

PROAKTIV

Pen lys 3-roms
leilighet



ØSTRE GREÅKERVEI 4C



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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

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



TINDLUND

Pen lys 3 roms leilighet- flislagt bad- veranda - parkering

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Østre Greåkervei 4C, 1718
GREÅKER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 2078, bnr. 6, snr. 7 i
Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4

Prisantydning: 2.500.000,-

Omkostninger: 63.590,-

Andel fellesgjeld: 69.332,-

Totalpris: 2.632.922,-

Kommunale avgifter: 14.621,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1990

Rom/soverom: 3/2

BRA: 80 m²

BRA-i: 74 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass på
gårdsplass.

Tomt: 2237 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.200,-

Felleskostnader inkl.: renter, avdrag,
utvendig forsikring, løpende vedlikehold,
forretningsførerhonorar m.m.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	20	22
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
28	137		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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



TINDLUND

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Tindlund

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

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og meget populært boligområde på Tindlund/ Greåker.

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

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

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



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Hannestad Linje 1, 4, 137, 199	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 🚗 5.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 31 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Greåker PostNord	13 min 🚶 1.2 km
Rema 1000 Borg	3 min 🚗

VARER/TJENESTER

📦 AMFI Borg	4 min 🚗
🏪 Apotek 1 Greåker	14 min 🚶

SPORT

🏆 Tindlund barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	3 min 🚶 0.3 km
🏆 Hannestadfjellet balløkke Ballspill	10 min 🚶 0.8 km
🏆 EVO Greåker	13 min 🚶
🏆 InterPadel Sarpsborg	5 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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

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

Over Greåker titter gamle historiske Greåker Fort på oss.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Samlet sett er Østre Greåkervei 4C et godt valg for deg som ønsker en bolig med sentral beliggenhet, nærhet til daglige servicetilbud og gode rekreasjonsmuligheter samtidig som du kan nyte et etablert og trivelig bomiljø.

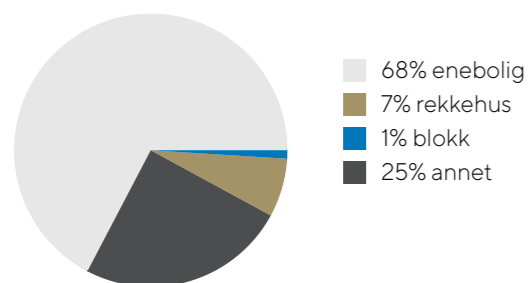


Adkomst

Ta av fra Fv 109 inn på Nye Tindlundvei. Deretter til høyre inn Høydalsveien. I den møter du Østre Greåkervei som du tar til høyre. Boligen ligger på vensre side.

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE

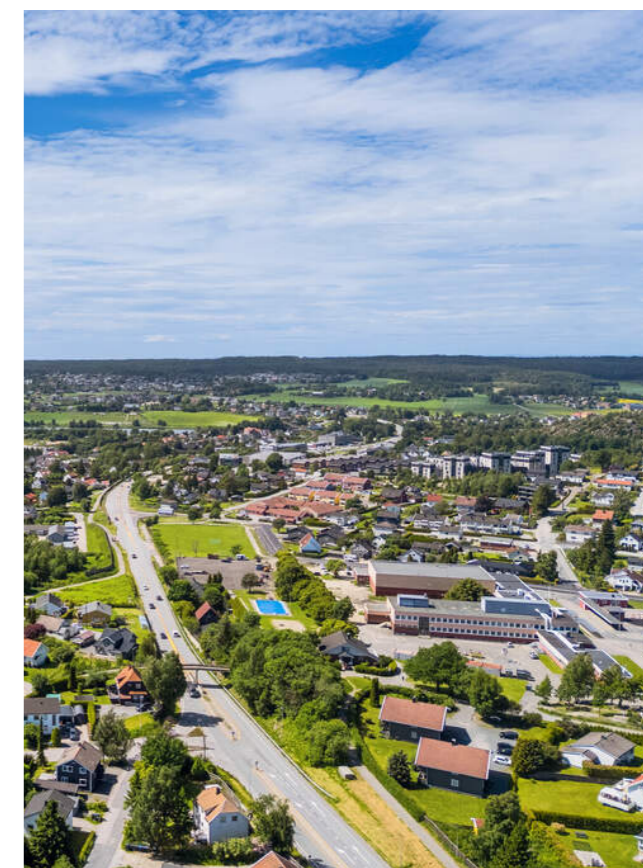


SKOLER

Tindlund barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	3 min 0.3 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	4 min 2.3 km
Greåker videregående skole 900 elever	5 min 2.9 km

BARNEHAGER

Tindlund barnehage (0-5 år) 91 barn	12 min 1 km
Hannestad barnehage (0-5 år) 106 barn	11 min 1 km
Tuneskipet barnehage (0-5 år) 54 barn	15 min 1.2 km



VELKOMMEN TIL ØSTRE GREÅKERVEI 4C

Vi starter utendørs...

Parkering

Biloppstillingsplass på gårdsplass.

Tomtestørrelse

2 237 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er fellesareal og fremstår som flat. Opparbeidet med plenarealer, hekker, busker og enkelte trær. Internveier og biloppstillingsplasser med grusdekke.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er en korsdelt 4-mannsbolig oppført i 1990.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og fasaden har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med forenklet undertak, og taktekingen består av betongtakstein.

Takrenner og nedløp er av eldre dato.

Etasjeskillere er konstruert som trebjelkelag. Under trebjelkelaget og stubbegulvet er det en krypkjeller.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, med unntak av et trevindu med 3-lags glass i stuen. Hovedytterdøren er en malt tredør, og det er en malt balkongdør i tre med 2-lags

glass.

Fra kjøkkenet er det utgang til en overbygd veranda i trekonstruksjon. Utvendig adkomst til leiligheten skjer via trapper i trekonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tekkingen har noe mosegroing.

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon
Avvik: Deler av kledning har noe tørkesprekker og kuing.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har skjevheter.
Det observeres noe nedbøyning av himling over stuen.
Det er stedvis observert fuktskjolder i undertak og på gulv. På

bakgrunn av observasjonene kan det ikke utelukkes at det tidvis forekommer fuktinntrengning ved spesielle værforhold.

- Utvendig - Vinduer
Avvik: Vinduene har elde og slitasje fra byggetiden.

- Utvendig - Dører
Avvik: Dørblad tar litt imot karmen.

- Utvendig - Utvendige trapper
Avvik: Trapper har dels vedlikeholdsetterslep.

- Innvendig - Overflater
Avvik: Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Deler av laminat topper seg i skjøtene.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Himling har noe misfarging.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er påvist skader på innredning.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
Berederen er plassert i rom uten sluk, noe som var vanlig når dette bygget ble oppført. Det er imidlertid montert vannstoppesystem.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Gulvene har skjevheter. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 35 mm gjennom stuen, og det ble målt en

høydeforskjell på ca. 35 mm innenfor en måleavstand innenfor en måleavstand på ca. 2 meter på kjøkkenet.
Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt. Det kan derfor forekomme større eller mindre avvik enn det som ble registrert ved befaringen.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Avvik: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Det dusjes i dag i dusjkabinett, og det er således ingen direkte vannpåkjenning på gulvet ved dusjing. Ved dusjing direkte på gulv, eller ved eventuelt lekkasjevann vil det imidlertid samle seg vann på deler av gulvet før det går til sluk.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Sluket ble ikke inspisert på grunn av vanskelig tilkomst (avstand mellom bunnen på dusjkabinettet og gulvet er liten), samt fastmontert rør fra dusjkabinettet og ned i sluket. Dette gir TG3 etter NS 3600.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Krypkjeller

Bygningssakskyndig

Lars-Petter Bjerkebekk (befaringsdato: Tirsdag, 9. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Ja

Firmanavn: Morten Røhne, 2023

Beskrivelse: Nytt arbeid ble utført i 2023 av faglærte.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja

Firmanavn: Moss kanalrens A/S, 2026

Beskrivelse: Nytt arbeid ble utført i 2026 av faglærte.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

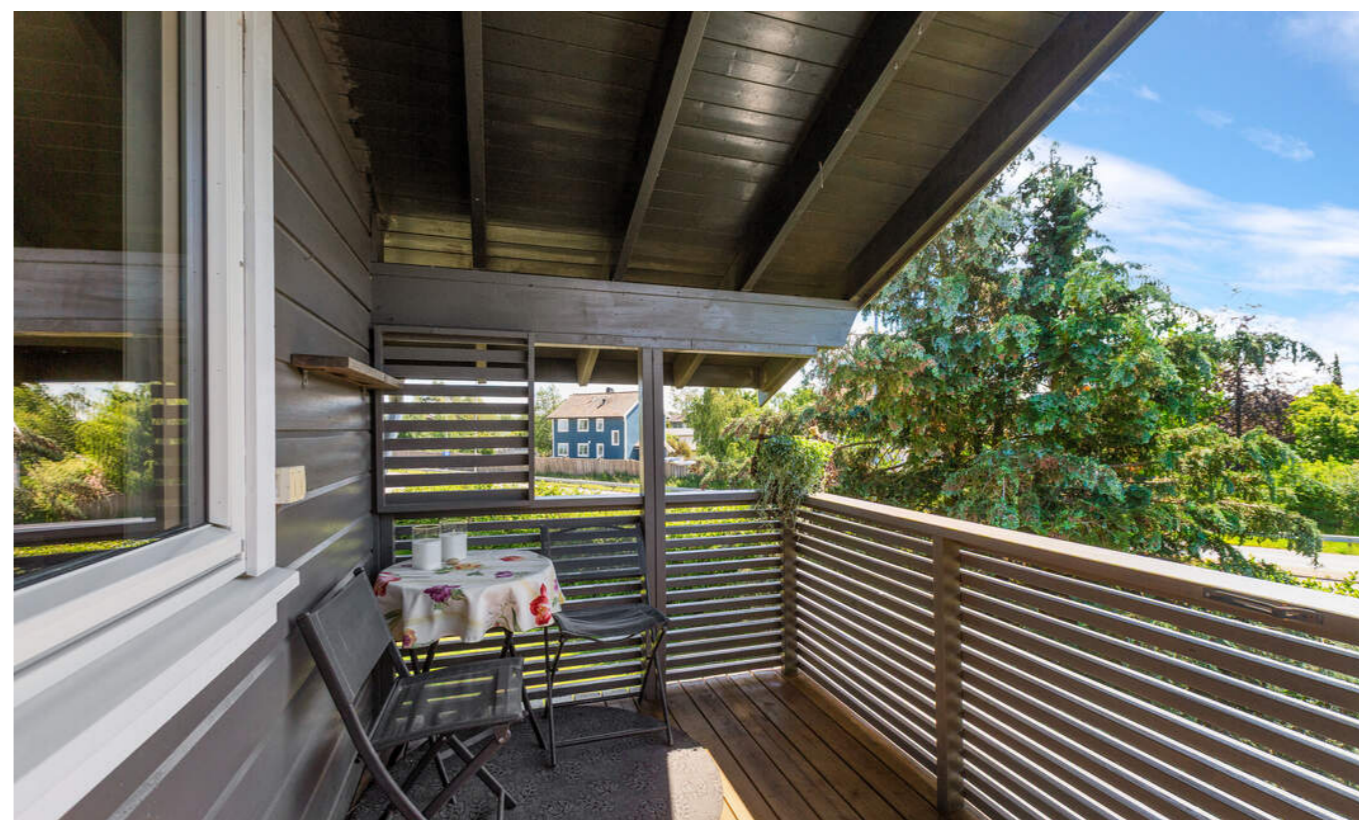
Ja

Beskrivelse: Ny riksvei. Men byggestart er utsatt og skal ikke gå ut over sameiets tomt.



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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

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



Innhold

Leilighet i 2. etasje som inneholder:

Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bod og 2 soverom.

Det medfølger også en utvendig bod.

Areal

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 6 kvm

Bod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

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

Boligbygg med flere boenheter

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning. Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til boder som befinner seg utenfor selve leiligheten. Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Bod

Arealene er oppmålt på stedet.

Standard

Lys og innbydende 3-roms selveierleilighet med veranda i attraktivt og familievennlig område på Tindlund.

Velkommen til en pen og velholdt 3-roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje i en hyggelig 4-mannsbolig på populære Tindlund. Boligen har en attraktiv beliggenhet like ved barne- og ungdomsskole og byr på en gjennomtenkt planløsning, gode oppbevaringsmuligheter og fine uteplasser.

