidligere prospekt.
Badet fliser på gulv og våtromsplater på vegger.
Badet har utførelse som egeninnsats . Det ingen dokumentasjon.
Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap og vegg klosett.
Det er opplegg vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med overskap og underskap.
Det er integrerte og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate. Fliser over benken.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er montert vannmåler og stoppekran.
Det er avløpsrør av plast. Ukjent alder.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer.
Det er varmekabler og spotter,

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er offentlig avløp, offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger og avløps ledninger ukjent type.
Det er fra byggetiden, takstmann har ikke kontrollert dette nærmere.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 15333-1859

Befaringsdato: 19.08.2025

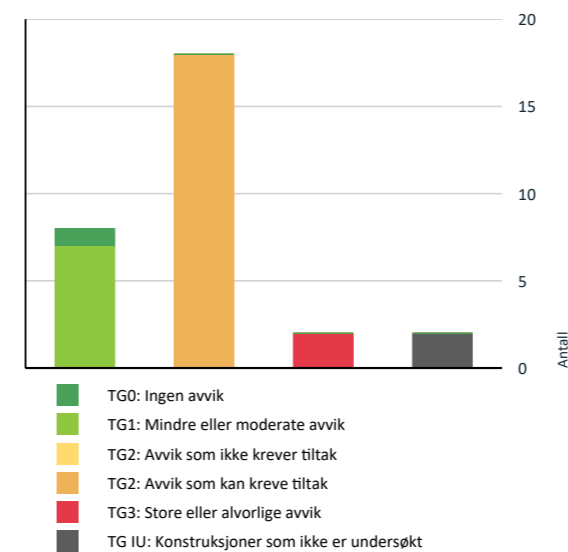
Side: 5 av 20

Olaf Eidsæthers vei 15 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2077 - Bnr 56
3105 SARPSBORG

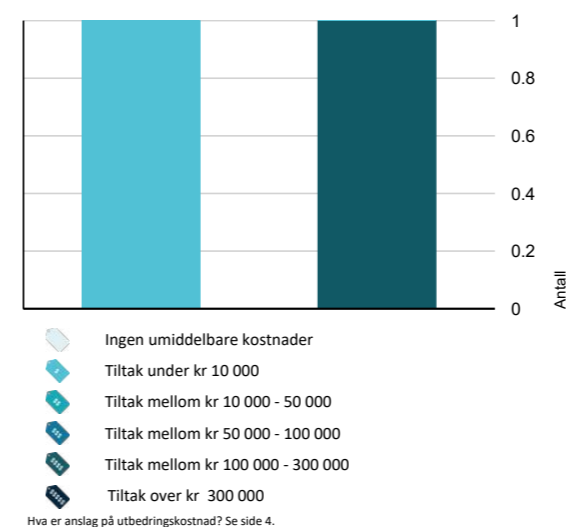
Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 15333-1859

Befaringsdato: 19.08.2025

Side: 6 av 20

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er begrenset med opplysninger, da eiendommen har blitt brukt til utleie

Oppsummering av avvik

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

Enebolig


TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)


Olaf Eidsæthers vei 15 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2077 - Bnr 56
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG 

Sammendrag av boligens tilstand

- ! [Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

Olaf Eidsæthers vei 15 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2077 - Bnr 56
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG 

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår 1912	Kommentar Opplysninger er tatt ut fra Eiendomsverdi
------------------------	---

Standard

Eldre hus som er oppgradert.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertaket er sutak. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lav takvinkel for takstein på deler av taket. Det er begrenset besiktiget tilstand på beslag og takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hold det under kontroll. Gjør tiltak om nødvendig.



! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp med beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når taket har takstein. Må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å sette flere steder.

Kontroller loftet regelmessig at det holder tørt. Gjør tiltak om nødvendig.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terrenget.

Vegger har skjevheter synlig på veggen opp mot fjellet. Det er lav avstand fra kledning til grunn. Det er synlig misfarging i hjørne innvendig på yttervegg opp mot fjellet. Det ble fukt søkt uten og finne fukt på befarings dagen. Eier opplyser at det samler vann på grunn nede ved mur ved mye nedbør. Kledningen har elde ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

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

Gjør nødvendig tiltak med utvendig terreng, så vannet ledes bort. Kontroller yttervegg ytterligere. den har misfarging. Gjør tiltak om nødvendig.



Misfarging i hjørne. Fukt søkt uten å finne fukt.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ny og eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Olaf Eidsæthers vei 15 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2077 - Bnr 56
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Det er bygd nytt tak over det gamle fra 1912
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget.
Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Blir da TG. IU
Kun besiktiget fra luke område.
Det er misfarging i undertaket.
Stedvis fukt skade på treverk i tak utstikk.
Kan være mer.

Loftet må holdes under kontroll, at det holder seg tørt og luftig.
Kontroller ytterligere gjør tiltak om nødvendig. Pga. alder og byggemåte.
Gjør tiltak om nødvendig.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser og plattinger i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det er noe skjevheter og vanlig elde ut fra alder.
Det mangler rekkverk på plattform. Kommer da automatisk TG. 3

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuell når behov fornyelse eller oppgraderinger, er opp til ny kjøper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent om det er betong dekke under hele huset.
Da tidligere har vært krypkjeller fra 2012.

Det er ingen dokumentasjon at det støpt dekke hele veien.

Det er målt avvik kjøkken 12 mm. stue 12 mm.
Det er vanlig at det forkommer avvik på hus som ble bygd på den tiden.
Det kan være større avvik som ikke er nevnt her.
Det er ikke flyttet på møbler og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 15333-1859

Befaringsdato: 19.08.2025

Side: 9 av 20

Olaf Eidsæthers vei 15 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2077 - Bnr 56
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

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

TG 2 Radon

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger tidligere i huset.
Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med denne rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert ovn og puss og og tidligere an boring som ikke er murt igjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis ildsted skal etableres må det påregnes tiltak på pipe.
Pga. pipens alder må det forventes med tiden at røykrør må rehabiliteres/monteres stålrør.



TG 1/2 Krypkjeller

Huset har tidligere hatt krypkjeller fra byggetiden fra 2012.
Uvisst om det fortsatt er deler av den igjen under huset.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderom oppgradert overflater innvendig i 2015 tidligere prospekt.
Badet fliser på gulv og våtromsplater på vegger.
Badet har utførelse som egeninnsats. Det ingen dokumentasjon.
Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap og vegg klosett.
Det er opplegg vaskemaskin.
Normal levetid på baderom er 12 til 25 år.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Oppdragsnr.: 15333-1859

Befaringsdato: 19.08.2025

Side: 10 av 20

Olaf Eidsæthers vei 15 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2077 - Bnr 56
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er ikke satt på sokkel flis eller aluminiums list på veggen ned mot gulvet, våtroms plater går helt ned til gulvet, Det er vanlig å montere plater med klaring fra gulvet. Så ikke plater har mulighet til å trekke vann. Det er avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak med ovenstående bør vurderes.

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 25.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
 - Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.
- Ingen synlig sluk mansjett.

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør lage hull for eventuell avrenning under toalett.

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er målt i åpning i boden på baksiden av dusj kabinett. Ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført. Målt med Protimeter MMS, målt vektprosent i tre til en fuktighet. 8% på befaringdagen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik i utførelsen baderoms plater fliser med fuging på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroller ytterligere veggene, gjør tiltak om det er nødvendig



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med overskap og underskap. Det er integrerte og frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate. Fliser over benken. Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje.

Olaf Eidsæthers vei 15 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2077 - Bnr 56
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

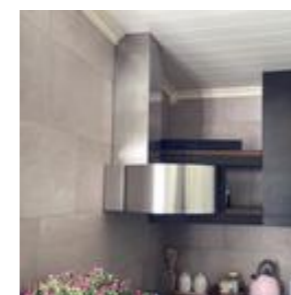
Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er montert vannmåler og stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Ukjent alder. Det er ikke opplyst om noen bruker feil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Sette inn flere ventiler ved behov.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TO 2 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 elektrivirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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 elektrivirksomhet.

Olaf Eidsæthers vei 15 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2077 - Bnr 56
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer.

Det er varmekabler og spotter, Eiendommen er blitt brukt til utleie.

Det er ikke opplyst om noen kjente brukerfeil. Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
Hva som er utført av tidligere eiere er det ukjent.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. 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?
Ukjent

Generell kommentar

Det gis TG. 2 på alle el. anlegg, som ikke har dokumentasjon på at det har vært el. kontroll, de siste 5 år.

