

PROAKTIV



Leilighet beliggende i 1.
etasje i en 2-mannsbolig
med sentral beliggenhet

HEGGVEIEN 10





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
 - **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
 - **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- ### ROGALAND
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
 - **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

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

TELEMARK

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



GREÅKER

Leilighet beliggende i 1. etasje i en 2-mannsbolig med sentral beliggenhet - Garasje!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Heggveien 10, 1718 GREÅKER

Gnr./Bnr.: Gnr. 2076, bnr. 202, i GREÅKER kommune

Prisantydning: 1.250.000,-

Omkostninger: 32.340,-

Totalpris: 1.282.340,-

Kommunale avgifter: 26.283,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1928

Rom/soverom: 3/2

BRA: 72 m²

BRA-i: 72 m²

Garasje/Parkering: Garasje.

Det er oppført dobbel garasje, hvor hver seksjon har sin del.

Tomt: 1216 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	19	22
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
26			
Vedlegg			

”

"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: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



Geir Inge Rangøy Johannessen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
geir.johannessen@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Geir Inge Rangøy Johannessen er godkjent megler fra Finanstilsynet og medlem av MNEF og har mange år bak seg i eiendomsbransjen og har over 2 000 boligsalg i Sarpsborg og omegn. Han har opparbeidet seg sterk lokalkunnskap og har bunnsolid kontroll på salgsprosessen. Dette har skapt gode resultater for kundene hans.

Geir jobber for at du skal få den beste oppfølgingen og en optimal pris for din bolig. I en salgsprosess er han god på å se løsninger for både kjøper og selger. Han vet hvordan han skal fremheve kvaliteter ved en bolig som treffer den riktige kjøpergruppen.

Samt å gi riktige råd til riktig tid for å skape verdi på kundens vegne.

Den ultimate godfølelsen er når Geir

oppnår et resultat som selger er fornøyd med - samtidig som kjøper er begeistret over å ha kjøpt drømmeboligen. Å megle frem avtaler som beriker livet til alle involverte parter, er det som driver Geir i jobben som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«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.



GREÅKER

Kommune: GREÅKER / Område: Greåker

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Sarpsborg, preget av hovedsakelig småhusbebyggelse og rolige omgivelser.

Området er barnevennlig og har begrenset gjennomgangstrafikk. Det er kort avstand til dagligvareforretninger, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Sarpsborg sentrum med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og kulturtilbud nås enkelt.

For den frilufters interesserte finnes det gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, samt kort vei til idrettsanlegg og grønne friarealer.

Området har også gode kollektivforbindelser og gir enkel tilgang til både sentrum og omkringliggende områder



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Greåker Linje 1, 4, FB12, 14, 137, 199	2 min 0.2 km
🚆 Sarpsborg stasjon Linje RE20	11 min 6.9 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 31 min

DAGLIGVARE

Kiwi Greåker PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Rolvsøyveien Post i butikk	18 min 1.6 km

VARER/TJENESTER

📮 AMFI Borg	6 min
🏪 Apotek 1 Greåker	4 min

SPORT

⚽ Vetabekken balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
⚽ Moa idrettsplass Ballspill, fotball	11 min 0.9 km
🏊 EVO Greåker	4 min
🏊 MUDO Gym Fredrikstad	7 min

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

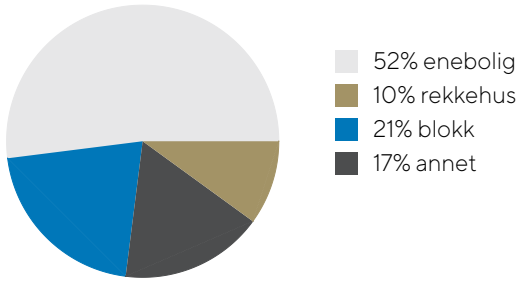
«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



BOLIGMASSE



SKOLER

Tindlund barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	16 min 1.4 km
Greåker videregående skole 900 elever	17 min 1.4 km

BARNEHAGER

Hinken hopp idrettsbarnehage (0-5 år) 64 barn	15 min 1.3 km
Tyrihans barnehage (0-5 år) 68 barn	17 min 1.4 km
Tindlund barnehage (0-5 år) 91 barn	18 min 1.5 km



VELKOMMEN TIL HEGGVEIEN 10

Vi starter utendørs...

Parkering

Garasje.