Beveger vi oss inn i boligen kommer vi først til en entré. Badet er flislagt på gulv og vegger, har behagelige varmekabler i gulvet, og er innredet med dusjkabinett, toalett, servant med baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet har en lys innredning med profilerte fronter. Rikelig med skap- og benkeplass og med frittstående hvitevarer. Den delvis åpne løsningen mellom kjøkken og stue skaper en luftig og sosial atmosfære samtidig som rommet har god plass til både spisebord, sofagrupper og TV-krok.

Fra stuen er det utgang til en solrik veranda hvor du kan nyte varme sommerdager. I tillegg er det mulighet for å etablere en uteplass i hagen som er perfekt for grilling, avslapning eller lek.

Boligen har to gode soverom samt en praktisk innvendig bod. I tillegg disponerer leiligheten en romslig utvendig bod som gir ekstra lagringsplass.

Dette er en attraktiv og lettstelt selveierleilighet, med en funksjonell planløsning, beliggende i et populært og veletablert boligområde. Et godt valg både for førstegangskjøpere, små familier og de som ønsker en enkel og komfortabel bolig.

Oppvarming

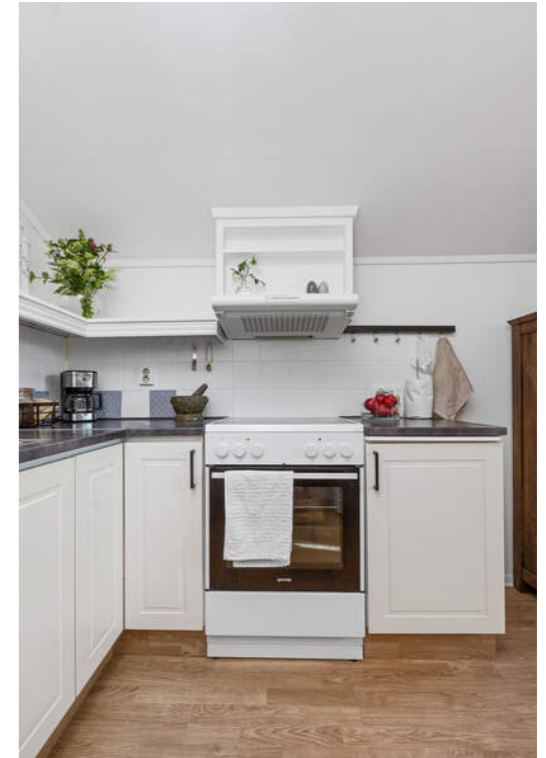
Oppvarming med elektrisitet. Det er gulvvarme på badet.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er 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.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



STUE

Den delvis åpne løsningen mellom kjøkken og stue skaper en luftig og sosial atmosfære samtidig som rommet har god plass til både spisebord, sofagruppe og TV-krok.

Fra stuen er det utgang til en solrik veranda hvor du kan nyte varme sommerdager. I tillegg er det mulighet for å etablere en uteplass i hagen som er perfekt for grilling, avslapning eller lek.

KJØKKEN

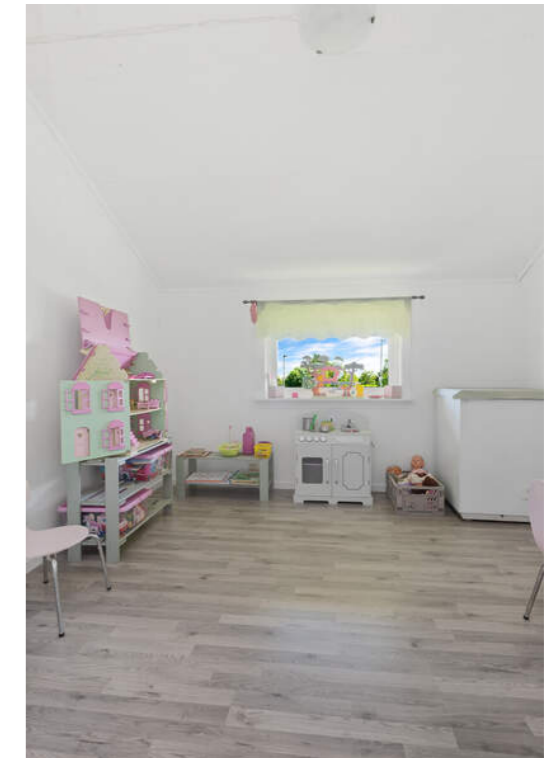
Kjøkkenet har en lys innredning med profilerte fronter. Rikelig med skap- og benkeplass og med frittstående hvitevarer





BAD

Badet er flislagt på gulv og vegger, har behagelige varmekabler i gulvet, og er innredet med dusjkabinett, toalett, servant med baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.



SOVEROM

Boligen har to gode soverom



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

2 237 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er fellesareal og fremstår som flat. Opparbeidet med plenarealer, hekker, busker og enkelte trær. Internveier og biloppstillingsplasser med grusdekke.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4. Sameiet består av 8 leiligheter. Forretningsfører er Halden boligbyggelag.

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

Felleskostnader pr. mnd

2.200,-

Felleskostnader inkluderer

renter, avdrag, utvendig forsikring, løpende vedlikehold, forretningsførerhonorar m.m.

Andel fellesgjeld

69.332,- per tirsdag, 12. mai 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16364573107, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.05.2026: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 12.05.2026: 554 659
Andel av saldo: 69 332
Første termin: 31.12.2021Første avdrag: 31.12.2020 (siste termin 31.03.2041)
Flytende rente DNB ikke IN

Andel fellesformue

17.931,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådgighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. 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, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. 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.

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

Forkjøpsrett

Nei.

Styregodkjennelse

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer89955904

Formuesverdi primær

702.504,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.810.014,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

14.621,- for 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 3 469,- pr år.

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

Rentekostnader fellesgjeld

365,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg av 2 stk boliger a 4 leiligheter.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 5. juni 1990

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/2078/6/7:
24.04.1906 - Dokumentnr: 900190 - Rettsbok
Overekspropriasjonstakst vedr. elektrisk kraftledning til Fredrikstad
Overført fra: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1931 - Dokumentnr: 900193 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: HAFSLUND AS
Overført fra: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjerneinformasjon

06.09.1950 - Dokumentnr: 302442 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1983 - Dokumentnr: 302960 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:388
Overført fra: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1983 - Dokumentnr: 302961 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:388
Overført fra: Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1990 - Dokumentnr: 6584 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 80 % AV SISTE
OVERDRAGELSESSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1991 - Dokumentnr: 4669 - Skjønn
Skjønn av 23/11-1979 Riksvei 109 Rolvsøysund - Alvim
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1990 - Dokumentnr: 6584 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/600
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

Diverse påtegning
Bytte av tegninger

01.01.2020 - Dokumentnr: 439537 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:2078 Bnr:6 Snr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 660651 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:2078 Bnr:6 Snr:7

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til Industri/forretninger, boligområde, byggeområde, offentlige trafikkområder, spesialområde og fellesområde iht. reguleringsplan RV 109 - Storveien (kartblad A, B, C, D) datert 18.03.2002 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Eiendommen ligger i område som omfattes av reguleringsplan: Fv 109 Råbekken-Alvim der formålet er å sikre areal for utvidelse av fylkesveg 109.

Megler besitter reguleringsplan og bestemmelser.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 26. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

63 590,00 (Omkostninger totalt)

2 563 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Kjerneinformasjon

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

May Britt Benjaminsen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglernes vederlag

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
29.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
- SARPSBORG kommune
- # gnr. 2078, bnr. 6, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 Rapportdato: 26.06.2026 Oppdragsnr.: 12472-1979 Eiendomsverdi ref nr: KD3913

Autorisert foretak: Witek AS Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk



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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk

Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455



Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 2 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 eksemplarfremstilling 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.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 3 av 29

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4 består av 2 stk. korsdelte 4-mannsboliger med totalt 8 leiligheter oppført i 1990. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuksikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 36 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med forenklet undertak. Malte trevinduer med 2-lags glass. I stuen er det malt trevindu med 3-lags glass. Malt hovedytterdør. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Overbygg veranda i trekonstruksjoner. Utvendig adkomst via trapper i trekonstruksjon.

INNENDIG

Gulv med laminat. Belegg i vindfang og et soverom. Vegger med diverse malt tapet. Himlinger med himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe. Pipe er ikke anboret med noen vedovn/ildsted i denne leiligheten. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

VÅTROM

BAD/VASKEROM

Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Plasts luk og ukjent tettesjikt/membran. Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert lekkasjevarsler. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er elektrisk gulvvarme på badet. Ellers benyttes elektriske panelovner. Elektrisk anlegg med 32 AHS, og diverse kurser med jordfeilautomater.

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 1 900 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

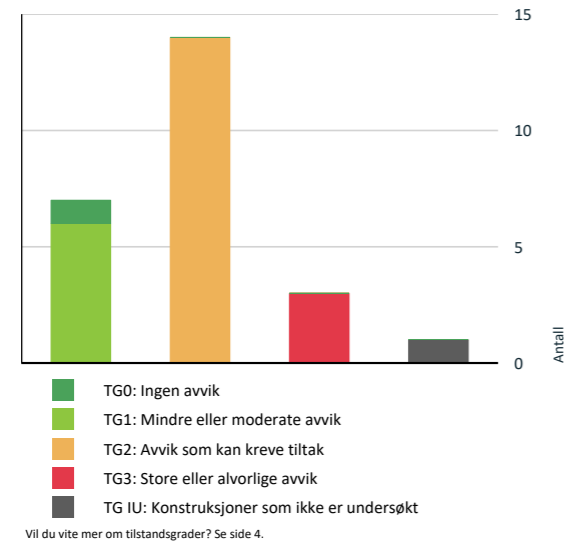
Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

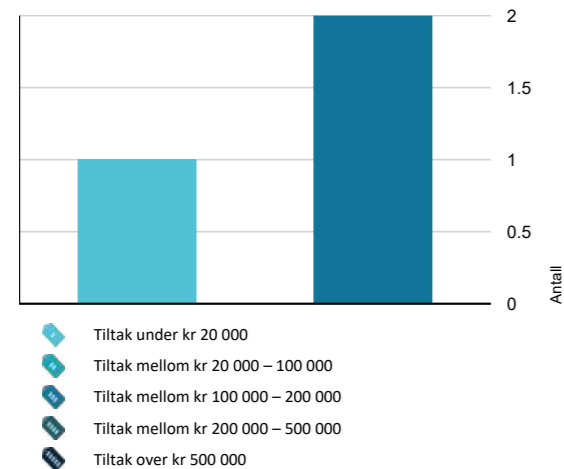


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til boligseksjonen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsgrad	Avvik	Gå til side
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
	Innvendig > Kryp kjeller	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
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 6 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 7 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1990	Eiendomsverdi AS
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. 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:

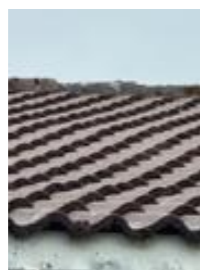
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har noe mosegroing.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Takstingenør anbefaler sameiet og fjerne mose, da mose kan redusere levetiden på tekkematerialet.



TO 2 Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 8 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Takstmann har ikke kjennskap til takvinkel og ruhet på overflate, men anbefaler sameiet å foreta nærmere undersøkelser om det bør være aktuelt å montere snøfangere for å sikre mot nedfall av snø og is på steder hvor personer kan oppholde seg.



TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av kledning har noe tørkesprekker og kuving.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er viktig med periodisk vedlikehold.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med forenklet undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 9 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Det observeres noe nedbøyning av himling over stuen.
Det er stedvis observert fuktskjolder i undertak og på gulv. På bakgrunn av observasjonene kan det ikke utelukkes at det tidvis forekommer fuktinntrengning ved spesielle værforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Årsaken til nedbøyningen og fuktskjoldene er ikke avklart. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avdekke om det foreligger aktiv lekkasje eller konstruksjonsmessige forhold som krever utbedring. Loftet bør kontrolleres jevnlig, spesielt etter perioder med kraftig nedbør eller vind, slik at eventuell videre utvikling kan avdekkes på et tidlig tidspunkt.



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har elde og slitasje fra byggetiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig med jevnlig vedlikehold.

Bolig med gamle vinduer kan mye av av varmen forsvinne ut gjennom vinduene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle vinduene med moderne vinduer.

TO 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

I stuen er det malt trevindu med 3-lags glass fra 2014, og på kjøkkenet et malt trevindu med 2-lags glass fra 2023.

Vedlikehold ol;

Egenvekten på stuevinduet gjør at vinduet er tungt å vende rundt.

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 10 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



TO 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad tar litt imot karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta justering.



TO 1 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 11 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fra kjøkkenet er det utgang til en overbygd veranda i trekonstruksjoner.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig adkomst til leiligheten via trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper har dels vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.



INNVENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat. Belegg i vindfang og et soverom.
Vegger med diverse malt tapet.
Himlinger med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Deler av laminat topper seg i skjøtene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes behov for oppussing og eventuell modernisering, avhengig av brukerens krav til standard og funksjon. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 12 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Gulvene har skjevheter. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 35 mm gjennom stuen, og det ble målt en høydeforskjell på ca. 35 mm innenfor en måleavstand innenfor en måleavstand på ca. 2 meter på kjøkkenet.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt. Det kan derfor forekomme større eller mindre avvik enn det som ble registrert ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

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

Skjevheter i gulv kan medføre redusert brukskomfort og estetisk forringelse. Skjevhetene kan også indikere setninger, aldning eller deformasjoner i underliggende konstruksjoner, og kan over tid føre til økt belastning på gulv, inventar og innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Pipa er ikke anboret med noen vedovn/ildsted i denne leiligheten.

dersom det skal etableres vedovn, er det viktig at gjeldende forskrifter og produsentens anvisninger følges. Det anbefales at brann- og feiervesenet på forhånd kontrollerer skorstein for å sikre at forutsetninger for trygg og forskriftsmessig bruk er til stede.



TO 4 Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller tilstøter ikke leiligheten, og er ikke innsipert av takstingenør. Trebjelkelag mot krypkjellere kan på generelt grunnlag være en risikokonstruksjon

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 13 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

med hensyn til fukt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet skal ha blitt pusset opp under en tidligere eier ca. 2008 i følge tidligere salgsoppgave.

Dusjkaninett og innredning ble ikke flyttet, så observasjonene er noe begrenset



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Himling har noe misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det dusjes i dag i dusjkabinett, og det er således ingen direkte vannbelastning på veggene, noe som er bra.

Utfør vedlikehold.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det dusjes i dag i dusjkabinett, og det er således ingen direkte vannpåkjenning på gulvet ved dusjing. Ved dusjing direkte på gulv, eller ved eventuelt lekkasjevann vil det imidlertid samle seg vann på deler av gulvet før det går til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Manglende fall til sluk øker risikoen for at vann blir stående på gulvet, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjoner og overflater. Dersom våtrommet skal benyttes med dusjing direkte på gulvet, eller ved en fremtidig rehabilitering, anbefales det å bygge opp gulvet med tilfredsstillende fall til sluk i henhold til gjeldende krav.

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 14 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluket ble ikke inspisert på grunn av vanskelig tilkomst (avstand mellom bunnen på dusjkabinettet og gulvet er liten), samt fastmontert rør fra dusjkabinettet og ned i sluket. Dette gir TG3 etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 15 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert lekkasjevarsler.

Vedlikehold ol;
Det registreres normal brukslitasje med tanke på alder.

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 16 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Fliser over kjøkkenbenk har struktur ujevnheter.

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 17 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

1 TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørbled.

Dårlig ventilasjon kan gi fukt, mugg, dårlig innelima og helseplager, samt skade bygningen over tid.

1 TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Berederen er plassert i rom uten sluk, noe som var vanlig når dette bygget ble oppført. Det er imidlertid montert vannstoppesystem.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Hvis en lekkasje oppstår og varmtvannstanken er gjemt bort et sted uten sluk, tar det vanligvis lang tid før man oppdager en eventuell lekkasje. Da er risikoen stor for at det allerede er blitt alvorlige og kostbare vannskader i boligen når lekkasjen oppdages.



Elektrisk gulvvarme

Beskrivelse

Det er elektrisk gulvvarme på badet. Ellers benyttes elektriske panelovner.

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 18 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med 32 AHS, og diverse kurser med jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Forrige eier monterte spotter i 2019. Koblet bryter til vvb i 2019. Haflund byttet strømmåler i 2018.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert el.

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 19 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

takstmann.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Branncelle er ikke ført helt om til taktro mellom leilighetene.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 20 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 21 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 990 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 900 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 22 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

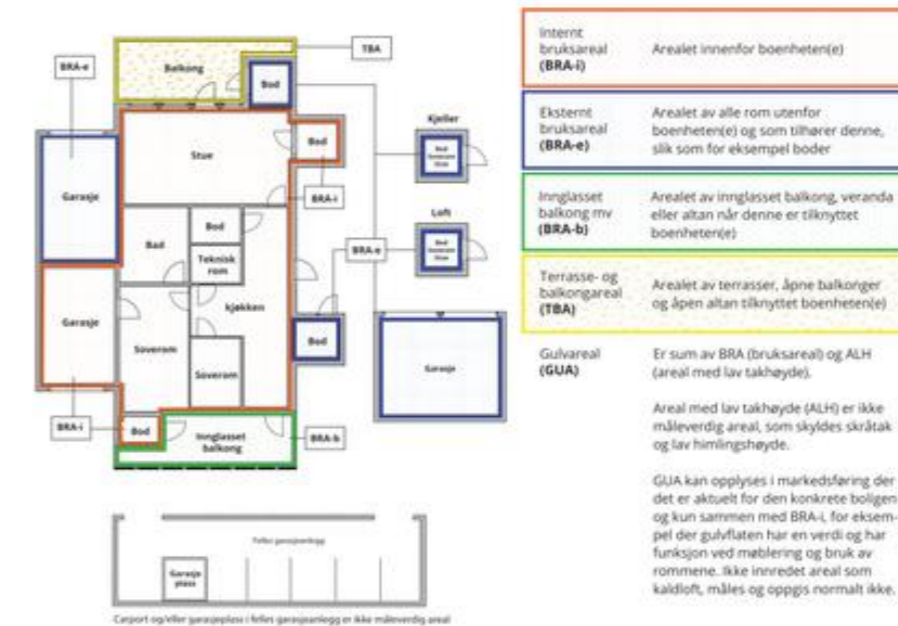
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 23 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	74			74	6
SUM	74				6
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod		

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til bodere som befinner seg utenfor selve leiligheten. Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA		6			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 24 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	May Britt Benjaminsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2078	6		7	2237 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Østre Greåkervei 4C

Hjemmelshaver

Benjaminsen May Britt

Kommentar

Det er felles tomt for sameiet. Sameiet kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Boligselskap

Sameiet Østre Greåkervei
2 og 4

Felles formue
Kr. 17 931 31.12.2025

Eierandel

75 / 600

Organisasjonsnr

825314822

Felles gjeld:

Kr. 69 332 12.05.2026

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 25 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Tindlund i Sarpsborg kommune. Området består av etablert boligbebyggelse og har nærhet til skogområder med turmuligheter. Det kort avstand til barnehager, skole og idrettsplass, og det er kort kjørestand til av- og påkjøring til E6 og til sentralsykehuset på Kalnes. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 5,5 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er fellesareal og fremstår som flat. Opparbeidet med plenarealer, hekker, busker og enkelte trær. Internveier og biloppstillingsplasser med grusdekke.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA - nr 2	89955904			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	24.06.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 26 av 29

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 27 av 29

Østre Greåkervei 4C , 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 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. 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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 sokkeetasje) 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 yttertak 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.

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 28 av 29

Østre Greåkervei 4C , 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

- Fuktmåling: Måling av 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 godkjennelse 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

Oppdragsnr.: 12472-1979

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 29 av 29

Meglerhuset Borg AS



Egenerklæring

Østre Greåkervei 2, 1718 GREÅKER

24 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Østre Greåkervei 2	Østre Greåkervei 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Sarpsborg 18.10.2019

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

Siden 18.10.2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 7244624

Informasjon om selger

Selger

Benjaminsen, May Britt

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 inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Morten Röhne Tror d var ca 2023, men dokumentasjon er å finne på Habo i Halden

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Morten Röhne

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



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, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

13.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
 2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 D er et firma som kommer 1 gang i året , og spuler kjøkkenavlop frem til pumpekum i alle leilighetene .

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Moss kanalrens A/S

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei

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

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Ny riksvei. Men byggestart er utsatt og skal ikke gå ut over sameiets tomt.

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 61867962

Egenerklæringskjema

Name **May Britt Benjaminsen** Date **2026-06-24**

Identification

 May Britt Benjaminsen



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine Øberg

Dato utkjørt: 12.05.26 Side 1 av 2

Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4	Vår ref.: 538/7	Fødselsdato eier: 22.05.1962
Østre Greåkervei 4 C	Type: SAMEIE	
1718 GREÅKER	Eiere: May Britt Benjaminsen	
Organisasjonsnr: 825 314 822	Seksjonsnr: 7	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	2 200	
Felleskostnader:	Felleskostnader	1 606
	Renter	365
	Avdrag	229

Felleskostnader ved salg blir avregnet og kreditert av systemet. Skal ikke gjøres opp mellom partene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	69 332	Gjeld siste årsoppg.:	77 321
Klient ajourf. lån:	554 659,32	Klient gj. s. årsoppg.:	618 571

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364573107, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.05.2026: 6.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 12.05.2026: 554 659

Andel av saldo: 69 332

Første termin: 31.12.2021 Første avdrag: 31.12.2020 (siste termin 31.03.2041)

Flytende rente DNB ikke IN

Flytende rente DNB ikke IN

Evtnt planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tommy Skipnes

Adresse: Østre Greåkervei 2 B

Postnr/-sted: 1718 GREÅKER

Telefon: Mob.: 95753349

E-post: tommskip@yahoo.com

Webside: www.habo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.05.2026

Utestående saldo:	2 569,38		
Felleskostnader:	2 435	Restanse:	2 569,38
Gebyr:	105	Forskudd:	0
Rente:	29,38	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	77 321	Andre inntekter:	582
Annen formue:	17 931	Utgifter:	4 699		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1990
 Gårds/bruksnr: 78/6 - seksjon:7
 Bygningstype: Firemannsbolig
 Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA - nr 2 Polisenr: 89955904

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine Øberg

Dato utkjørt: 12.05.26 Side 2 av 2

Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4	Vår ref.: 538/7	Fødselsdato eier: 22.05.1962
Østre Greåkervei 4 C	Type: SAMEIE	
1718 GREÅKER	Eiere: May Britt Benjaminsen	
Organisasjonsnr: 825 314 822		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.12.1990	Første innflytting:	31.12.1990	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Carport ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:		BTA	75
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Firemannsbolig		
Fasiliteter:					

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.

TV og Bredbånd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annem informasjon:

ORDENSREGLER Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4

Brl har utarbeidet nye Ordensregler som gjelder for alle seksjonseiere,
sist vedtatt på Årsmøte 21.4.2024

Vi er et lite sameie med lave felleskostnader. For å opprettholde en viss standard på hvordan det ser ut rundt veggene våre, og trivselen mellom beboere, så må vi all bidra både med arbeidsinnsats, oppførsel og å ta hensyn til de andre beboerne.

Om ikke alle bidrar, må vi leie inn folk utenfra for å gjøre de tjenestene som trengs, hvilket betyr økte felleskostnader for oss alle.

ORDENSLREGLER FOR SAMEIET ØSTRE GREÅKERVEI 2 OG 4

1. Biler, barnevogner, sykler ol skal ikke parkeres foran inngangene. Det er sykkelstativ tilgjengelig, bruk disse.
2. Det er forbudt å oppholde seg, slå ball og spille ball på biloppstillingsplass.
3. Trapper skal ikke brukes som lekeplass av barna. Foreldre plikter å påse at barna følger ordensreglene, og foreldre er ansvarlig for skader barna påfører sameiets eiendeler.
4. Bleier, bind, q-tips, skurefiller ol skal ikke kastet i toalettet.
5. Enhver form for forurensing av gårdsplass er forbudt. Avfall skal legges i bestemte beholdere.
6. Reparasjoner, banking ol skal ikke skje før kl 08-00 om morgenen, og ikke etter kl 22.00, og heller ikke på røde/helligdager.
7. Utvendig maling av vinduer og vegger skal skje i fellesskap.
8. Dyrehold skal aldri være til sjenanse for dine naboer. Dyr skal ikke luftes på fellesområdene eller parkering. Hunder skal alltid føres i bånd på sameiets eiendom.
9. Gress- og kantklipp. For å spare penger og unngå store utgifter til ting vi kan ordne selv, så har vi turnus på gress/kantklipping. Turnusen blir delt ut tidlig på året av styret. Hver husstand er ansvarlig for at sin del blir utført. Er beboerne ikke i stand til å utføre oppgavene selv, så må beboeren for egen regning skaffe andre til å gjøre dette. Beboerne kan bytte turnus innbyrdes, men dette skal meldes til styret.

10. Luking/raking: Enhver beboer forplikter seg til å ta sin del av luking/raking på sameiets fellesområder

11. Snømåking: Enhver beboer forplikter seg til å ta sin del av snømåking av sameiets fellesområder. Styret tilkaller ekstern hjelp til snømåking ved store snømengder/behov, kostnaden her faktureres seksjonseierne fortløpende.