Det foreligger lite eller ingen dokumentasjon på det som er utført på det elektriske anlegget. Det gis TG. 2 på alle el. anlegg, som ikke har dokumentasjon på at det har vært el. kontroll, de siste 5 år



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Oppdragsnr.: 15333-1859

Befaringsdato: 19.08.2025

Side: 13 av 20

Olaf Eidsæthers vei 15 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2077 - Bnr 56
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige på vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med at det plutselig kommer en skader pga. alder på rør anlegg. Og da må det byttes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv. Det er ikke synlig knotteplast overalt på boligen. Mangler noe klemlist

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler puss og den er begrenset besiktiget. Ut fra alder kan være skule skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hold grunnmur under kontroll. Gjør tiltak ved behov.

TG 3 Terrengforhold

Overflatevann skal ikke renne inn mot veggen. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det samler vann utenfor huset opp mot fjellet, fukt utslag i stue i hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan etablere en drenerings grøft ovenfor huset.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp, offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vannledninger og avløps ledninger ukjent type. Det er fra byggetiden, takstmann har ikke kontrollert dette nærmere.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 15333-1859

Befaringsdato: 19.08.2025

Side: 14 av 20

Olaf Eidsæthers vei 15 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2077 - Bnr 56
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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.: 15333-1859

Befaringsdato: 19.08.2025

Side: 15 av 20

Olaf Eidsæthers vei 15 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2077 - Bnr 56
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	45	4		49	19
SUM	45	4			19
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom	Bod	

Kommentar

Arealet på terrassen er ca.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Oppdragsnr.: 15333-1859

Befaringsdato: 19.08.2025

Side: 16 av 20

Olaf Eidsæthers vei 15 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2077 - Bnr 56
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Ola H M Timraz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2077	56		3	1528 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Olaf Eidsæthers vei 15 D

Hjemmelshaver

Timraz Ola H M, Timraz Yaser Ahmed

Kommentar

Tomten er felles med naboer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset ligger i et etablert boligområde mellom Sarpsborg og Fredriksstad og alle byens fasiliteter. Gangavstand til barne- og ungdomsskole, div. nærbutikker på Greåker sentrum, off. og private barnehager og idrettsplass. Kort vei til stort innendørs badeland og lekeland. Gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum, Fredrikstad og ekspressbuser til Oslo og utlandet. Enkel adkomst til E6.

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.

Om tomten

Tomten er felles for sameiet.
Tomten er noe skrånende og er opparbeidet med grøntarealer og noe beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 15333-1859

Befaringsdato: 19.08.2025

Side: 17 av 20

Olaf Eidsæthers vei 15 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2077 - Bnr 56
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15333-1859

Befaringsdato: 19.08.2025

Side: 18 av 20

Olaf Eidsæthers vei 15 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2077 - Bnr 56
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 TG1U:** 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 seks 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 tjenestetyer.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/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 hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking 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 funksjonsprøving 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 lyttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

Olaf Eidsæthers vei 15 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2077 - Bnr 56
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom:** Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold 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 slitasjegrad:** 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.

- Arealet 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 lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 15333-1859

Befaringsdato: 19.08.2025

Side: 20 av 20

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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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/KOS368>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Olaf Eidsæthers vei 15D, 1718 Greåker

18 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Olaf Eidsæthers vei 15D	Olaf Eidsæthers vei 15D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

09/2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil / t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Timraz, Ola H M

Selger

Timraz, Yaser Ahmed

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

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?

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

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

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 95213864

Side 4

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Timraz, Yaser Ahmed	2025-08-18	Timraz, Ola H M	2025-08-18

Identification

 Timraz, Yaser Ahmed

Identification

 Timraz, Ola H M

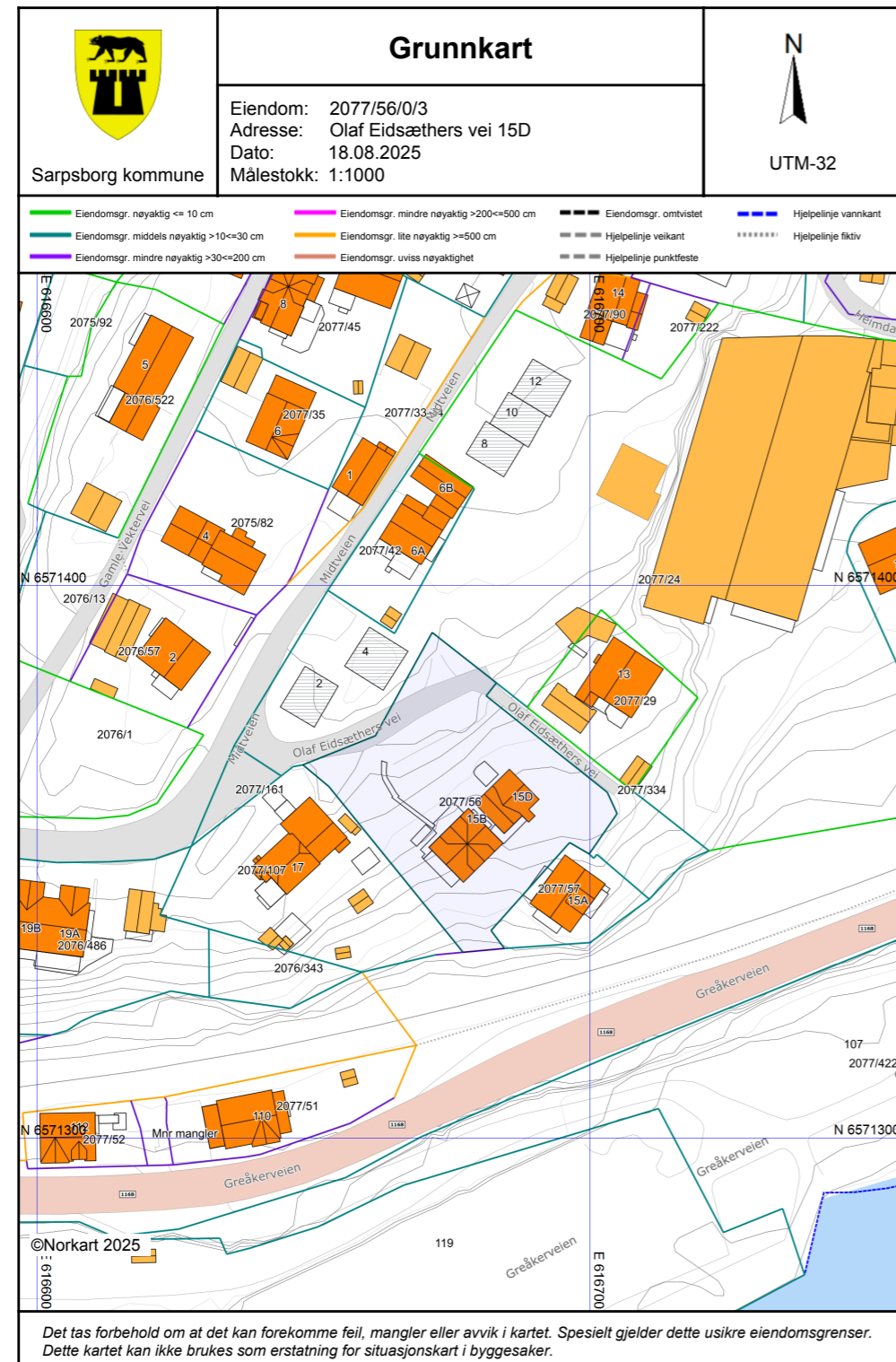
Egenerklærings skjema

Signed by:

Timraz, Yaser Ahmed	18/08-2025	BANKID
Timraz, Ola H M	21:28:10	BANKID
	18/08-2025	
	21:25:06	



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: 18.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2077	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Olaf Eidsæthers vei 15D, 1718 GREÅKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	11 566,92 kr
Eiendomsskatt	3 287,00 kr
Renovasjon	3 480,00 kr
Vann	8 197,59 kr
Sum	26 531,51 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 360- 370 liter	25%	1 stk	3195.00	1/3	0 %	1 065,00 kr
Papirbeholder 660-770 liter	25%	1 stk	0.00	1/3	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/3	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	913100 o/oo	3.60	1/1	0 %	3 287,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Antatt forbruk vann i år	15%	94 m3	24.78	1/1	0 %	2 329,55 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	94 m3	41.33	1/1	0 %	3 885,11 kr
					Sum	17 958,86 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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 18.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2077	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Olaf Eidsæthers vei 15D, 1718 GREÅKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0120084082	458	11.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	89

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 18.08.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2077	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	3
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	6275917251	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	13663653	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Olaf Eidsæthers vei 15D, 1718 GREÅKER

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	1	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
17.09.2019	Tilsyn	26.11.2013	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6275917251

BruksenhetId	557242612	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	13663653	Bruksenhetsnummer	H0101

Bygningstatus Ferdigattest **Bruksenhetsadresse** Olaf Eidsæthers vei 15D, 1718 GREÅKER

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 557242612.