Det er oppført dobbel garasje, hvor hver seksjon har sin del.

Tomtestørrelse

1 216 m²

Beskrivelse av tomt

Areal: 1 216 kvm, Eierform: Fellestomt. Tomten er felles med nabo.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen står på faste masser.

Ukjent drenering.

Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.

Tak tekket med takstein.

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet.

Isolerglass i treramme og pvc. Overflatebehandlet. Koblede kjeller vinduer fra byggeår.

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Fra kjøkken er det utgang til en balkong på ca 8 kvm oppsatt i trekonstruksjoner.

Det er en terrasse foran inngangsparti.

Utvendig tretrapp.

Garasje oppsatt i trekonstruksjoner. Garasjebygg er felles med nabo.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 15.01.26, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

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

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Innvendige overflater: Mangler belistning flere steder. Dører har stått åpne nå i kuldeperiode uten varme inne. Dette har resultert i at alt av vann i rør har fryst.

- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Registrert uisolerte rør i kjeller. Vannrør i boligen har fryst under kuldeperiode nå i januar.

- Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Rør har fryst under kuldeperiode nå i januar.

- Varmtvannstank: Vannrør har fryst under kuldeperiode nå i januar.

- Overflater og innredning kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Mangler noe sokkel list. Alle vannrør, kraner og innredning koblinger har fryst nå i kuldeperioden i januar.

- Overflater vegger og himling bad: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Sprekk i fug mellom vegg og gulv enkelte steder. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeid.

- Overflater gulv bad: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er påvist avvik på varmekilde. Det er påvist sprekker i fliser. Registrert sprekk i fuger og sprukket flis i dusjsone.

- Sluk, membran og tettesjikt bad: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent. Baderom har vært frosset.

- Sanitærutstyr og innredning bad: Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt. Alle vannrør, kraner og innredning har fryst nå i kuldeperioden i januar. Wc er ødelagt.

- Ventilasjon bad: Avtrekksvifte er defekt.

TG IU:

- Taktekking: Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Utvendige trapper: Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

TG 2:

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Ikke utvendig belistning alle steder.

- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Mangler noe belistning og isolasjon rundt ytterdør.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendige trapper: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

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

- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ikke synlig knotteplast.

- Grunnmur og fundamenter: Tilstand settes med tanke på alder. Noe tørrsprekker.

- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

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

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

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom

søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Bygningssakskyndig

Sigurd Grydeland (befaringsdato: Torsdag, 15. januar 2026)

«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 1. etasje som inneholder:

Entre, kjøkken, stue, bad, trapperom og 2 soverom.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 72 kvm

Total BRA: 72 kvm

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

Standard

Pen leilighet som ligger i et rolig område på Greåker.

Leiligheten ligger i 1. etasje og vi kommer inn i entre som har praktisk skaplass.

Videre kommer vi inn i en gang og til stuen, som har åpen løsning til kjøkken. I stuen er det fin plass til salong og spisestue. Fine lysforhold inn i stuen.

Kjøkken er romslig og har innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl- og fryseskap. Det er fliser over benken. Kjøkkenventilator med

avtrekk.

Badet har fliser på gulv med varmekabler. Vegger er pusset og malt, samt med spiler. Badet innehar vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med 2 servanter, samt et høyskap. Det bemerkes spesilet at boligen har stått uten varme med alle dører oppe nå i kuldeperioden i januar. Alle vannrør, blandbatteri og garnityr har fryst. Det må påregnes skader på bad når dette smelter.

Det er 2 soverom i leiligheten.

Varmtvannsbereider i kjeller på ca. 180 liter. Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling.

Boligen har laminat og fliser på gulv. På vegger er med pusset overflate, spiler, flis og malt plate. Himling er med malt plate.