12. Dugnad etter behov.

13. Høyrøstet tale skal unngås til enhver tid i hele sameiet, både ute og inne. Alkohol skal ikke nytes på gårdsplass/parkeringsplass, da det er til sjenanse for de andre beboerne.

14. Det er forbudt å gå i andres postkasser, snoking på verandaer og vinduskikking. Respekter privatlivets fred !

15. Sameierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Man er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av ens husstand, fremleietagere eller andre personer som en har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

VEDTEKTER**for**

Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4
(org. nr. 825 314 822)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med årsmøte i sameiet 28.05.20

1. Navn**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.06.90

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2078 bnr. 6 i Sarpsborg kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- parkeringsplasser (i carport)

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,*

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-3 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-4 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

4-2 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-3 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene, herunder:

- snørydding/feing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

Kostnadene fordeles på garasjeleierne med like stor del per plass.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på

fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

5

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 1-3 medlemmer og 0 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

6

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Årsmelding for 2025 Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4

Sameiet formål er å gi sameier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.

Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4 ligger i Sarpsborg kommune

Sameiet består av 8 seksjoner

Sameiets styre har bestått av:

Leder, Tommy Skipnes, Østre Greåkervei 2 B
Styremedlem, Roger Lund, Østre Greåkervei 2 D

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 2 årsmøte(er), hvorav ingen ekstraordinære.
Det har vært avholdt 0 styremøter, hvor ingen protokollerte saker har vært behandlet.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2027-2030

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2025.

Saker under arbeid og planlegging:

Større vedlikehold og oppgraderinger i sameiet de siste årene:

Vi har vurdert om pumpen må byttes da dette anbefales av leverandør/serviceteam. Ingen beslutninger tatt foreløpig.

Annen info om sameiet, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.02.2026

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.25	Budsjett 2025	Resultat 31.12.24	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader	1	201 600	201 600	192 000	211 200
Sum inntekter		201 600	201 600	192 000	211 200
KOSTNADER					
Styrehonorar	3	14 000	14 000	28 000	14 000
Personalkostnader	2	1 974	2 700	3 948	2 000
Strøm		8 446	10 000	8 378	10 000
Inventar		0	1 000	3 999	1 000
Vedlikehold	4	687	15 000	7 604	15 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		6 053	0	5 876	0
Periodisk vedlikehold	5	0	15 000	0	0
Forretningsførerhonorar		27 102	27 100	26 058	28 200
Kontorrek, telefon, porto		0	500	60	500
Kontigenter		202	200	202	200
Forsikring		54 192	55 000	49 967	60 000
Bankgebyrer		2 056	3 000	2 130	3 000
Andre kostnader	6	0	1 000	498	1 000
Sum driftskostnader		114 712	144 500	136 720	134 900
Driftsresultat		86 888	57 100	55 280	76 300
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		5 551	0	4 793	0
Renteinntekter		4 660	3 400	2 882	4 600
Rentekostnad		37 622	38 000	40 046	35 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-27 411	-34 600	-32 371	-30 400
Årsresultat	7	59 477	22 500	22 909	45 900
Overføringer:					
Overføres til annen egenkapital		59 477	22 500	22 909	45 900

Balanse

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 248	18 166
Andre fordringer		55 939	0
Sum fordringer		60 187	18 166
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		139 236	86 498
Sum bankinnskudd og kontanter		139 236	86 498
Sum omløpsmidler		199 423	104 665
SUM EIENDELER		199 423	104 665

Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4

Side 5 av 10

Balanse

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-419 149	-478 625
Sum opptjent egenkapital		-419 149	-478 625
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrev lån	8	560 433	581 290
Sum langsiktig gjeld		560 433	581 290
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 200	2 000
Leverandørgjeld		55 939	0
Sum kortsiktig gjeld		58 139	2 000
Sum gjeld		618 572	583 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		199 423	104 665

Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4

Side 6 av 10

Årsregnskap for Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4

2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	102 665	98 977
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	59 477	22 909
Avdrag lån	-20 857	-19 221
B. Årets endringer disponible midler	38 620	3 688
C. Disponible midler UB	141 284	102 665
Omløpsmidler	199 423	104 665
Kortsiktig gjeld	58 139	2 000
Disponible midler	141 284	102 665

Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4

Side 7 av 10

Årsregnskap for Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4

2025

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Innkrevde felleskostnader er i henhold til vedtektenes § x fordelt etter den enkeltes sameiebrøk.

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	1 974	3 948
Sum	1 974	3 948

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar og lønn.

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
Styrehonorar	14 000	28 000
Sum	14 000	28 000

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	687	7 604
Sum	687	7 604

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2025	2024
Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodiskvedlikehold i årsregnskapet		

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
Driftsmateriell	0	498
Sum	0	498

Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4

Side 8 av 10

Årsregnskap for Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4

2025

Note 7 - Negativ egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital 01.01	-478 625	-501 534
Årets resultat	59 477	22 909
Sum egenkapital 31.12	-419 149	-478 625

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dette pga sameiets låneopptak for utførte rehabiliteringsprosjekt.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen, da det i et sameie er den enkelte sameier , og ikke selve sameiet, som står som eier av boligene.

Når sameiet vedlikeholder bygningsmassen, blir dette ikke aktivert, men kostnadsført. Større vedlikeholdsarbeid blir da underskudd, som påvirker egenkapitalen negativt.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold hus
Lånenummer:	16364573107
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.05 %
Beregnet innfridd:	31.03.2041
Opprinnelig lånebeløp:	650 000
Lånesaldo 01.01:	581 290
Avdrag i perioden:	20 857
Lånesaldo 31.12:	560 433
Saldo 5 år frem i tid:	429 474

Banken har ingen pant i sameiet for dette lånet. Banken stiller imidlertid et krav om hvem som skal være forretningsfører i lånets løpetid. Ved et eventuelt skifte skal banken godkjenne ny forretningsfører før skifte kan finne sted.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4

Styreleder	Tommy Skipnes (sign.)	10.02.2026
Styremedlem	Roger Lund (sign.)	09.02.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4 mandag 02.03.2026 kl. 09:00 - til 8.3.2026 kl 18.00 Digitalt møte via Min Side .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, sakliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut den: 16.2.2026

Antall deltagende/stemmeberettigede: 3 andeler

Fra Halden boligbyggelag møtte: Heidi Lagerholt

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av møteleder

Møteleder: Heidi Lagerholt

Vedtak:

Møteleder: Heidi Lagerholt

1.3 Valg av referent

Referent: Heidi Lagerholt

Vedtak:

Referent: Heidi Lagerholt

1.4 Valg av protokoll undertegner

Valg av undertegner: Tommy Skipnes

Vedtak:

Valg av undertegner: Tommy Skipnes

Sak 1: Enstemmig vedtatt.

2. Styrets årsmelding for 2025

Gjennomgang av styrets årsmelding for 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Fastsettelse av regnskap for 2025

Gjennomgang av resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler og noter for 2025.

Vedtak:

Regnskapet med disponering av årets resultat for 2025 ble enstemmig godkjent

4. Godtgjøring til styret

Honorar til fordeling i styret totalt kr: 14 000

Styrets forslag: som budsjettert kr 14 000

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Tommy Skipnes gjenstår

Vedtak:

Styreleder Tommy Skipnes gjenstår

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Roger Lund gjenstår

Vedtak:

Styremedlem Roger Lund gjenstår

6. Innkomne forslag

Ingen innkomne forslag

Vedtak:

Ingen innkomne forslag

Protokoll for Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Heidi Beate Lagerholt (sign.)	09.03.2026
Sekretær	Heidi Beate Lagerholt (sign.)	09.03.2026
Protokollvitne	Tommy Skipnes (sign.)	09.03.2026

Fullmakt

Tommy Skipnes

**Begjæring om tinglysning
av oppdeling i eierseksjoner**

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes til tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingslovens § 5.

DAGBOKFØRT
11.06.90 06584
SARPSBORG BYRETT

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
K EIENDOM AS	Boks 85, 1701 S.borg	15 10 00

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	78	6		Tune

2. Hjemmelshaver	Navn	Fødselsnummer
	Siri Hansen	28 02 38 - 47258
	Ragnar Evensen	23 08 44 - 43921

3. Begjæring Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden, (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fassettelsen av samelebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

bruksenhetenes areal
eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen
eller
 seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avggi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v. Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Rett kopi bekreftefles
Anders Dihilie

STATENS KARTVERK

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	75	2 A	21				41			
2	B	75	2 B	22				42			
3	B	75	2 C	23				43			
4	B	75	2 D	24				44			
5	B	75	4 A	25				45			
6	B	75	4 B	26				46			
7	B	75	4 C	27				47			
8	B	75	4 D	28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			

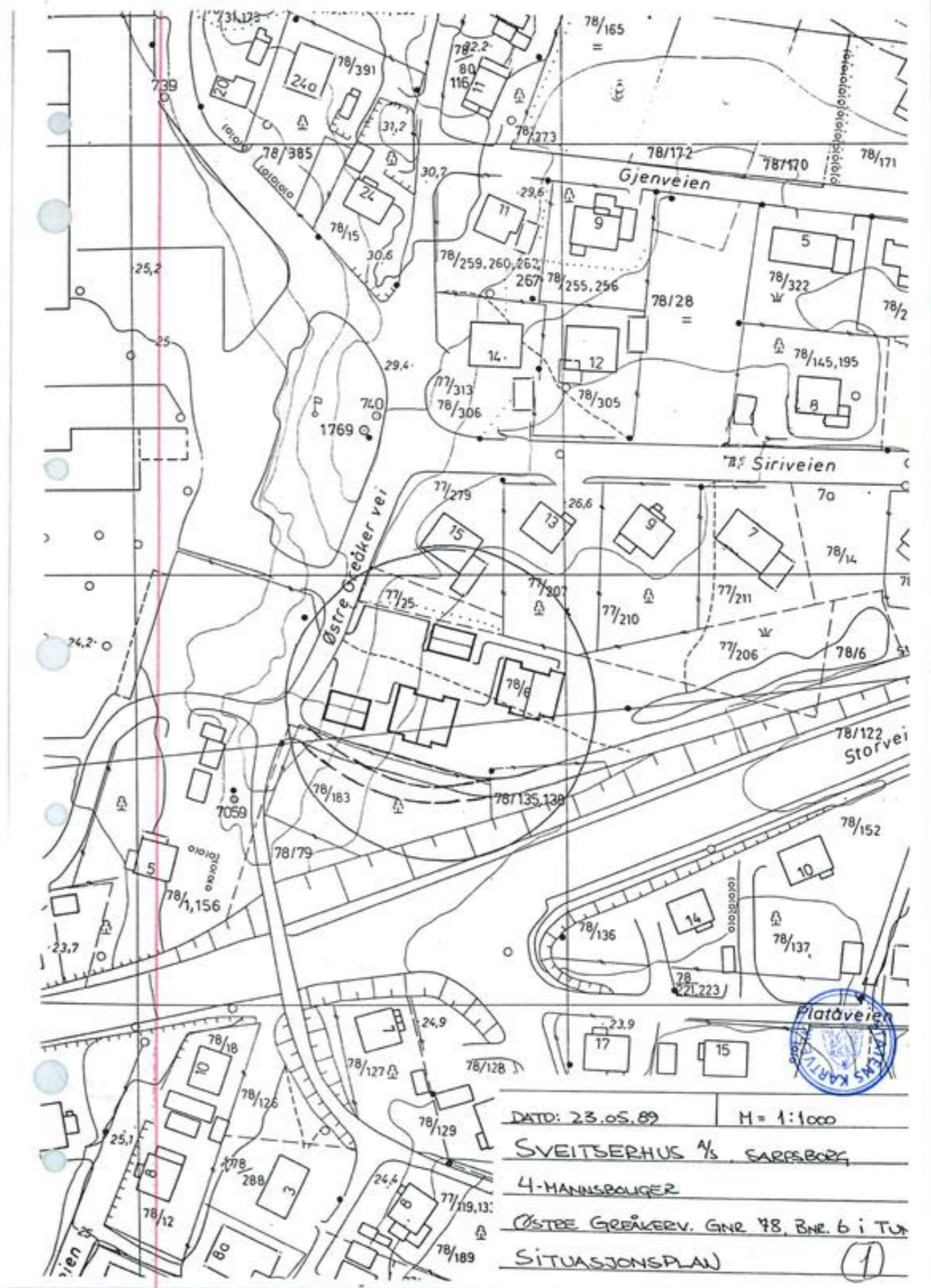
Sum teller skal stemme m. nevner: 600

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (fr. 5 5 m. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebøk med hele tall i teller og nevner.
 Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Østre Greåker vei 2 og 4