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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Seksjon 3105-2077/56/0/3



Utskriftsdato: 18.08.2025 10:45

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	01.04.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	50/170	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	2077/56, 2077/56/0/1, 2077/56/0/2, 2077/56/0/3
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	01.01.2024
Seksjonering	10.03.2022	22/02025	Tinglyst	
Seksjonering	10.03.2022		05.04.2022	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TIMRAZ YASER AHMED F020281*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SINDINGS VEI 19 1710 1710 SARPSBORG	Bosatt (B)
TIMRAZ OLA H M F191080*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SINDINGS VEI 19 1710 1710 SARPSBORG	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Olaf Eidsæthers vei 15D	H0101	2077/56/0/3	49	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Olaf Eidsæthers vei 15D	H0101	2077/56/0/3	49	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Olaf Eidsæthers vei 15 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1718 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2402 Enghaugen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13663653		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	12.06.1912
2	13663653	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	25.03.2020

1: Bygning 13663653: Enebolig (111), Tatt i bruk 12.06.1912

NORKART AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 1 av 3

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Seksjon 3105-2077/56/0/3

 **Norkart**
Utskriftsdato: 18.08.2025 10:45

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	49
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	58
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	58
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	12.06.1912	15.06.1912
Endre bygningsdata	10.03.2022	10.03.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Olaf Eidsæthers vei 15D	H0101	2077/56/0/3	49	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	49	0	49	58	0	58

2: Bygningsendring 13663653-1: Tilbygg, Ferdigattest 25.03.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	49
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	-49
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.06.2016	17.06.2016
Igangsettingstillatelse	13.06.2016	17.06.2016
Ferdigattest	25.03.2020	25.03.2019
Endre bygningsdata	10.03.2022	10.03.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Olaf Eidsæthers vei 15D	H0101	2077/56/0/3	49	2	1	1	Kjøkken

NORKART AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 2 av 3

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Seksjon 3105-2077/56/0/3

 **Norkart**
Utskriftsdato: 18.08.2025 10:45

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	49	-49	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2077/56

Bruksnavn	SOLHEIM	Beregnet areal	1528.4
Etablert dato	03.10.1905	Historisk oppgitt areal	1529.4
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv

Bestående Under sammenslåing Kulturminne

Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571362.54	616678.45	0	Ja	1528.4	

NORKART AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 3 av 3



TORP BYGGKONSULT AS
Ringveien 3B
1657 TORP

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
15/04223-22

Dato:
25.03.2020

Ferdigattest er gitt - Bruksendring av uthus til bolig - Gnr 2077 bnr 56 - Olaf Eidsæthers vei 15 D - Daniel og Kristian Myrdahl

Vi viser til søknad vedrørende ferdigattest. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 12.03.2020. Gjennomføringsplan datert 19.03.2019 med versjonsnummer 3 (dokument 15/04223-21) legges til grunn.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Ivar Idstad/saksbeh. – tlf. 456 01 704
virksomhet byggesak, landbruk og kart

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

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

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

Kopi til: Kristian Kian Moslehi Myrdahl, Daniel Arian Moslehi Myrdahl

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post	Epost
TORP BYGGKONSULT AS		Ringveien 3B	1657 TORP	post@torp-byggkonsult.no



Detaljeringszone

Detaljeringszone	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	21063

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Jernbane
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Jernbane

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

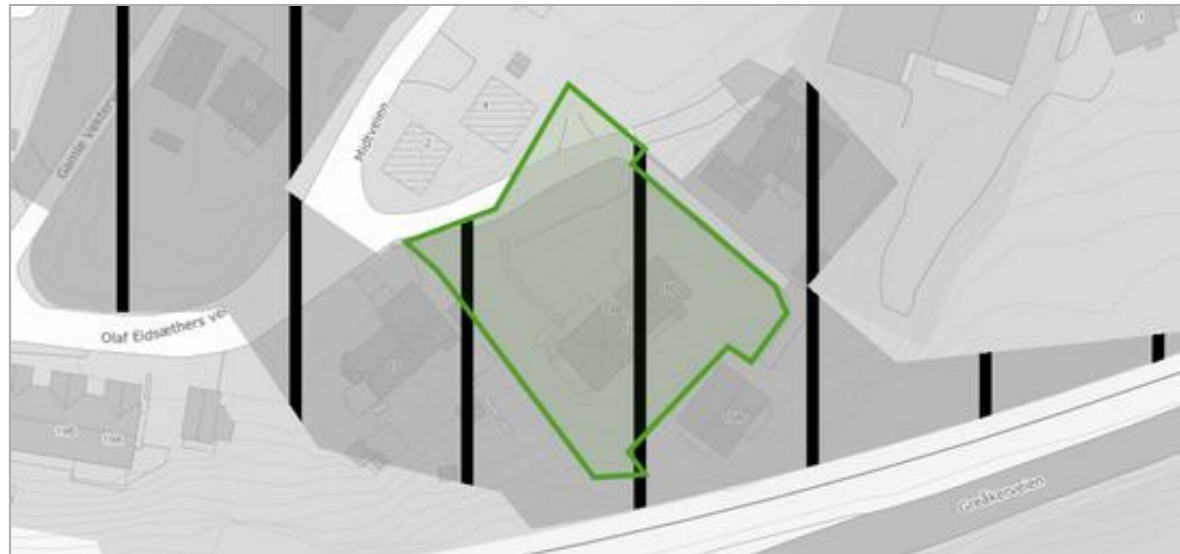
- Svært stor
- Svært stor, men usammenhengendetynn
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stort sett fraværende	Bart fjell

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Tegnforklaring



Objekter

Planid	Plannavn
21013	Rv. 109 - Storveien

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

- RbFormålOmråde - Fellesområder
- RbFormålOmråde - Felles lekeareal
- RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
- RbFormålOmråde - Kjøreveg
- RbFormålOmråde - Byggeområder
- RbFormålOmråde - Boliger med tilhørende anlegg
- RbFormålOmråde - Industrilager
- RbFormålOmråde - Offentlige bygninger
- RpArealformålOmråde - Grønnstruktur
- RpArealformålOmråde - Blågrønnstruktur
- RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
- RpArealformålOmråde - Kjøreveg
- RpArealformålOmråde - Gåing sykkelveg
- RpArealformålOmråde - Annen veggrunn grenseareal
- RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg
- RpArealformålOmråde - Boligbebyggelse konsentrert
- RpArealformålOmråde - Boligbebyggelse blokk
- RpArealformålOmråde - Uteoppholdsareal
- RpArealformålOmråde - Lekeplass
- RpFareSone
- RpFareSone - Flomfare
- RpSikringSone
- RpSikringSone - Andre sikringssoner
- RpStøySone
- RpStøySone - Rod sone
- RpStøySone - Gul sone
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseOmråde - Udefinert
- RpBestemmelseGrense
- RpBestemmelseGrense - RpBestemmelseGrense
- RpSikringGrense
- RpSikringGrense - RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- RpStøyGrense - RpStøyGrense
- RpFareGrense
- RpFareGrense - RpFareGrense
- RpOmråde
- RpOmråde - Planområde
- RpFormålGrense
- RpFormålGrense - RpFormålGrense
- RpFormålGrense - RpFormålGrense
- RpGrense
- RpGrense - Planens begrensning
- RpGrense - Planens begrensning
- RpGrense - Planens begrensning
- RpJuridiskLinje
- RpJuridiskLinje - Byggegrense
- RpJuridiskLinje - Bebyggelse forutsettes fjernet
- RpJuridiskLinje - Regulert senterlinje
- RpJuridiskLinje - Regulert kant kjørebane
- RpJuridiskLinje - Målelinje avstandslinje
- RpJuridiskLinje - Målelinje avstandslinje symbol
- RpBakgrunn
- RpBakgrunn - Feltnavn
- RpBakgrunn - Areal
- RpBakgrunn - Bredde
- RpBakgrunn - Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
--------	----------	------

21013	Rv. 109 - Storveien	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=21013)
21063	Hans Børstads vei 10 - 12, Greåker	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=21063)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Boliger	(110) Boliger	-
Kjørevei	(310) Kjørevei	-
Industri	(140) Industri	-

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
f_SKV	(2011) Kjøreveg
f_BUT	(1600) Uteoppholdsareal
BKS/BFS	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

**Sarpsborg kommune**

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 18.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2077	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Olaf Eidsæthers vei 15D, 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