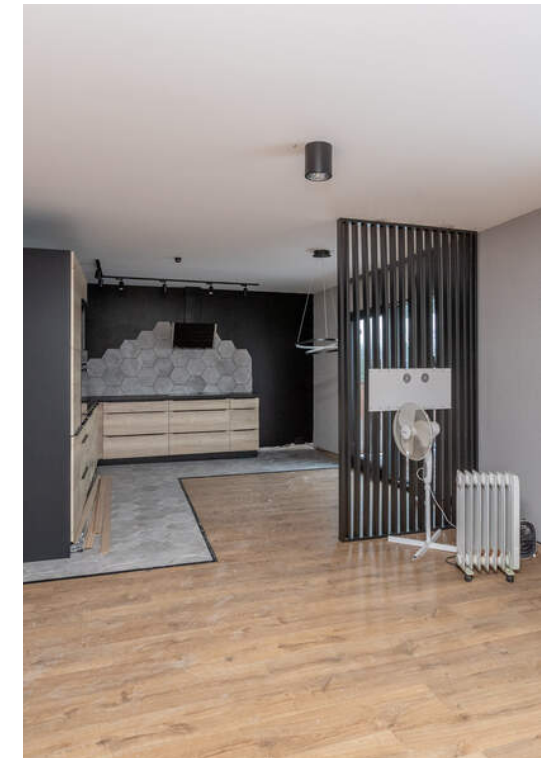
Det tilkommer bodplass i kjeller.

Oppvarming

Boligen varmes opp med panelovner og varmekabel.

Info energiklasse

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



KJØKKEN

Kjøkken er romslig og har innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl- og fryseskap. Det er fliser over benken.





STUE

I stuen er det fin plass til salong og spisestue. Fine lysforhold inn i stuen.

BAD

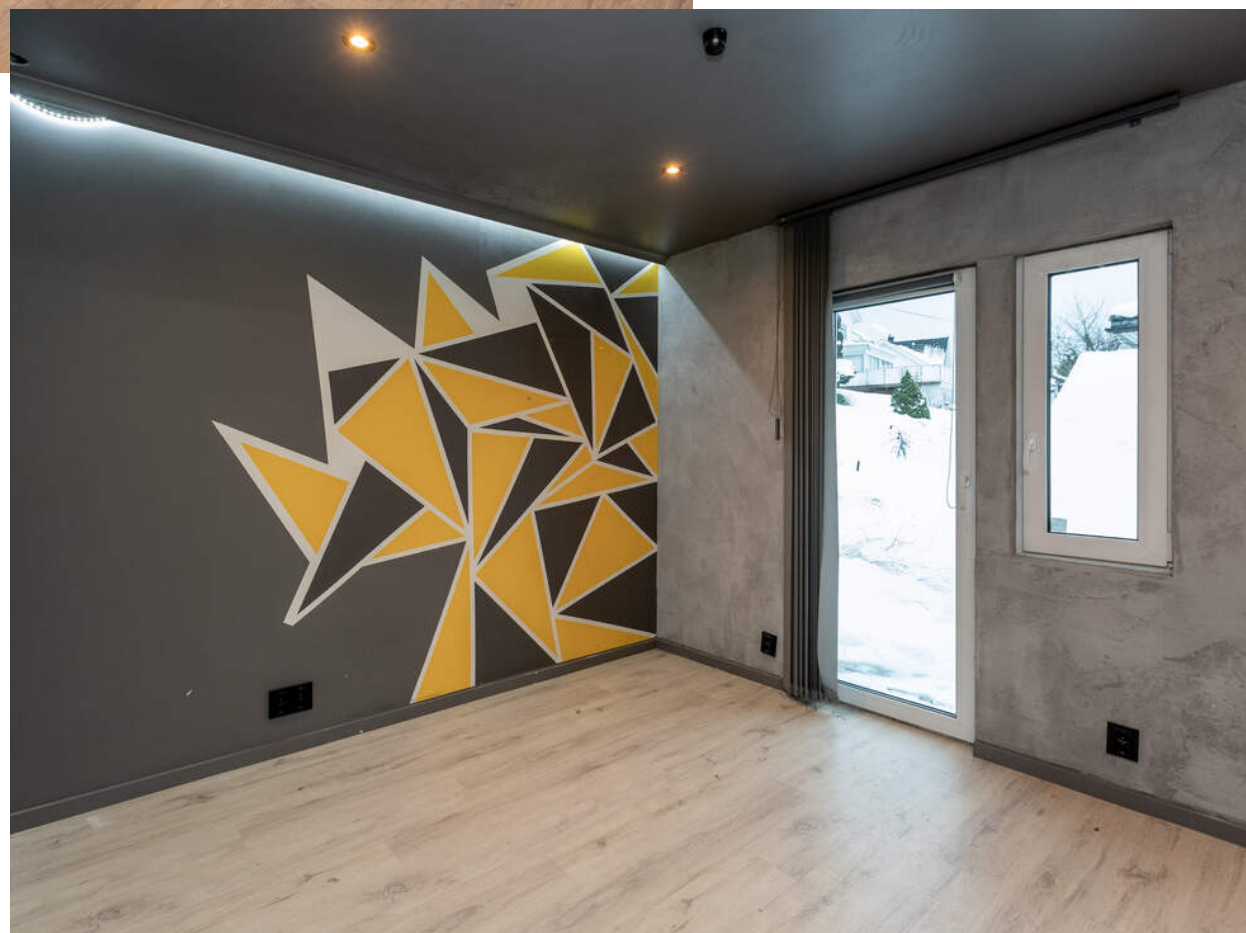
Badet har fliser på gulv med varmekabler. Vegger er pusset og malt, samt med spiler. Badet innehar vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med 2 servanter, samt et høyskap.