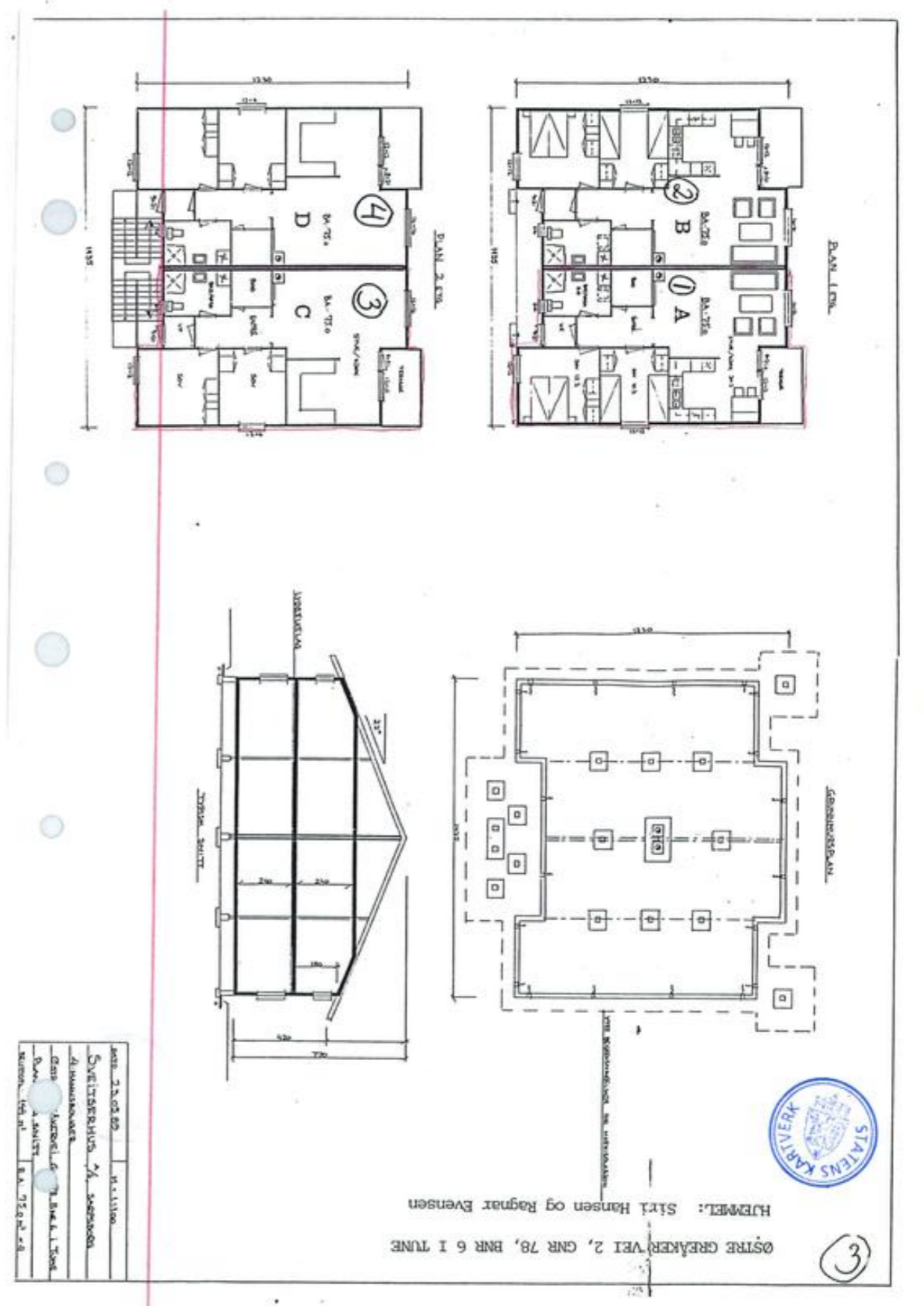
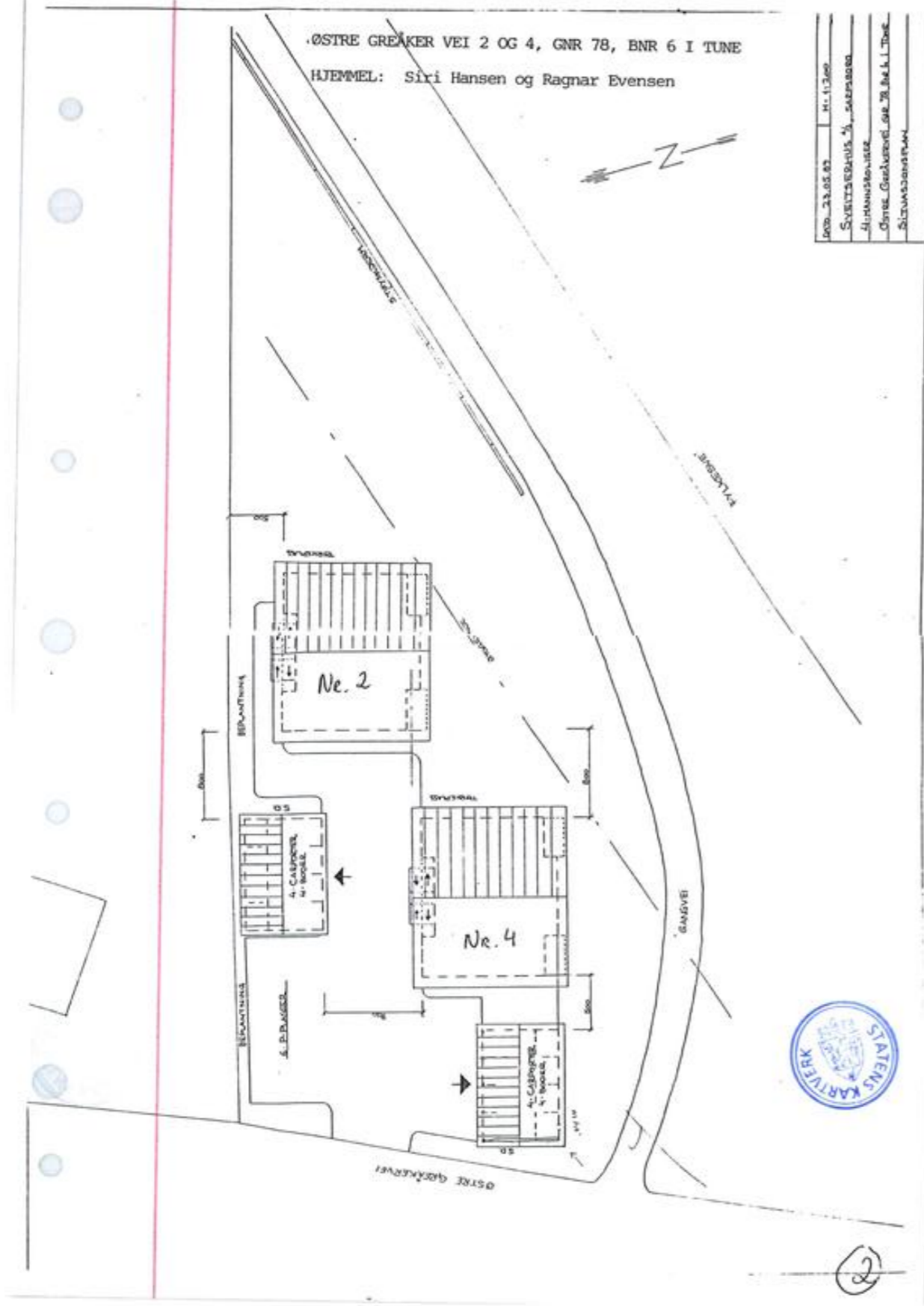
7. Supplerende tekst

Sameiet har panterrett i seksjonene for kr. 10.000,- , med prioritet etter 80% av siste overdragelsessum, og er uten opptrinnsrett.

Dato: 08.05.90
 Sted: Sarpsborg
 Hjemmelshaver (nøys) underskrift: for Sveitserhus A/S
 Leif Olsen (sign.)
 Tinglysingsstempel



DATE: 23.05.89 M = 1:1000
 SVEITSERHUS A/S SARPSBORG
 4-MANNSBOLIGER
 ØSTRE GREÅKERV. GNR 78, BNE. 6 i TUN
 SITUASJONSPLAN (1)



(4)

ØSTRE GREÅKER VEI 2, GNR 78, BNR 6 I TUNE

HJEMMEL: Siri Hansen og Ragnar Evensen

STATENS KARTVERK

nr. 23.02.02	M. 1.1.110
Sveitstjórnun M. Sarpönd	
á Mannavæð	
dóm Mestri 6' Th. Sveinsson	
Rauk A. Sveinsson	
Mannavæð 10.11.11	

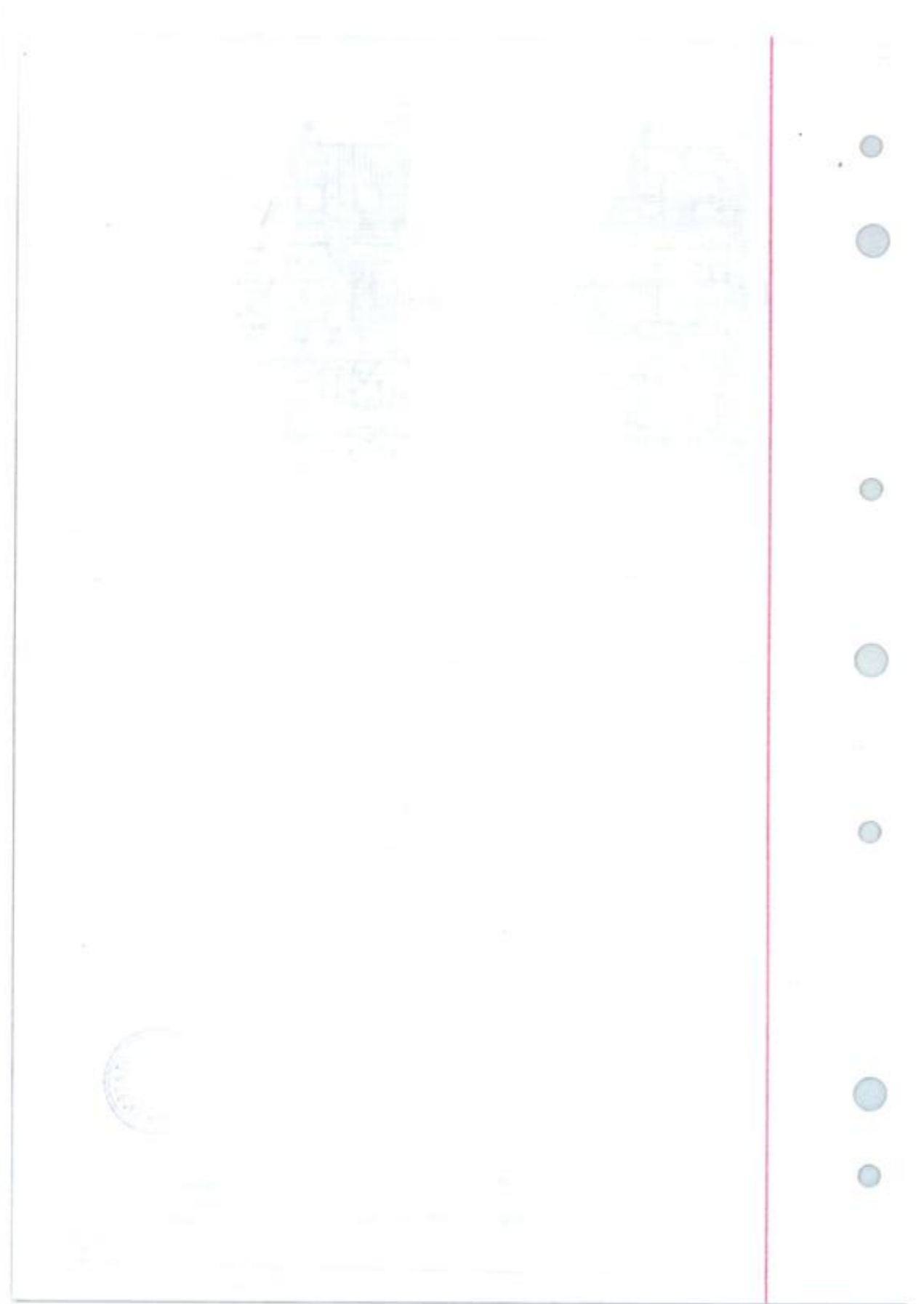
(5)