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over 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/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf	
Delarealer	Delareal	273 m ²
	KPHensynsonenavn	H220_Veg
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	73 m ²
	Arealbruk	Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal	73 m ²
	KPHensynsonenavn	21063
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	1 455 m ²
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Delareal	1 455 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Vesentlig fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	20 m ²
KPHensynsonenavn	H210_Jernbane
KPStøy	Rød sone iht. T-1442
Delareal	798 m ²
KPHensynsonenavn	H220_Jernbane
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21063												
Navn	Hans Børstads vei 10 - 12, Greåker												
Plantype	Detaljregulering												
Status	Endelig vedtatt arealplan												
Ikrafttredelse	14.12.2017												
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3105/dokumenter/4440/21063_%20Reguleringsbestemmelser.pdf												
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>73 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Uteoppholdsareal</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>f_BUT</td> </tr> </table>	Delareal	73 m ²	Formål	Uteoppholdsareal	Feltnavn	f_BUT						
Delareal	73 m ²												
Formål	Uteoppholdsareal												
Feltnavn	f_BUT												
Id	21013												
Navn	Rv. 109 - Storveien												
Plantype	Eldre reguleringsplan												
Status	Endelig vedtatt arealplan												
Ikrafttredelse	17.06.1980												
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3105/dokumenter/832/2113.pdf												
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 364 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>Boliger</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>91 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>Kjørevei</td> </tr> </table>	Delareal	1 364 m ²	Formål	Boliger	Feltnavn	Boliger	Delareal	91 m ²	Formål	Kjørevei	Feltnavn	Kjørevei
Delareal	1 364 m ²												
Formål	Boliger												
Feltnavn	Boliger												
Delareal	91 m ²												
Formål	Kjørevei												
Feltnavn	Kjørevei												



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

RV. 109 – STORVEIEN (kartblad A,B,C,D)

REGULERINGSVESTBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Industri/forretninger, kontor/offentlig areal
- ☞ Boligområde (reg.endring, datert 23.03.01 og 14.08.2008)
- ☞ Generelt (bebyggelsesplan, datert 04.03.94 og 05.09.95)
- ☞ Byggeområde (bebyggelsesplan, datert 04.03.94 og 05.09.95)
- ☞ Offentlige trafikkområder (reg.endring, datert 23.03.01)
- ☞ Spesialområde (reg.endring, datert 23.03.01)
- ☞ Fellesområde (reg.endring, datert 23.03.01 og 14.08.2008)

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av miljøverndepartementet 17.06.1980.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **04.03.1995** (bebygg.plan),
05.09.1995 (bebygg.plan)
23.03.2001 (reg.endring)
14.08.2008 (reg.endring)

Revidert: **12.12.1995, 18.03.2002**

1 INDUSTRI/FORRETNINGER, KONTOR/OFFENTLIG AREAL

- a) Ovennevnte arealer kan oppdeles etter de enkelte prosjekters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- b) Anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Etablering av bedrifter som vil medføre sjenerende lukt, røyk eller støy tillates ikke.
- c) Ved byggeanmeldelse skal det innleveres fullstendig plan over utenomhusarealer som tar stilling til tomtens arealbruk m.h.t. opparbeidelse og beplantning.
- d) Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 2 etasjer eller 7 meter.
- e) Innen industritomtene tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o.l., dersom helserådet samtykker.

2 BOLIGOMRÅDET

(Egne bestemmelser for reg.endring, datert 23.03.01 og 14.08.2008)

- a) I området kan oppføres bolighus i en etasje inkl. loftetasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- b) Garasje skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 35 m², og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med denne.

- 3 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Tune kommune.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPAN
FOR:
GNR. 2076 / BNR. 169 OG GNR. 2073 / BNR. 50**

1. GENERELT

1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:
 - B1 og B2. Byggeområde eksisterende boligbebyggelse.
 - N1. Byggeområde kontor og forretningsformål.
 - N2. Byggeområde eksisterende kontor og serviceformål.

2. BYGGEOMRÅDE B1 OG B2

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

3. BYGGEOMRÅDE N1

1. Innen byggeområdet vist på planen tillates det oppført ny bebyggelse for kontor og forretningsformål.
2. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer med maks. gesimshøyde på 8 m.
3. Ved planlegging av bebyggelsen skal det tilstrebes en god estetisk utforming, hvor det fortrinnsmessig, av hensyn til støydemping, skal benyttes teglsteinsforblending som hovedfasadeledning mot øst, syd og vest.
4. Parkering skal opparbeides i det omfang bygningsrådet bestemmer, innenfor rammen av vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3.
5. Samtidig med byggeanmeldelsen skal det innsendes beplantnings- og detaljplan for opparbeidelse av utomhusanlegget. Utomhusanlegget skal ferdigstilles samtidig med fullføring av den nye bebyggelse.

4. BYGGEOMRÅDE N2

Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

5. I tillegg til ovennevnte bestemmelser gjelder vedtatte planbestemmelser av 25. oktober 1990 for kommunedelplan for Greåker sentrum.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningsdlovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

Sarpsborg, 04.03.95

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPAN
FOR:
GNR. 2076/BNR. 13/33/70/78/89/99/101/102/103/142/244/283/334**

1.1 GENERELT

1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet er inndelt i følgende områder/formål som følger
 - FB1 / FB2 Byggeområde eksisterende boliger til boliger og forretningsformål.
 - N1/N2 Byggeområde kontor og forretningsformål.
 - FK3 Byggeområde eksisterende bensinstasjon

2.1 BYGGEOMRÅDE FB1/FB2

1. Eksisterende bebyggelse / ingen planmessig endring

2.2 BYGGEOMRÅDE N1 /N2

1. Innen byggeområdet vist på plan tillates oppført ny bebyggelse for kontor og forretningsformål.
2. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2. etasjer med maks gesimshøyde 8 m.
3. Ved planlegging av bebyggelsen skal det tilstrebes en god estetisk utforming.
4. Parkering skal opparbeides i det omfang bygningsrådet bestemmer, innenfor rammen av vedtekt til plan- og bygningslovens paragraf 69 nr. 3.
5. Samtidig med byggeanmeldelse skal det innsendes beplantnings- / detaljplan for opparbeidelse av utomhusarealet. Utomhusanlegget skal ferdigstilles samtidig som fullføring av ny bebyggelse.

2.3 BYGGEOMRÅDE FK3

1. Eksisterende bebyggelse / bensinstasjon / ingen planmessig endring.

- 2.4 I tillegg til ovennevnte bestemmelser gjelder vedtatte planbestemmelser av 25. okt. 1990 for kommunedelplan for Greåker sentrum.
- 2.5 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

05.09.95

**REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET
ENDRING AV REGULERINGSPLAN RV 109, STORVEIEN
(ENDRINGEN GJELDER DEL AV GNR. 2076 BNR. 32 OG 360)**

FELLESBESTEMMELSER

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.

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

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

Det skal utføres grunnundersøkelse før utbygging av atkomstvei og ny boligbygging igangsettes.

Det skal oppføres støyskjerm mot NSB's område som vist på planforslaget og den skal ferdigstilles samtidig med oppføring av boligene. Støyskjermen skal ha varierende høyde fra 2,5 meters høyde til 3,5 meters høyde som angitt på plankartet. Støyskjermen skal utføres på en slik måte at den forhindrer adgang til jernbanearealet og skal ha vedlikeholdfri utforming mot jernbanen. Før brukstillatelse gis for bygninger i områdene B1-B3 må det foreligge tinglyst erklæring som forplikter eierne av fellesområdene til å vedlikeholde sikkerhetstiltak som forhindrer uvedkommende adgang inn på jernbaneområdet.

Eventuelle carporter i område Fe4 kan erstatte støyskjermen i dette området.

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

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger

1. I områdene B1, B2 og B3 kan det oppføres boliger med maksimal gesimshøyde på 5,5 meter og maksimal mønehøyde på 8,0 meter. Ny bebyggelse skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 22 og 42 grader.

2. Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygd areal (inkl. garasjer) delt på netto tomteareal.

3. Garasje/carport oppføres med maksimal gesimsgøyde på 2,7 meter og skal være tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje/carport/parkering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for boligbebyggelsen, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.

4. I regulert boligområde skal det anlegges parkeringsplass/biloppstillingsplass på egen grunn som følger:

Boenheter mindre enn 65 m2	: 1 biloppstillingsplass pr. enhet
Boenheter mellom 65 og 85 m2	: 1,5 biloppstillingsplass pr. enhet
Boenheter over 85 m2	: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet

Opparbeidelse, drift og vedlikehold av parkeringsplasser i tilknytning til bebyggelse er utbyggers ansvar.

3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

3.1 Kjøreveier

1. Trafikkområdet skal nyttes til kjørevei som vist på planforslaget.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisiktsone vei

1. Frisiktsoner er regulert ved avkjørsler til O. Eidsæthersvei.
2. I frisiktsoner skal det være friskt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens planum.
3. Trær (allé) i frisiktsoner skal "oppstammes" 2 m opp på stammen.