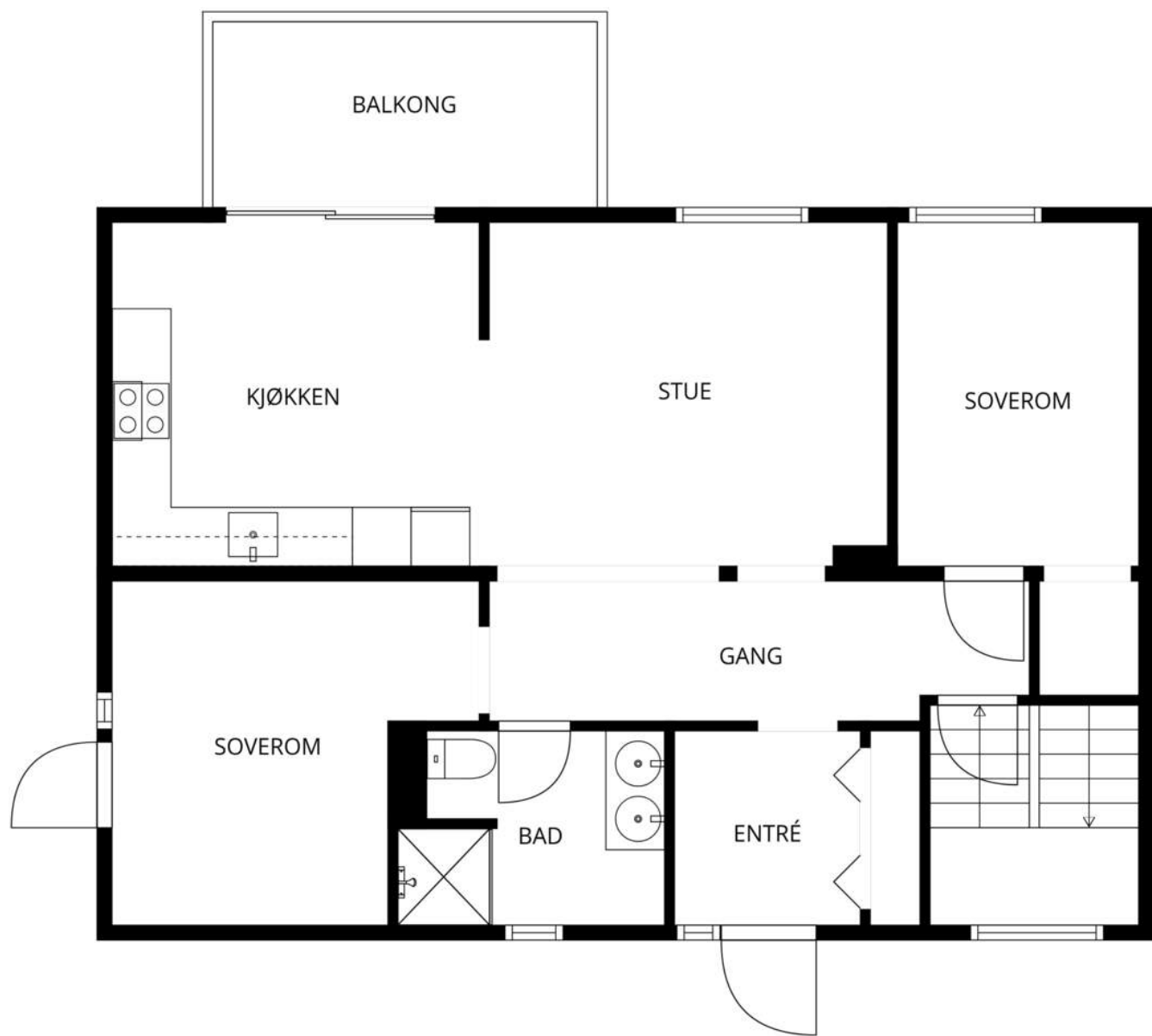


SOVEROM

Det er to soverom i boligen



PLANTEGNINGER



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

654.343,- for 2023

Formuesverdi sekundær

2.617.370,- for 2023

Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

26.283,- for 2025

Info eiendomsskatt

Eiendomssaktt utgjør kr. 3.642,- av de kommuneale avgiftene.