ØSTRE GREÅKER VEI 4, GNR 78, BNR 6 I TUNE

HJEMMEL: Siri Hansen og Ragnar Evensen

STATENS KARTVERK

nr. 23.02.02	M. 1.1.110
Sveitstjórnun M. Sarpönd	
á Mannavæð	
dóm Mestri 6' Th. Sveinsson	
Rauk A. Sveinsson	
Mannavæð 10.11.11	



ØSTRE GREÅKER VEI 4, GNR 78, BNR 6 I TUNE
 HJEMMEL: Stirl Hansen og Ragnar Evensen

STATENS KARTVERK

Dato: 22.05.03	M. 1100
SVEITINGURUR M. SWERSON	
4-ÅRSHANDEL	
ØSTRE GREÅKERVEI 4, GNR 78, BNR 6 I TUNE	
E. 1	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 12.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2078	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Østre Greåkervei 4, 1718 GREÅKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 761,91 kr
Eiendomsskatt	3 468,00 kr
Renovasjon	3 561,72 kr
Vann	3 526,46 kr
Sum	15 318,09 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	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	1 116,69 kr
Restavfallsbeholder 360- 370 liter	25%	1 stk	3550.00	1/8	0 %	443,75 kr	184,88 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	25%	1 stk	6640.00	1/8	0 %	830,00 kr	345,81 kr
Papirbeholder 660-770 liter	25%	2 stk	0.00	1/8	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 240 liter	25%	2 stk	0.00	1/8	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	17 m3	26.94	1/1	0 %	457,94 kr	457,94 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	17 m3	44.92	1/1	0 %	763,73 kr	763,73 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt Bolig	0%	963500 o/oo	3.60	1/1	0 %	3 469,00 kr	1 445,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	737,49 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 275,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	208,32 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-20.43 m3	26.94	1/1	0 %	-550,34 kr	-550,34 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-20.43 m3	41.70	1/1	0 %	-917,81 kr	-917,84 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	33 m3	24.32	1/1	0 %	802,64 kr	331,68 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	33 m3	46.66	1/1	0 %	1 539,63 kr	636,25 kr
Forbruk vann i fjor	15%	17 m3	24.78	1/1	0 %	421,30 kr	421,30 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	17 m3	41.33	1/1	0 %	702,63 kr	702,63 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-20.43 m3	24.78	1/1	0 %	-506,31 kr	-506,31 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-20.43 m3	41.33	1/1	0 %	-844,39 kr	-844,41 kr
					Sum	14 621,77 kr	5 807,82 kr

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

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

Prognosene for innværende 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.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Sak nr.
Dato, avsluttende synsforr.
5.06.1990

Arbetssted	Østre Greåkerv. 2-6, Gnr. 78, bnr. 6.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	2 stk. boliger a 4 leiligheter.
Byggherre	Sveitserhus A/S v/ Leif Olsen. St. Mariegt. 31 S.borg 1700
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	" "

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Tune den 5.05.1990

for Bygningsseksjonen i Tune
Olav Asbjørnsen

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 2078/6		
Utskriftsdato	12.05.2026	Antall datasett	52

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

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

4 Berørte datasett

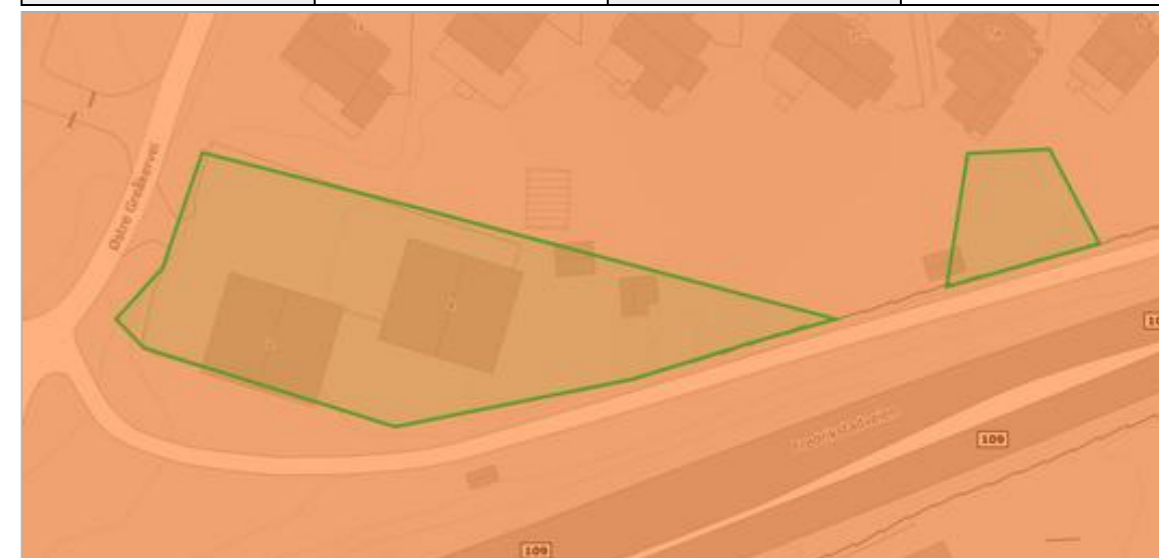
- 1 MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- 1 RADON aktsomhet (NGU)
- 1 NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- 1 STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)

48 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 1 AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- 1 BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- 1 FJERNVARMEKONSESJON
- 1 FLOMSONER (NVE)
- 1 FORURENSET GRUNN (SK)
- 1 FRILUFTSLIVSOMRÅDER - STATLIG SIKRA (MD)
- 1 GRUS OG PUKK (NGU)
- 1 KOMMUNEDELPLAN INTERCITY - FV. 118. NY SARPSBRU
- 1 KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- 1 KULTURMINNER - kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- 1 KULTURMINNER - SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- 1 KVIKKLEIREOMRÅDER
- 1 NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- 1 NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- 1 SKREDHENDELSER (NVE)
- 1 STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- 1 STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- 1 STØYSONER FOR INDUSTRI
- 1 STØYSONER FOR SKYTEBANER
- 1 TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- 1 TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- 1 TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMSPLANEN
- 1 TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMSPLANEN
- 1 TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- 1 ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- 1 DYRKBAR JORD (NIBIO)
- 1 FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- 1 FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- 1 FRILUFTSLIVSOMRÅDER - KARTLAGTE (MD)
- 1 GRUNNVANNBØREHULL (NGU)
- 1 KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- 1 KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- 1 KULTURMINNER - freda bygninger (Riksantikvaren)
- 1 KULTURMINNER - lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- 1 KVIKKLEIRE (NVE)
- 1 MARINE NATURTYPER - DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- 1 NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN - DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- 1 NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- 1 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- 1 STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- 1 STØYSONER FOR HAVN
- 1 STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- 1 TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- 1 TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- 1 TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- 1 TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- 1 TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMSPLANEN
- 1 VA-LEDNINGER

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	11.05.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tyne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: [Norges Geologiske Undersøkelse](https://www.ngu.no/) (https://www.ngu.no/)

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
 Svært stor, men usammenhengende eller tynt

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	10.05.2026
-------	-------------------	---------	------------

**Om datasettet**

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

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------

**Om datasettet**

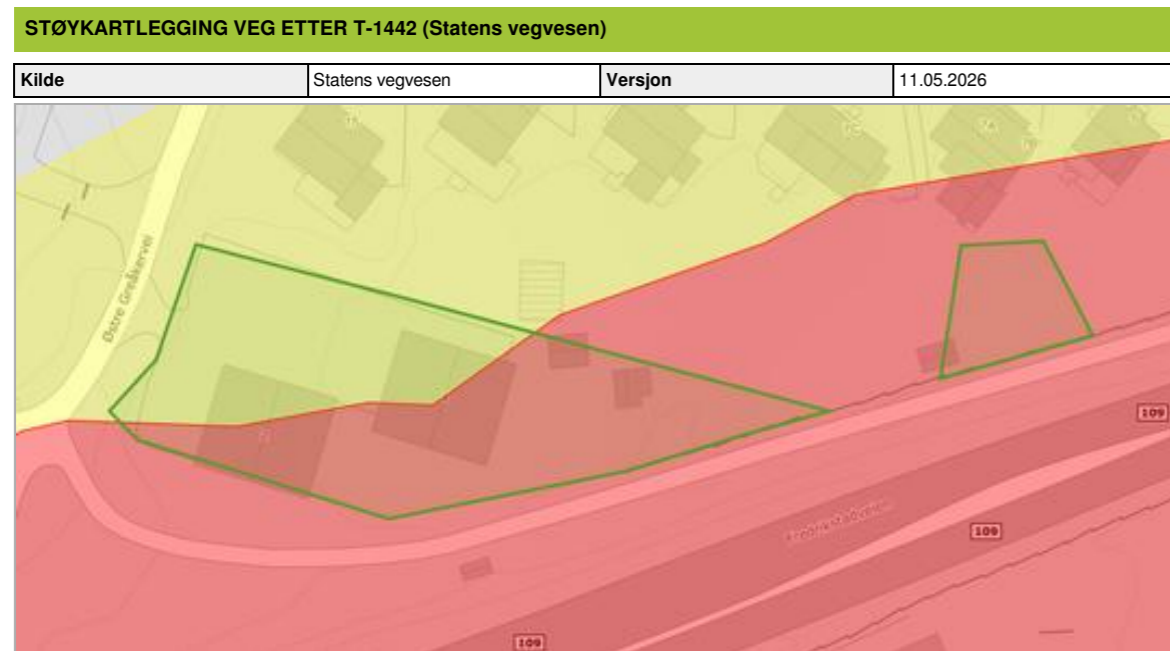
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet'.

Tegnforklaring

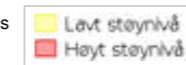
Radon aktsomhetsområde
■ Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

**Om datasettet**

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støykartlegging veg etter T-1442' fra Statens vegvesen. Kartlaget inneholder støyvarselkart, som er utarbeidet etter 'Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)'. Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysoner langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter.

Tegnforklaring**Objekter**

Kategori
G
R

**Sarpsborg kommune**

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2078	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse		Østre Greåkervei 4, 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/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>671 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>H910_21060</td> </tr> <tr> <td>KPDetaljering</td> <td>Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</td> </tr> </table>	Delareal	671 m ²	KPHensynsonenavn	H910_21060	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	671 m ²						
KPHensynsonenavn	H910_21060						
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 770 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Bebyggelse og anlegg.Nåværende</td> </tr> </table>	Delareal	1 770 m ²	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg.Nåværende		
Delareal	1 770 m ²						
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg.Nåværende						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 237 m²</td> </tr> <tr> <td>BestemmelseOmrådenavn</td> <td>BS_Vesentlig fortetting</td> </tr> <tr> <td>KPBestemmelseHjemmel</td> <td>byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</td> </tr> </table>	Delareal	2 237 m ²	BestemmelseOmrådenavn	BS_Vesentlig fortetting	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	2 237 m ²						
BestemmelseOmrådenavn	BS_Vesentlig fortetting						
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav						

Delareal	1 238 m ²
KPHensynsonenavn	H210_Veg
KPStøy	Rød sone iht. T-1442
Delareal	467 m ²
Arealbruk	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Nåværende
Delareal	1 244 m ²
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare
Delareal	235 m ²
KPHensynsonenavn	H320_aksomhet overvann
KPFare	Flomfare
Delareal	999 m ²
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21060																																		
Navn	Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru																																		
Plantype	Detaljregulering																																		
Status	Endelig vedtatt arealplan																																		
Ikrafttredelse	15.06.2023																																		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/10735/21060%20Bestemmelser%2C%20datert%2028.01.2019%2C%20revidert%2004.05.2023.pdf																																		
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>250 m²</td> </tr> <tr> <td>Bestemmelsesområde</td> <td>Midlertidig bygge- og anleggsområde</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>356 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Annen veggrunn - grøntareal</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>o_SVG</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>77 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>S</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>315 m²</td> </tr> <tr> <td>RPHensynsonenavn</td> <td>H310_5</td> </tr> <tr> <td>Faresone</td> <td>Ras- og skredfare</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>65 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Hovednett for sykkel</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>o_SHS1</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>172 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boligbebyggelse</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>B</td> </tr> </table>	Delareal	250 m ²	Bestemmelsesområde	Midlertidig bygge- og anleggsområde	Delareal	356 m ²	Formål	Annen veggrunn - grøntareal	Feltnavn	o_SVG	Delareal	77 m ²	Formål	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Feltnavn	S	Delareal	315 m ²	RPHensynsonenavn	H310_5	Faresone	Ras- og skredfare	Delareal	65 m ²	Formål	Hovednett for sykkel	Feltnavn	o_SHS1	Delareal	172 m ²	Formål	Boligbebyggelse	Feltnavn	B
Delareal	250 m ²																																		
Bestemmelsesområde	Midlertidig bygge- og anleggsområde																																		
Delareal	356 m ²																																		
Formål	Annen veggrunn - grøntareal																																		
Feltnavn	o_SVG																																		
Delareal	77 m ²																																		
Formål	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)																																		
Feltnavn	S																																		
Delareal	315 m ²																																		
RPHensynsonenavn	H310_5																																		
Faresone	Ras- og skredfare																																		
Delareal	65 m ²																																		
Formål	Hovednett for sykkel																																		
Feltnavn	o_SHS1																																		
Delareal	172 m ²																																		
Formål	Boligbebyggelse																																		
Feltnavn	B																																		
Id	21013																																		
Navn	Rv. 109 - Storveien																																		
Plantype	Eldre reguleringsplan																																		
Status	Endelig vedtatt arealplan																																		

Ikrafttredelse	17.06.1980						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/832/21013%20Bestemmelser%2C%20datert%2014.08.2008.pdf						
Delarealer	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 565 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>Boliger</td> </tr> </table>	Delareal	1 565 m ²	Formål	Boliger	Feltnavn	Boliger
Delareal	1 565 m ²						
Formål	Boliger						
Feltnavn	Boliger						



SARPSBORG KOMMUNE

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)
☞	Bygeområde	(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

- 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.
- 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.
- Ved byggeanmeldelse skal det innleveres fullstendig plan over utenomhusarealer som tar stilling til tomtens arealbruk m.h.t. opparbeidelse og beplantning.
- Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 2 etasjer eller 7 meter.
- 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)

- 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.
- 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.