6.2 Bevaring (vegetasjon/allé)

1. Område Sp1 er avsatt til bevaring av eksisterende trerekke/allé langs O. Eidsæthersvei.
2. Trær (allé) i frisiktsoner skal "oppstammes" 2 m opp fra bakken.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles lekeplass / felles grøntanlegg

1. Område Fe1 skal nyttes til felles lekeplass for beboerne i felt B1, B2 og B3. Det skal ikke oppføres bygninger i fellesområdene. Unntak kan gjøres for mindre bygninger som naturlig hører hjemme i et lekeområde.
2. Foruten lekeplassutstyr skal områdene bearbeides slik at de får et parkmessig preg. Lekeplassene skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og familiedepartementet.
3. Felles lekeplass/park skal opparbeides samtidig med utbygging av områdene B1, B2 og B3.
4. Område Fe4 er felles grøntanlegg for beboerne i områdene B1, B2 og B4.

7.2 Felles avkjørsel/parkering

1. Område Fe4 skal nyttes til parkering for beboerne i områdene B1, B2 og B3. I området kan det oppføres carport for bebyggelsen i de nevnte områdene.
2. Område Fe5 skal nyttes til felles avkjørsel for beboerne i områdene B1, B2 og B3.

Sarpsborg 23.03.01

**REGULERINGSBESTEMMELSER KNYTTET TIL ENDRING AV DEL AV
REGULERINGSPLAN FOR RV 109-STORVEIEN
ENDRINGEN GJELDER GNR 2078 BNR 130 OG GNR 2078 BNR 316**

1. PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

2. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1 og 4:

1. Område for bolig med tilhørende anlegg. Omfatter gnr 2078 bnr 130.
2. Fellesområder: Felles lekeplass/grøntanlegg. Omfatter gnr 2078 bnr 316.

3. FELLESBESTEMMELSER

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

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

Det er krav til støyberegninger etter Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Ved overskridelser skal det gjennomføres tiltak som tilfredsstiller kravene.

Lekeplassen skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og familiedepartementet.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

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

4. BYGGEOMRÅDE**4.1 Bolig**

1. På gnr 2078 bnr 130 kan det oppføres bolig med maksimal gesimshøyde på 5,5 meter og maksimal mønehøyde på 8,0 meter. Høydene skal beregnes som et gjennomsnitt av opprinnelig terreng på byggetomta. Ny bebyggelse skal tilpasse seg omkringliggende bebyggelse både i størrelse og uttrykk.
2. Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygd areal (inkl. garasjer) delt på netto tomteareal.
3. Garasje/carport kan oppføres med maksimal gesimsgøyde på 2,7 meter og skal være tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje/carport/parkering skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for boligbebyggelsen, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.

4. I regulert boligområde skal det anlegges parkeringsplass/biloppstillingsplass på egen grunn som følger:

Boenhet mindre enn 65 m2	: 1 biloppstillingsplass pr. enhet
Boenhet mellom 65 og 85 m2	: 1,5 biloppstillingsplass pr. enhet
Boenhet over 85 m2	: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet

Opparbeidelse, drift og vedlikehold av parkeringsplasser i tilknytning til bebyggelse er utbyggers ansvar.

7. FELLESOMRÅDE**7.1 Felles lekeplass/felles grøntanlegg**

1. Gnr 2078 bnr 316 skal nyttes til felles lekeplass/felles grøntanlegg for beboerne i området. Det skal ikke oppføres bygninger i fellesområdene. Unntak kan gjøres for mindre bygninger som naturlig hører hjemme i et lekeområde.
2. Lekearealet skal oppfylle kravene i retningslinjene i kommuneplanens arealdel 2007 - 2020, § 3.3.

Sarpsborg, 14.08.2008

Arkiverket

Østfold fylke, Tune, Varteig, Skjeberg i Tune, Pantebok nr. B1-30 (1937-1950), Pantebokside

Avskrift av dagbok nr. 1063/39
Tune skreivervarnbode

1063/39

Erklæring.

Undertegnede Gunda Nygaard, erkjenner herved å ha gått inn på følgende betingelser for den meg meddelte tillatelse til å føre en vannledning gjennom stikkrennen under jernbanelinjen ved km. 103,78, Østfoldbanen, samt til å føre en kloakkledning fra min eiendom ut i den samme stikkrenne.

- Ledningen under jernbanelinjen legges av den sort rør og på den måte som jernbanens vedkommende måtte bestemme.
- Alt arbeid på jernbanens grunn utføres under tilsyn av jernbanens folk, som derfor lønnes av meg.
- Jeg bærer samtlige med ledningens anlegg og vedlikehold forbunne omkostninger. Jernbanen er i tilfelle umiddelbar berettiget til å la fornødne reparasjoner utføres for min regning.
- Jeg er forpliktet til å sløyfe og bortta ledningen når som helst dette av jernbanen måtte forlanges.
- Nærverende blir å tinglyse for min regning som hertelse på min eiendom Solheim gr.nr. 77 br.nr. 56 i Tune.

Grekker den 1948.
Gunda Nygaard

Til vitnerlighet:

Det bekreftes at Gunda Nygaard
har underskrevet dette dokument i vårt
nærvar og at vedkommende er over 21 år.

- Sigurd Olsen Fra Mai - 1949
- J. Roosevelt Hansen

H10061005000313

1 / 1

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613619706
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr 938801363
Navn SARPSBORG KOMMUNE

Adresse
Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr 040990
Navn MYRDAHL KRISTIAN KIAN M
180188 MYRDAHL DANIEL ARIAN M

Bruksenhe H0202
Adresse Marcus Thranes gate 4H, 0473 OSLO
OLAF EIDSÆTHERS VEI 15 C, 1718 GREÅKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3003	2077	56

Nye seksjoner			Samlingsnr		Formålskode		Tilleggsareal/bygning		Eksklusivt utareal	
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Boiigseksjon	Boiigseksjon	Ja	Nei	Ja	Nei
3003	2077	56	0	1	60 / 170	Boiigseksjon	Ja	Nei	Nei	Nei
3003	2077	56	0	2	60 / 170	Boiigseksjon	Nei	Nei	Nei	Nei
3003	2077	56	0	3	50 / 170	Boiigseksjon	Ja	Nei	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24.



Reit kopi bekreftet
Line Halgesen

29.03.2022 08:16

Side 1 av 1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
 Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn Sarpsborg	Kommunens adresse PB 237, 1702 Sarpsborg	Kontaktperson Cathrine Eton
------------------------------------	--	---------------------------------------

1. Opplysninger om innsenderen
 Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn Foss & co Østfold AS eiendomsmegling	Fødselsnr./Org.nr. 975503562	E-postadresse kai.roger.hagen@fossco.no
Adresse Storgata 30	Postnummer 1607	Poststed Fredrikstad
		Telefonnummer 90647394

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunensnr. 3003	Kommunens navn Sarpsborg	Gårdsnr. 2077	Bruksnr. 56	Festnr.
-----------------------------	------------------------------------	-------------------------	-----------------------	---------

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
180188	Daniel Arian Moslehi Myrdahl	1/2
040990	Kristian Kian Moslehi Myrdahl	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
 Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksi seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	60	B	13				25				37			49
2	B	60	B	14				26				38			50
3	B	50	B	15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere 170				Sum eiere 170											

Dato **21-1-2022** | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
 Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
 Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboelendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
 Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato **21-1-2022** | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



8. Vedlegg som skal følge søknaden

- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- Samelets vedtekter
- Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sarpsborg 14.1.22	K. Myrdahl	KRISTIAN K. M. MYRDAHL
Sarpsborg 14/1-22	Daniel A. M. Myrdahl	DANIEL A. M. MYRDAHL

11. Kommunens saksbehandling

- Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunens nr. 3003	Kommunens navn Sarpsborg	Gårdnr. 2077	Bruksnr. 56	Festnr.
Dato 10/13-2022	Underskrift Cathrine Elton	Stempel Sarpsborg kommune Virksomhet byggesak, landbruk og kart Postboks 237, Sarpsborg 1702 Org.nr.: 938 801 363		

Dato: 21-1-2022
Innsenderens underskrift: [Signature]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