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Finnes ikke i kommunens arkiver og kan følgelig ikke leveres.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

- Dok. 302734, datert 18.03.1985 - Erklæring/avtale.
- Dok. 8104, datert 22.08.2005 - Seksjonering.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036 med tilhørende bestemmelser.

Eiendommen ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Se plananalysen for mer informasjon. IC dobbeltspor - plan under arbeid: KDP InterCity dobbeltspor Fredrikstad - Sarpsborg. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR. Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru - plan under arbeid: Detaljreguleringsplan for Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru (kontakt Statens vegvesen for ytterligere informasjon).

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aktsomhetskart er imidlertid svært grovmasket. Mulighet for marin leire: Svært stor. Løsmasstype: Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktsomhetsområde) for større kvikkleireskred.

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sarpsborg kommune.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

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.

Kjerneinformasjon

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 30. januar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 250 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

31 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

32 340,00 (Omkostninger totalt)

1 282 340,00 (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.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

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

Det er begjært tvangssalg av eiendommen og gjennomføring reguleres således av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 kapittel 11.

Overtagelse
Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen (3 måneder etter foreleggelse av bud overfor tingretten), såfremt:
- budet er stadfestet (behøver ikke være rettskraftig) og
- kjøpesummen er innbetalt i sin helhet og
- kommunens og sameieres forkjøpsrett er avklart.

Medhjelper vil om ønskelig delta ved overtagelsen av eiendommen.

Dersom selgeren og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse.

Kjøpekontrakt
Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelse på at handel er kommet i stand.

Skjøtet/Hjemmelsdok.
Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen.

Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Feil og mangler
Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven §11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas som hovedregel i den stand den befinner seg. Det bemerkes at lov om avhending av fast eiendom ikke får anvendelse ved tvangssalg.
I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:
(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Rydding og rengjøring
Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle selger og kjøper avtaler at selger skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra selgers side normalt ikke berettigte kjøper til prisavslag / erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Nøkler
Overlevering kan skje med mangelfullt nøkkelsett. På generelt grunnlag anmodes kjøper til å skifte lås og eventuelt supplere med flere nøkler for egen regning.

Undersøkelse
Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtakelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Budgivning

For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Medhjelper godtgjøres ihht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

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>

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
23.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Leilighet
 Heggveien 10, 1718 GREÅKER
 SARPSBORG kommune
 gnr. 2076, bnr. 202, snr. 1

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 07.01.2026 Rapportdato: 15.01.2026 Oppdragsnr.: 11411-2878 Referansenummer: PT6828
Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland



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.

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeendom.no
922 21 119



Oppdragsnr.: 11411-2878

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 2 av 23

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11411-2878

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 3 av 23

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 11411-2878

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 4 av 23

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1.etg beliggende i seksjonert to-mannsbolig.

Boligen varmes opp med panelovner og varmekabel.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.

Det bemerkes spesilet at boligen har stått uten varme med alle dører opp nå i kuldeperioden i januar. Det kan nevnes at alle vannrør, blandbatteri har fryst. Det må påregnes store skader på boligen når dette smelter. Alt av røropplegg er defekt.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2-3.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt

Leilighet - Byggeår: 1928

UTVENDIG
Tak tekket med takstein.
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet.
Isolerglass i treramme og pvc. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Koblede kjeller vinduer fra byggeår. Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra kjøkken er det utgang til en balkong på ca 8m2 oppsatt i trekonstruksjoner.
Det er en terrasse foran inngangsparti.
Utvendig tretrapp.

INN VENDIG
Boligens p-rom har laminat og fliser på gulv.
Vegger er med pusset overflate, spiler, flis og malt plate.
Himling er med malt plate.
Tretrapp fra byggeår til kjeller.
Hvite formpressede innerdører.