- 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 byggeommeldelsen 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 BEBYGGELSESP**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 Bygeområde eksisterende boliger til boliger og forretningsformål.
 - N1/N2 Bygeområde kontor og forretningsformål.
 - FK3 Bygeområde 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 Frisiktzone vei

1. Frisiktsoner er regulert ved avkjørsler til O. Eidsæthersvei.
2. I frisiktsoner skal det være frisikt 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 trekke/allé langs O. Eidsæthersvei.
2. Trær (allé) i frisktsoner 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 lekeplussstyr skal områdene bearbeides slik at de får et parkmessig preg. Lekeplussene skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplussstyr 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 lekeplussstyr 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 m ²	: 1 biloppstillingsplass pr. enhet
Boenhet mellom 65 og 85 m ²	: 1,5 biloppstillingsplass pr. enhet
Boenhet over 85 m ²	: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet

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

7. FELLESOMRÅDE

7.1 Felles lekeplass/felles grøntalegg

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



Viken viser vei.



Reguleringsbestemmelser Fv. 109 Råbekken–Alvim, parsell Rolvsøysund–Alvim Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan

Sarpsborg kommune



DATO: 28.01.2019, REVIDERT 04.05.2023
AVD/SEKSJON: SAMFERDSEL

NASJONAL AREALPLAN-ID: 3003 21060
VEDTAKSDATO SARPSBORG BYSTYRE: 15.06.2023

FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å sikre areal for utvidelse av fylkesveg 109. Veganlegget skal prioritere kollektivtrafikk, syklist og gående.

REGULERINGSFORMÅL

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er avmerket med plangrense på detaljreguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 28.03.2019, sist revidert 04.05.2023.

For bestemmelsesområder som ligger utenfor permanent plangrense er det vist reguleringsformål i gjeldende reguleringsplaner. For uregulerte områder er det generert underliggende formål fra kommuneplanen. For underliggende formål gjelder bestemmelser og hensynssoner i de respektive reguleringsplanene. Båndleggingen som midlertidig bygge- og anleggsområde gjelder foran bestemmelsene i disse planene fram til den blir opphevet ved vedtak. Underliggende formål har ikke feltnavn.

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl.). Tall i parentes angir SOSI-kode i reguleringsplankartet.

Vertikalnivå 1 (under terrengnivå)

1.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur. Jf. pbl. § 12-5, nr. 2		
Kulvert på hovednett for sykkel	o_SHS1	(2050)
Kulvert for offentlig gang- og sykkeltrafikk	o_SGS5,7,11	(2015)
Vann- og avløpsnett	o_VA1	(2140)

Vertikalnivå 2 (terrengnivå)

1.2 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1		
Boligbebyggelse	B1-15	(1100)
Forretning	BF1	(1150)
Undervisning	U1-2	(1162)
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	BAT1-2	(1169)
Næringsbebyggelse	N1-3	(1300)
Offentlig og privat tjenesteyting/kontor/forretning	FKB1	(1813)

1.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2		
Offentlig kjøreveg	o_SKV1-17	(2011)
Felles kjøreveg	f_PKV1	(2011)
Offentlig fortau	o_SF1-6	(2012)
Offentlig gang- og sykkelveg	o_SGS1-26	(2015)
Annen veggrunn, grøntareal	o_SVG	(2019)
Hovednett for sykkel	o_SHS1	(2050)
Kollektivholdeplass	o_SKH1-6	(2073)
Kombinert formål annen veggrunn/landbruk	SL1	(2900)

1.4 Landbruks-, natur og friluftformål samt reindrift. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 3		
Landbruk	L1	(5110)

1.5 Naturområde i sjø og vassdrag kombinert med annen veggrunn, tekniske anlegg. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2 og 6		
Elveområdet i Rolvsøysund med pilarer for eksisterende og ny Rolvsøysund bru	VAA1-2	(6900)

1.6 Hensynssoner		
Pbl. § 11-8 a, c og d, jf. § 12-6		
Sikringssone		
Frisikt	H140_1-8	(140)
Faresone		
Ras- og skredfare	H310_1-14	(310)
Høyspenningsanlegg	H370_1	(370)
Infrastruktursone		
Krav vedrørende infrastruktur	H410_1-3	(410)

1.7 Bestemmelsesområder		
Pbl. § 12-7 nr. 1, 2 og 6		
Midlertidig bygge- og anleggsområde		#

Vertikalnivå 3 (over terrengnivå)

1.8 Samferdsel og teknisk infrastruktur. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2		
Offentlig kjøreveg	o_SKV1	(2010)
Offentlig bru for gang- og sykkeltrafikk	o_SGS15	(2015)
Offentlig bru på hovednett for sykkel	o_SHS1	(2050)

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Pbl. § 12-7, nr. 10

- Gang- og sykkelveger o_SGS1-27 og hovednett for sykkel o_SHS1 skal ferdigstilles fram til Alvim samtidig med bygging av nye kjørefelt på o_SKV1 (fv. 109) fram til Nye Tindlundvei.
- Før anleggsarbeidet på fv. 109 kan starte opp skal det være utarbeidet planer for trafikkavvikling på fylkesvegen og tilknyttet vegnett i anleggsperioden. Planen skal legges fram for kommunal vegmyndighet i Sarpsborg kommune.
- Plan for ytre miljø (YM-plan) ved veganlegget skal forelegges for kommunal landbruksmyndighet i Sarpsborg kommune og Statsforvalteren før byggestart på veganlegget, jf. punkt 3.5.

- 2.4 Alle vendehammere som er vist i reguleringsplanen skal opparbeides før de respektive kryssene mellom fv. 109 og lokale veger kan stenges.
- 2.5 Før brua over Grålumveien kan stenges skal det være etablert ny eller midlertidig tverrforbindelse i plan med fv. 109.
- 2.6 Før Strømsæthers vei kan flyttes skal det være etablert midlertidig atkomst eller foreligge annen avtale om atkomst til boliger som ikke kan kjøre rundt Yvenåsen i anleggsfasen.
- 2.7 I den grad det er mulig skal lokale støytiltak ved eksisterende bebyggelse bygges ved oppstart av øvrige arbeider på veganlegget.
- 2.8 Signalregulering av krysset mellom Ordfører Karlsens vei og fv. 109 skal gjennomføres senest samtidig med o_SHS1.

FELLESBESTEMMELSER

Hensyn til miljø, støy og forurensning

Pbl. § 12-7, nr. 3 og 12

3.1 Støy og ny bebyggelse

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. Det kan tillates overskridelse av grenseverdiene for deler av fasaden.

Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

- Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- For hver boenhet skal minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

3.2 Støy og eksisterende bebyggelse

Grenseverdiene i retningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn for driftsfasen. Støynivåene i driftsfasen skal i tillegg tilfredsstille kravene til innendørs lydnivå i byggeteknisk forskrift / NS 8175.

For eiendommer som etter de fastlagte støyskjermingstiltakene langs veg får et støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021 og/eller krav til innendørs lydnivå, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at

kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan det etter tiltak aksepteres mindre avvik fra anbefalte grenseverdier.

3.3 Støy og vibrasjonsforhold i anleggsfase

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 (kap. 6), skal legges til grunn sammen med tilhørende veileder M-128/M-2061. Tilsvarende legges NS 8141 til grunn for vibrasjoner fra bygg- og anleggsarbeider.

Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4 og 5 er veiledende.

Dersom det planlegges arbeider med sprenging, pigging, knusing av stein og andre arbeider som genererer støy og støv skal det utarbeides en plan for gjennomføringen som omfatter støy- og støvdempende tiltak. Planen skal forelegges for Sarpsborg kommune ved søknad om igangsettelsestillatelse.

3.4 Støydempende konstruksjoner

Støyskjermer og vuller vist på plankart er angitt med maksimal høyde på O-tegninger i teknisk detaljplan. Dersom det under byggeplanarbeidet viser seg at støygrenser i T-1442/2021 blir oppfylt med lavere skjermhøyder, kan høyden på skjermene og vollene reduseres. Dersom andre lokale tiltak tilfredsstiller kravene i retningslinjen kan voll eller skjerm utgå.

Dersom det er tilstrekkelig plass innenfor areal regulert til annen vegggrunn kan en velge voll der det i planen står skjerm, alternativt benytte skjerm i stedet for eller i kombinasjon med voll.

3.5 Plan for ytre miljø

Det skal utarbeides plan for ytre miljø (YM-plan) i henhold til veileder fra Statens vegvesen. YM-planen skal som et minimum gi føringer for følgende:

- Massehåndtering
- Tiltak for å minimere risiko for spredning av fremmede arter
- Inngrepsgrenser rundt verdifulle naturmiljølokaliteter og kulturminner
- Prinsipper for revegetering
- Terrenngrep og avrenningsforhold knyttet til bekker/vassdrag
- Ved nærføring til Alvimdammen og Alvimbekken skal en tilstrebe å fjerne minst mulig kantvegetasjon. Der kantvegetasjon blir berørt skal det legges til rette for rask revegetering med stedege arter.

3.6 Kulturminner

Pbl § 12-7, nr. 6

Dersom det under anleggsarbeider oppdages 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).

3.7 Universell utforming

Pbl § 12-7, nr. 4

På offentlig gangvegnett og kollektivholdeplasser skal alle arealene være universelt utformet. Kravet gjelder ikke for snarveger og for midlertidige gangveglosninger.

3.8 Matjord

Pbl § 12-7, nr. 2

Der hvor jordbruksareal bygges ned av tiltaket, skal matjordlaget fjernes og tas vare på. Landbruksmyndighetene skal kontaktes i byggeplanperioden for å sikre at jordressursene forvaltes på en god måte. Lagring og behandling av jorda skal beskrives i plan for Ytre miljø og sikres i kontrakt med entreprenør. Matjorda skal så langt som mulig benyttes innenfor planområdet til reetablering av jordbruksareal.

3.9 Forurensing i grunnen

Pbl § 12-7, nr. 3

Før det foretas bygge- og gravearbeider (herunder gbnr: 2076/503/0 og 2076/39/0) skal grunnen undersøkes med tanke på forurensning. Påvises overskridelse av normverdier skal tiltak gjøres i henhold til gjeldende forurensningsforskrift.

3.10 Kvikkleire

Pbl § 12-7, nr. 12

Det er registrert kvikk- og/eller sprøbruddsleire i forbindelse med grunnundersøkelser knyttet til veganlegget. Slike masser kan finnes utenfor hensynssonene også i andre deler av planområdet, og enhver utbygger plikter å dokumentere tilstrekkelig stabilitet ved ev. anleggsarbeider eller byggeprosjekt.

3.11 Målereglene

Målereglene i byggeteknisk forskrift legges til grunn for tiltak etter planen. Plankartet har en målnøyaktighet på +/- 1 m.

Der plan- eller formålsgrenser følger usikre eiendomsgrenser skal slike avgrensninger følge endelige eiendomsgrenser etter kartforretning.

For områder der reguleringsbestemmelser fra eldre planer gjøres gjeldende skal målereglene for grad av utnyttning følge reglene på det tidspunktet de aktuelle planene ble vedtatt, såfremt disse ikke er i konflikt med nyere kommuneplan.