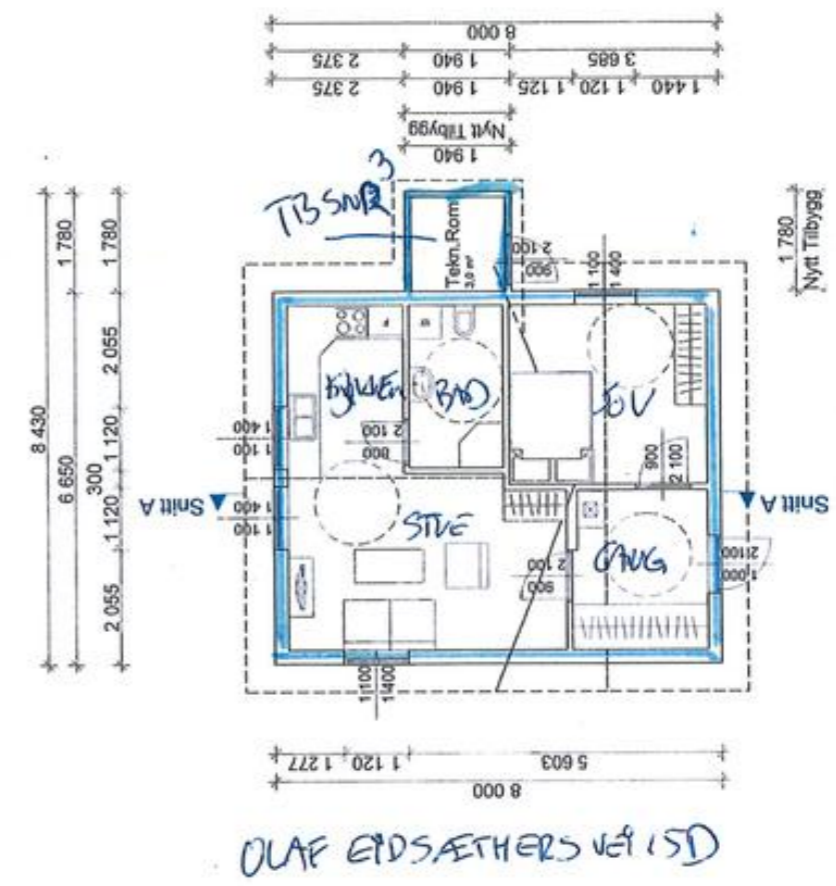
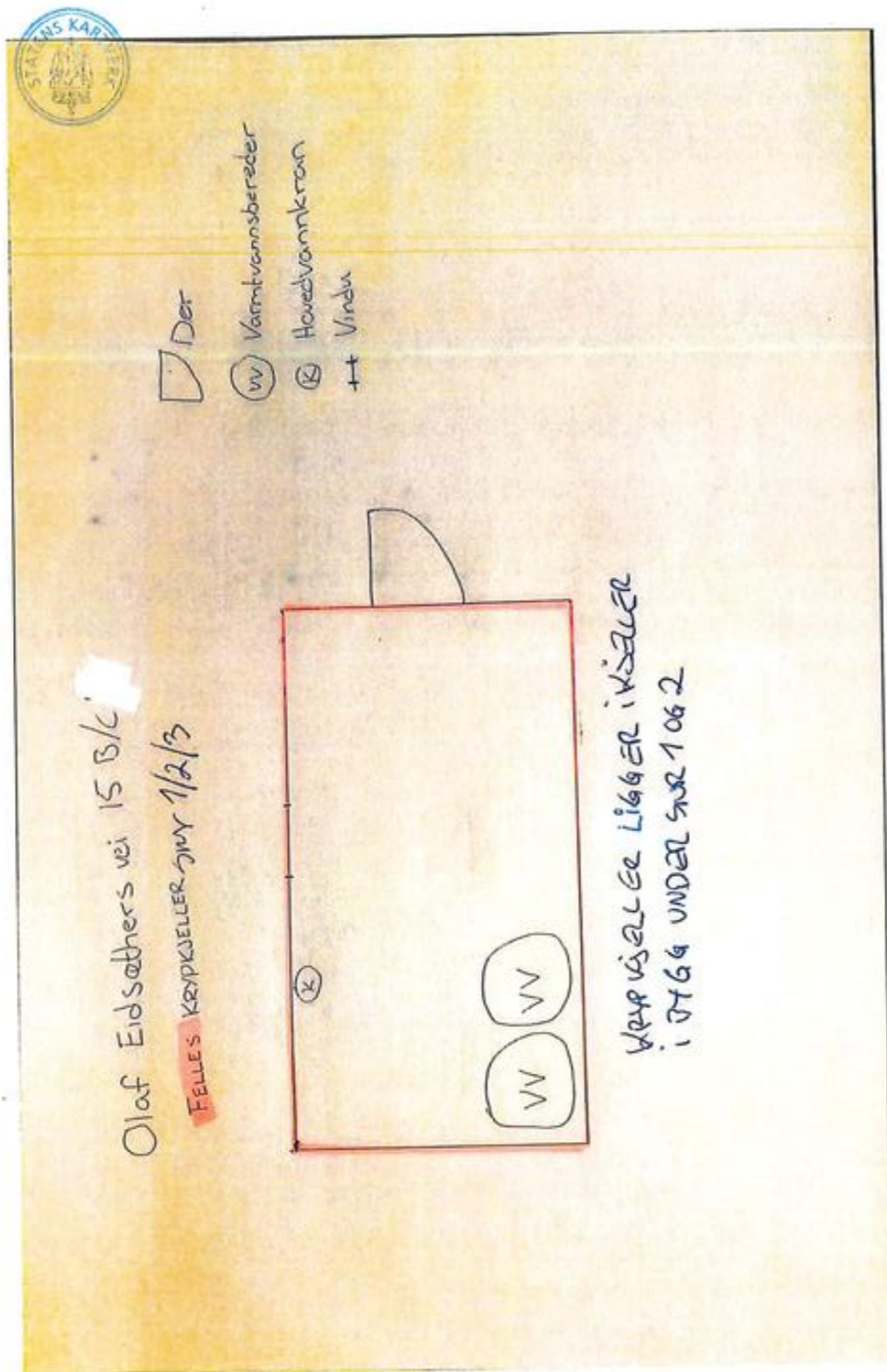
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samelebrøk (teller)			Tilleggsareal				
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = sameie/seksjon bolig	Sr = sameie/seksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.		B = tilleggsareal i bygning	G = tilleggsareal i grunn (brev oppmålingsforretning)	BG = tilleggsareal i bygning og grunn (brev oppmålingsforretning)		
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61			85				109				133
62			86				110				134
63			87				111				135
64			88				112				136
65			89				113				137
66			90				114				138
67			91				115				139
68			92				116				140
69			93				117				141
70			94				118				142
71			95				119				143
72			96				120				144
73			97				121				145
74			98				122				146
75			99				123				147
76			100				124				148
77			101				125				149
78			102				126				150
79			103				127				151
80			104				128				152
81			105				129				153
82			106				130				154
83			107				131				155
84			108				132				156
Sum tellere:				Nevner =							

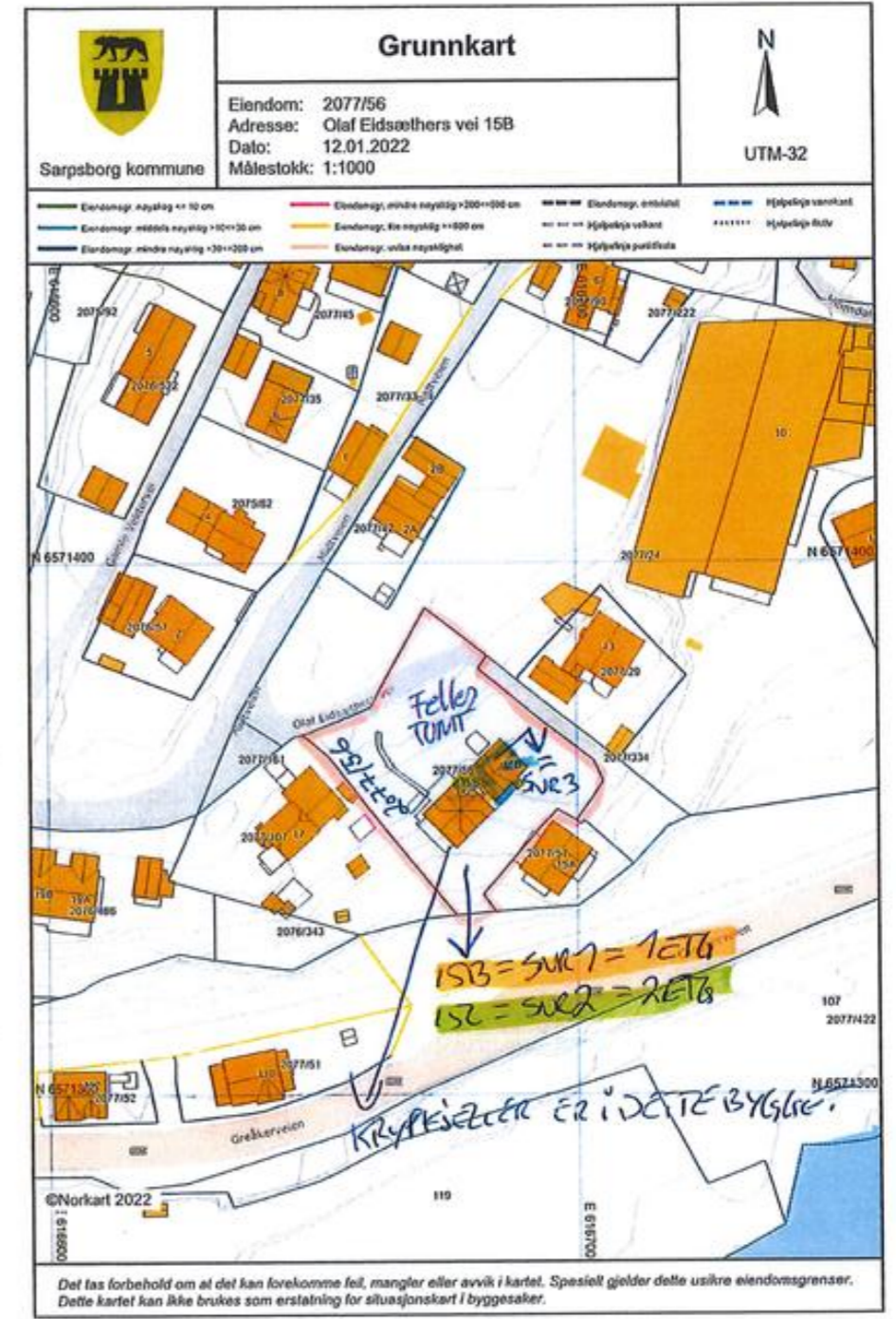
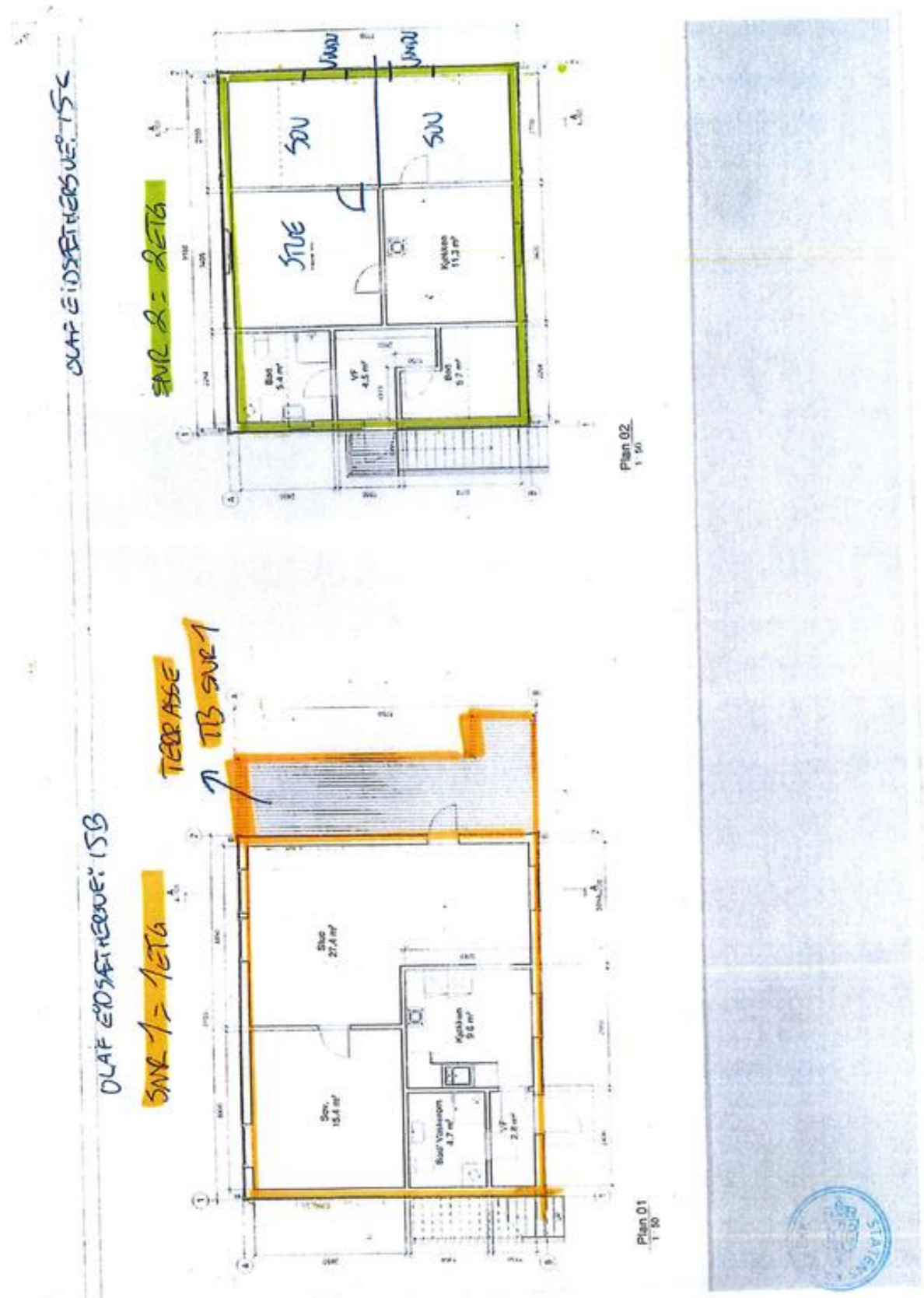
Dato: 21-1-2022
Innsenderens underskrift: [Signature]



Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering







Arkivverket

Østfold fylke, Tune, Varteig, Skjeberg i Tune, Pantebok nr. B1-30 (1937-1950), Pantebokside

Avskrift av dagbok nr. 1063/39
Tune skremkrivningsbode

1063/39

Erklæring.

Undertegnede Gunda Nygaard, erkjenner herved å ha gått inn på følgende betingelser for den meg meddelte tillatelse til å føre en vannledning gjennom stikkrennen under jernbanelinjen ved km. 103,78, Østfoldbanen, samt til å føre en kloakkledning fra min eiendom ut i den samme stikkrenne.

- Ledningen under jernbanelinjen legges av den sort rør og på den måte som jernbanens vedkommende måtte bestemme.
- Alt arbeid på jernbanens grunn utføres under tilsyn av jernbanens folk, som derfor lønnes av meg.
- Jeg bærer samtlig med ledningens anlegg og vedlikehold forbumne omkostninger. Jernbanen er i tilfalle unnlattelse berettiget til å la fornødne reparasjoner utføres for min regning.
- Jeg er forpliktet til å sløyfe og bortta ledningen når som helst dette av jernbanen måtte forlanges.
- Hvervende blir å tinglyse for min regning som heftelse på min eiendom ~~Solsheim~~ gr.nr. 77 br.nr. 56 i Tune.

Groåker den 1946.
Gunda Nygaard

Til vitterlighet:

Det bekreftes at Gunda Nygaard har underskrevet dette dokument i vårt nærvar og at vedkommende er over 21 år.

- Sigmund Olsen *Sigmund Olsen*
- J. Roosevelt Hansen

B/

110061005000313

1/1

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Opplysninger om rekviert (innsender) ²	Plass for tinglysingstempel
Navn: Yngve Jensen Adresse: Olaf Eidsæthersvei 15A Postnr: 1719 Poststed: Greåker Fødselsnr./Org.nr.: 270272 Referansenr.:	 Doknr: 567918 Tinglyst: 30.07.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)					
Navn				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	
Tham Gårdene as,				894 449 802	
2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0105	Sarpsborg Kommune	2077	56		
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴					
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
A 0105	Sarpsborg Kommune	2077	57		
Rettighet for person (personlig servitut/pengeheftelse).					
Navn				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	
B					
Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁵				
20.07.10	S.T				