3.12 Hensyn til jernbane

Alle tiltak nærmere jernbanespor enn 30 meter skal godkjennes av Bane NOR, jf. jernbaneloven § 10. Bruk av kraner og løfteinstallasjoner i samme område må godkjennes særskilt. Ved søknad om tiltak skal grunnstabilitet for jernbane være utredet og dokumentert.

3.13 Estetisk utforming

Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet i veganlegget, spesielt i Greåker sentrum og på gang- og sykkelbrua over Rolvsøysund. «Premissnotat for

utforming – Bypakke Nedre Glomma, 06.07.2018» skal være veiledende med hensyn til valg og bruk av vegetasjon, materialer, belysning og møblering.

3.14 Utforming

Prinsipper for utforming og detaljering av anlegg som skal bygges i forbindelse med fylkesveien fremgår av teknisk plan; C, D, F, J, K og O-tegninger, datert 17.3.2023.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4, 5 og 7

4.1 Fellesbestemmelser

Ved motstrid mellom bestemmelser i eldre reguleringsplaner som videreføres og gjeldende kommuneplan for Sarpsborg gjelder kommuneplanen foran.

4.2 Boligbebyggelse B1-15

Område B1-15 omfatter hele eller deler av boligeiendommer som blir berørt av vegutbyggingen, samt restarealer som tidligere har vært regulert til vegformål.

Område B/SVG8-15 omfatter deler av gbnr. 2078/136, 2078/15, 2078/141, 2078/144, 2075/258, 2076/339 og 2076/505. Etter at veganlegget er bygget ut kan områdene benyttes til boligformål.

For områdene B1-15 gjelder bestemmelser for boliger i reguleringsplan for rv. 109 – Storveien, siste revisjon 14.8.2008. PlanID 21013.

4.3 Forretning BF1

For områdene BF1 gjelder bestemmelser for industri/forretninger i reguleringsplan for rv. 109 – Storveien, siste revisjon 14.8.2008. PlanID 21013.

4.4 Undervisning U1-2

For områdene BU1 gjelder bestemmelser for kontor/offentlig areal i reguleringsplan for rv. 109 – Storveien, siste revisjon 14.8.2008. PlanID 21013.

Område U/SVG 1 skal etter at veganlegget er bygget opparbeides som idretts-, leke- og uteoppholdsarealer for Tindlund skole.

4.5 Annen offentlig eller privat tjenesteyting BAT1-2

For områdene BAT1 gjelder bestemmelser for kontor/offentlig areal i reguleringsplan for rv. 109 – Storveien, siste revisjon 14.8.2008. PlanID 21013.

Område BAT2 skal benyttes som parkeringsareal for gbnr. 2075/7, Folkets hus.

4.6 Næringsbebyggelse N1-3

Område N1-3 skal benyttes til næringsformål etter at veganlegget er bygget.

Område N1 kan benyttes som riggområde ved bygging av veganlegget. Bygg som omfatter teleteknisk infrastruktur i N/SVG1 skal opprettholdes og være operativt og tilgjengelig gjennom hele byggefasen.

For områdene N1-3 gjelder bestemmelser for forretning/kontor/industri i reguleringsplan for rv. 109 – Storveien, siste revisjon 14.8.2008. PlanID 21013.

4.7 Forretning/kontor/bevertning FKB1

Område FKB1 skal benyttes til forretning/kontor/bevertning med tilhørende parkeringsanlegg etter at veganlegget er bygget.

Område FKB1 skal ha atkomst via Orebekkveien.

For områdene FKB1-3 gjelder bestemmelser for forretning/kontor/industri i reguleringsplan for rv. 109 – Storveien, siste revisjon 14.8.2008. PlanID 21013.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Pbl § 12-7, nr. 2, 4 og 7

5.1 Fellesbestemmelser

Ved utarbeidelse av byggeplan for veganleggene kan arealer avsatt til ulike vegformål endres til andre vegformål ved justering av linjeføring, kryss og konstruksjoner; forutsatt at endringene ikke medfører dårligere trafikksikkerhet, dårligere fremkommelighet eller dårligere estetiske kvaliteter enn vist i reguleringsplanen.

Alle arealer som er regulert til samferdselsformål kan benyttes til rigg og drift i forbindelse med utbygging av fv. 109 med tilhørende gang- og sykkelanlegg.

5.2 Byggegrenser

Der ikke annet er vist i plankartet gjelder en byggegrense mot fv. 109 på 30 meter fra midt veg. Fra gang- og sykkelveger gjelder en byggegrense på 10 meter fra midt veg.

5.3 Offentlig trafikkområde - kjøreveg o_SKV1-17

Område o_SKV1-17 omfatter nye veger og deler av eksisterende vegnett som inngår i plankartet. Vegene skal være offentlige kjøreveger.

Nye offentlige kjøreveger skal opparbeides i den tekniske standard som er angitt i planbeskrivelsens kap. 5.1. Supplering av eksisterende vegnett skal utføres i samme standard som tilgrensende deler av vegen den er tilknyttet.

5.4 Felles atkomstveg f_PKV1

Område f_PKV1 er felles atkomstveg til gbnr. 2075/66 og 2075/67. Vegene skal opparbeides i bredde fire meter inkl. skulder.

5.5 Offentlige trafikkområder - fortau o_SF1-6

Fortau o_SF1-6 skal være fysisk atskilt fra kjøreveg med høydeforskjell eller endret materialbruk.

Fortau o_SF1-6 skal ha minste opparbeidede bredde 2,5 meter inkl. kantstein. Kantstein skal senkes til to cm ved overganger og kryss.

5.6 Offentlige trafikkområder – gang- og sykkelveg o_SHS1, o_SGS1-27

Område o_SHS1 er hovednett for sykkel og skal opparbeides som sykkelveg med fortau. Total bredde 6,5 meter fra Rolvsøysund til Kirkebyveien. Fra Yven til Alvim skal hovedsykkelvegen ha bredde 5,5 meter. Sykkel- og gangtrafikk skal adskilles med ikke-avvisende kantstein. Vegen skal ha belysning.

Områdene o_SGS1-27 skal opparbeides som kombinerte gang- og sykkelveger med total bredde 3,5 m. Områdene o_SGS1 kan utvides til bredde 4,5 meter dersom det blir behov for å separere brukergruppene.

Område B8, gbnr. 2078/436, skal ha kjøreatkomst fra o_SGS14.

5.7 Annen veggrunn – grøntareal o_SVG

Områdene o_SVG1 kan benyttes til konstruksjoner, transformatorer og tekniske bygg, skjæringer og fyllinger, grøfte- og ledningsanlegg, teknisk infrastruktur knyttet til veganlegget, sedimentasjonsbasseng, grøntanlegg, trapper og snarveger, bomstasjoner, anlegg for elektrisitetsforsyning, belysningsanlegg, støyvoller, støyskjerm, mur og stabiliserende tiltak; samt annet som kan være en nødvendig del av et fullverdig veganlegg for alle typer trafikanter. Der det er mulig kan arealer avsatt til annen veggrunn - grøntareal opparbeides til oppholds- og lekearealer. Felles henteplass for renovasjonsdunker kan etableres i o_SVG der dette er hensiktsmessig, og anleggene ikke reduserer friskt ved kryss eller avkjørsler. Arealene kan benyttes til rigg og drift under anleggsarbeid på fv. 109.

Dersom veganlegget må suppleres med flere kollektivfelt kan disse helt eller delvis etableres i areal regulert til annen veggrunn - grøntareal.

5.8 Kollektivholdeplasser o_SKH1-6

Kollektivholdeplasser o_SKH1-8 skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. På holdeplassene langs fv. 109 skal det settes opp lehus og sykkelstativ.

5.9 Vann- og avløpsnett o_VA1-3

O_VA1-3 skal benyttes til vann- og avløpsnett.

5.10 Siktkrav i private avkjørsler

Pilene som viser plassering av avkjørsler på plankartet er veiledende, men antallet og hvilken side av eiendommen som skal ha atkomst er bindende. Ved endret plassering skal det dokumenteres i situasjonsplan at avkjørselen tilfredsstiller krav til sikt og at avkjørselen ligger i akseptabel avstand fra kryss. Ved kryss og avkjørsler skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon,

konstruksjoner o.l. (herunder parkering) som overskrider 0,5 meter over nivå på tilstøtende veg. Gjerder som ikke hindrer sikt kan ha høyde inntil 0,8 meter.

- 5.11 **Kombinert formål annen veggrunn/landbruk SL1**
Område SL1 omfatter eksisterende landbruksareal ved Alvim. Området skal benyttes til landbruksatkomst til gbnr. 2080/1.

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Pbl. § 12-7, 2. ledd nr. 2 og 6

- 6.1 **Landbruk L1**
L1 omfatter nåværende boligeiendom gbnr. 2080/14. Området skal benyttes til midlertidig gang- og sykkelveg. Etter ferdigstilling av anlegget skal resten av eiendommen tilbakeføres til landbruk.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2 og 6

- 7.1 **Naturområde i sjø og vassdrag kombinert med annen veggrunn, tekniske anlegg VAA1-2**
Området omfatter areal i Rolvsøysund under ny og eksisterende bru. I området kan det plasseres søyler og fundamenter for ny bru. Søyler og fundamenter skal plasseres slik at fare for oppstuvning av is o.l. minimeres. Ved utforming av søyler og fundamenter skal de to bruene sees i sammenheng.

HENSYNSSONER

Pbl § 12-6

Sikringssone

- 8.1 **Frisikt H140_1-10**
I område markert med hensynssone H140_1-10 skal det tas hensyn til frisikt. Det kan ikke etableres sikthindrende innretninger i høyde over 50 cm i forhold til tilliggende vegbane. Enkeltrær med stammediameter opp til 30 cm og stolper er unntatt.

Faresone

- 9.1 **Ras- og skredfare H310_1-14**
I område markert med hensynssone H310_1-14 er det identifisert faresoner for kvikkleireskred.

Anbefalinger og krav i geoteknisk rapport nr. 126531-4-RIG-NOT-001 Stabilitet fv. 109 Greåker – Tindlund rev. 2, 06.11.2019, Multiconsult 2019, skal følges i forbindelse med prosjektering og utførelse i sone H310_1-3.

Anbefalinger og krav i geoteknisk rapport nr. 126531-4-RIG-NOT-003 rev. 02 Stabilitet fv. 109 Råbekken – Torsbekkdalen. Geotekniske stabilitetsvurderinger

ved Yven, 06.11.2019, Multiconsult 2019 og 126531-10-RIG-NOT-006 Områdestabilitet gang/sykkelveg Yven, Multiconsult 13.5.2022 skal følges i forbindelse med prosjektering og utførelse i sone H310_4-13.

Anbefalinger og krav i geoteknisk rapport fra Norconsult Områdestabilitetsvurdering, vedlegg 08a til detaljreguleringsplan for Alvim renseanlegg, skal følges i forbindelse med prosjektering og utførelse i sone H310_14.

Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen

- 9.2 **Høyspentanlegg H370_1**
I området markert med hensynssone H370_1 er det byggeforbud i henhold til gjeldende sikkerhetsregler for høyspentanlegg.

- 9.3 **Infrastruktursone**
I område markert med hensynssone H410_1-3 er det forbud mot oppføring av byggverk, konstruksjoner og beplantning som kan vanskeliggjøre kontroll og reparasjoner av underliggende ledningsnett.

BESTEMMELSESONRÅDER

Pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 6.

- 10.1 **Midlertidig bygge- og anleggsområde #**
Midlertidige bygge- og anleggsområder kan benyttes til midlertidig trafikkavvikling, riggområde, lagerplass for materialer, anleggsbrakker, anleggsveger og anleggsområde, masselagring og massesortering, parkering av anleggsmaskiner og lignende.

Midlertidige bygge- og anleggsområder ligger stedvis i områder der det er registrert kvikk- og/eller sprøbruddsleire. Faresoner er ikke vist under midlertidige bygge- og anleggsområder. Alle anleggsarbeider skal likevel utføres i henhold til anbefalinger og krav for tilgrensende faresone i rapport fra geotekniker, jf. punkt 9.1.

Bestemmelsesområdet midlertidig bygge- og anleggsområder opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen. Området skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig bruk; alternativt tilrettelegges eller opparbeides til ny bruk i samsvar med regulert formål.

Viken viser vei.

Postadresse: Viken fylkeskommune,
Postboks 220, 1702 Sarpsborg
Sentralbord: 32 30 00 00
post@viken.no
viken.no



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 boligjakt starter

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

2. Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på 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:

Østre Greåkervei 4C, 1718 GREÅKER. Gnr. 2078, bnr. 6, snr. 7 i Sameiet Østre Greåkervei 2 og 4, oppdragsnr.: 1700260175
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

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