Rett kopi bekreftes
Lina Helgesen



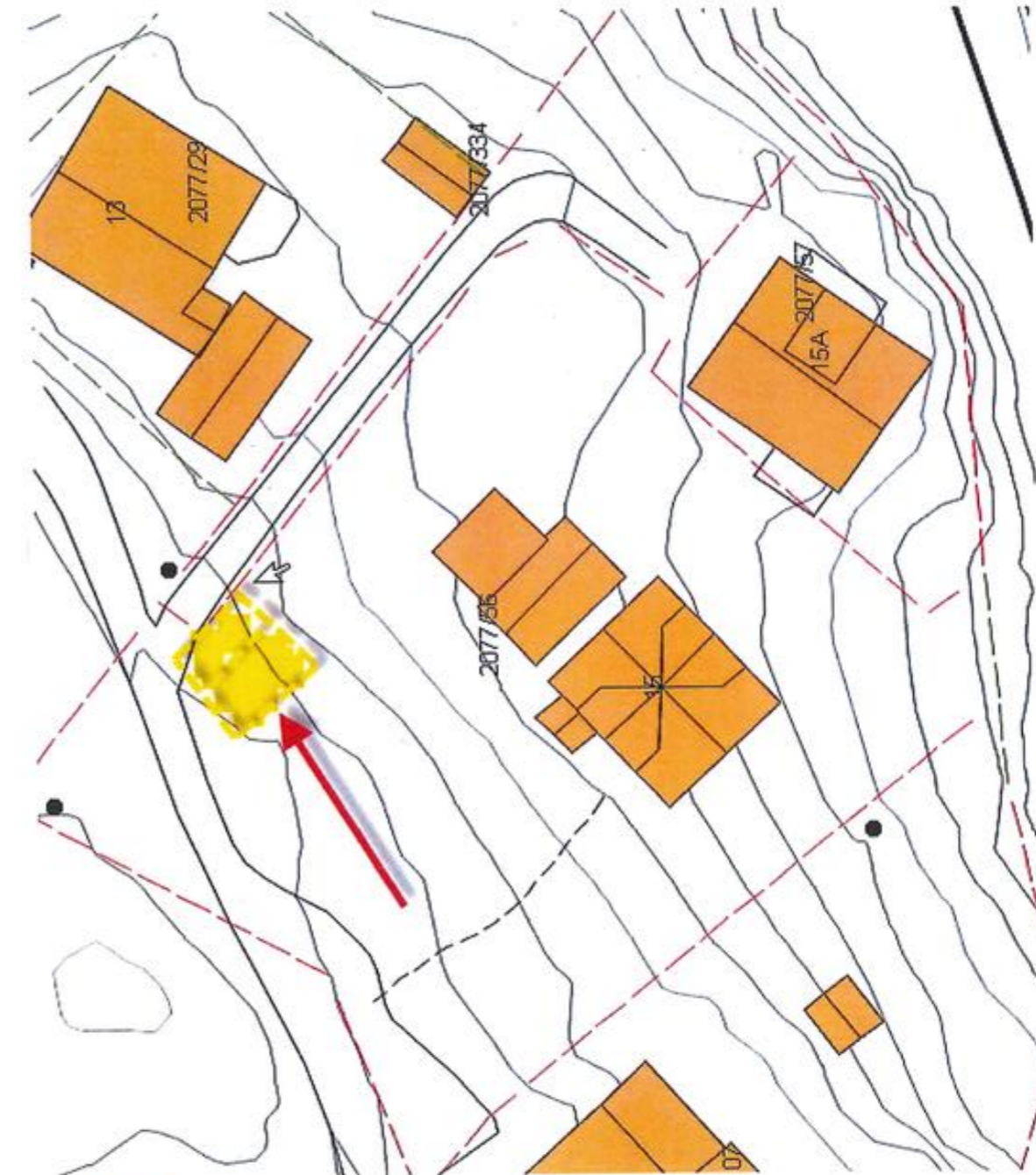
Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten*	
Parkeringsrett til 2 biler. Se vedlegg for område Parkering må skje på slik måte at man ikke sperrer for gjennomfart på privat vei ved parkering	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)*	
Avtalen er en "bytteavtale" om bruksrett til privat vei. Denne lages separat.	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift
20/07/10	Sindre Thom

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvivent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Side 2 av 2



Pakkedokument bekreftes
TINGLYST
JAN ERIK BAKKEVIK - 5 MARS 2003
 ADVOKAT M.N.A. SARPSBORG TINGRETT
 DAGBOKNR.: 1891

AVTALE.

Det er i dag inngått sådan avtale mellom Hans Børstadsvei 10-12 AS (HB), som eier av gnr. 2077 bnr. 24 i Sarpsborg på den ene siden, og Rune Olaf Eilertsen f, som eier av gnr. 2077 bnr. 56 og 74 i Sarpsborg, på den annen side. (Kjøperen)

1. HB overdrar vederlagsfritt en parsell på ca. m2, formet som en trekant til Kjøperen av sin ovennevnte eiendom merket med rosa farge på kart datert 15. oktober 2002 som vedlegges denne avtale som bilag nr. 1.
2. Kjøperen tilstår gnr. 2077 bnr. 24 en evigvarende og vederlagsfri vegrett med en bredde på ca. 4 m over sin ovennevnte eiendom i trase merket med sort farge på bilag nr. 1. Vegen skal brukes som adkomst for 2-3 tomter som HB har planer om å utskille fra sin eiendom.
3. HB betaler utgiftene i forbindelse med å tinglyse vegretten nevnte under punkt 2 mens Kjøperen betaler alle utgiftene som påløper i forbindelse med å fradele og tinglyse skjøte på parsellen nevnt under punkt 1.
4. Denne avtale, som kan tinglyses på eiendommen gnr. 2077 bnr. 56 og bnr. 74 for så vidt angår ovennevnte veirett, er opprettet i to eks hvorav hver av partene beholder et eks.

Sarpsborg, den ^{30/12} 2002.

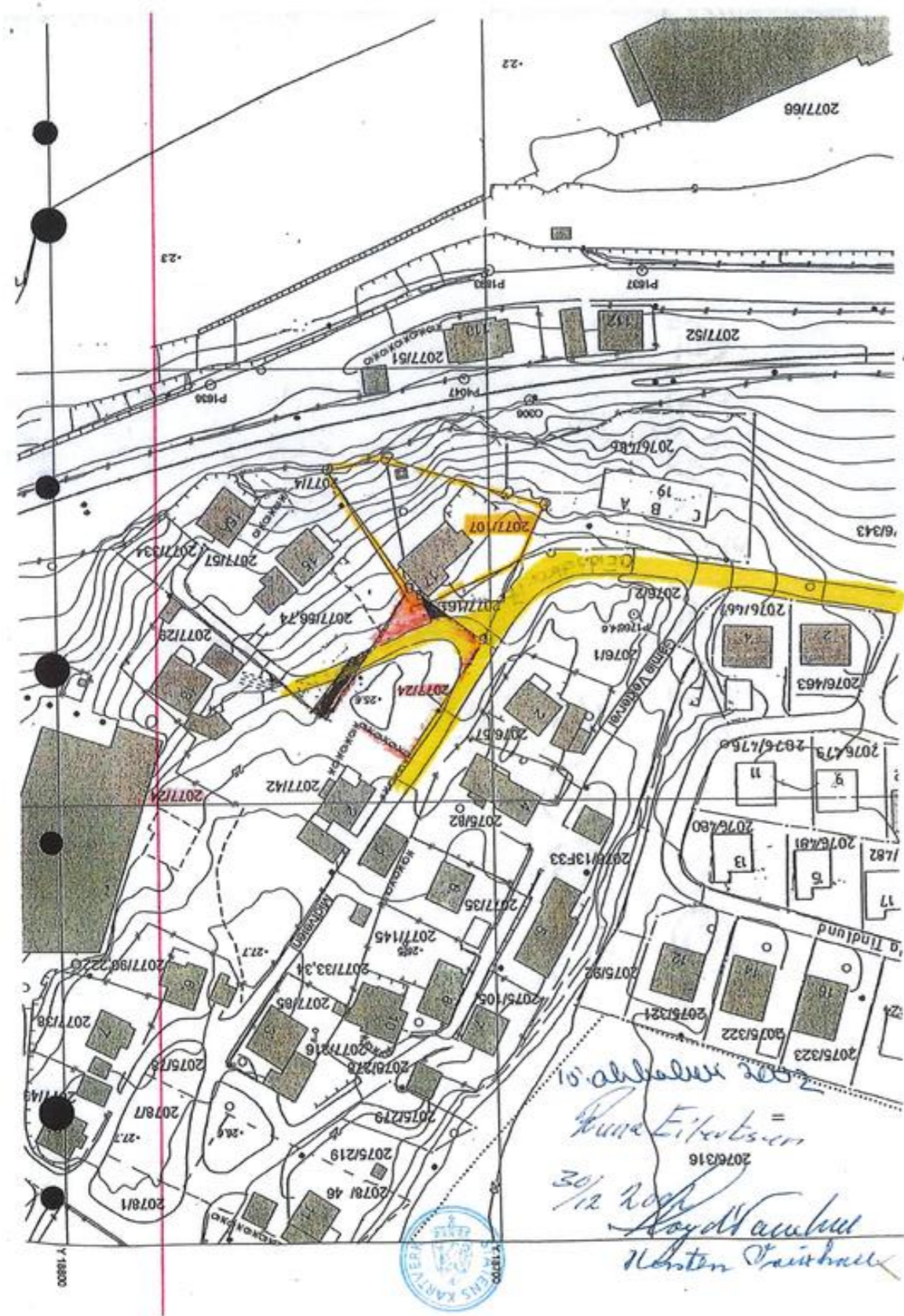
[Signature]
 for Hans Børstadsvei 10-12 AS
[Signature]

[Signature]
 Rune Olaf Eilertsen

Rett kopi bekreftes
 Line Helgesen



Doknr: 1891 Tinglyst: 05.03.2003 Emb: 003
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



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.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på soderbergpartners.no/eiendom

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 nettannonse, 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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Olaf Eidsæthers vei 15D, 1718 Greåker. Gnr. 2077, bnr. 56, snr. 3 Oppdragsnr.: 109250232
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

90 64 73 94

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

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