VÅTROM

Bad
Det bemerkes spesilet at boligen har stått uten varme med alle dører oppe nå i kuldeperioden i januar. Alle vannrør, blandbatteri og garnityr har fryst. Det må påregnes skader på bad når dette smelter. Bad har fått TG 3.
Keramiske fliser, pusset overflate og spiler på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.
Plastsluk med klemring. Ukjent membran / tettesjikt.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, dobbel servant med underskap og wc.
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.
Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndgrep blansebatteri. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Stikkontakt på vegg. Fliser mellom overskap og benkeplate. Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt. Boligen har også rør i rør system. Besiktiget i rørstamme i kjeller.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling.
Vvb på ca 180l i kjeller.
Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD
Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Ukjent drenering.
Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	89 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m ²
Totalpris	1 250 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg

Oppdragsnr.: 11411-2878

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 5 av 23

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

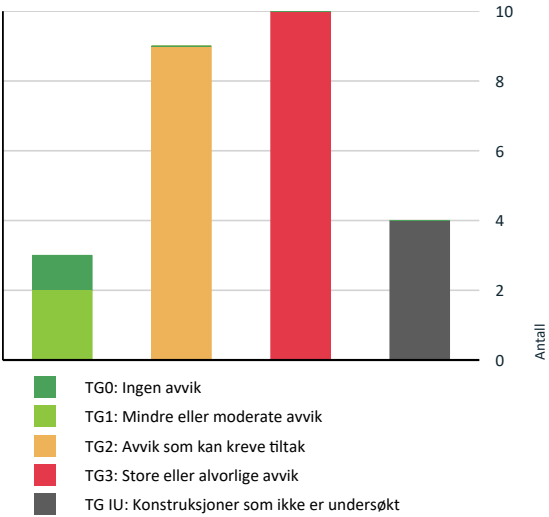
- Det foreligger ikke tegninger

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

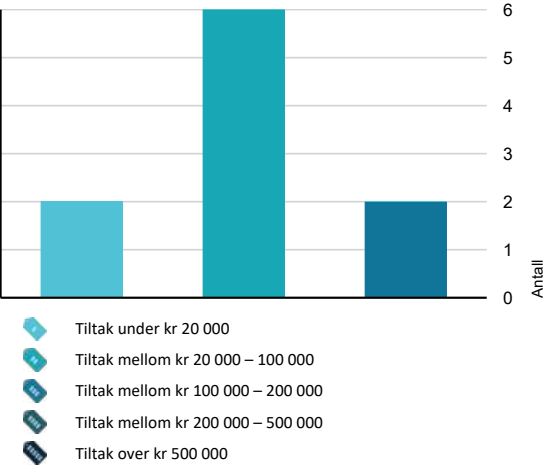
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen.Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon. Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Sammendrag av boligens tilstand

❗	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
❗	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
🔧 TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
❗	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
❗	Utvendig > Vinduer	Gå til side
❗	Utvendig > Dører	Gå til side
❗	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
❗	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
❗	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET		
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet		
⚠	Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.	Gå til side
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
⚠	Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.	
⚠	Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.	
⚠	Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Oppdragsnr.: 11411-2878

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 8 av 23

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1928

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er et oppussings objekt.

UTVENDIG

🔧 TG 1J Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med takstein.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

🔧 TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader. En konsekvens av mangelfull utlufting bak panel / fasade er at konstruksjonen kan ha en kortere levetid og at det kan forekomme følgeskader i vegg.

🔧 TG 2 Vinduer

Isolerglass i treramme og pvc. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Koblede kjeller vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Ikke utvendig belistning alle steder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

🔧 TG 2 Dører

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Mangler noe belistning og isolasjon rundt ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap, noe som øker oppvarmingskostnadene.
Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

🔧 TG 1J Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra kjøkken er det utgang til en balkong på ca 8m2 oppsatt i trekonstruksjoner.
Det er en terrasse foran inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

🔧 TG 1J Utvendige trapper

Utvendig tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNSENDIG

🔧 TG 3 Overflater

Boligens p-rom har laminat og fliser på gulv.
Vegger er med pusset overflate, spiler, flis og malt plate.
Himling er med malt plate.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 11411-2878

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 9 av 23

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Mangler belistning flere steder. Dører har stått åpne nå i kuldeperiode uten varme inne. Dette har resultert i at allt av vann i rør har ryst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.

Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk. Tiltak må påregnes.

Det må påregnes noe vannlekasje når dette tiner. Tiltak / utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp fra byggeår til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede innerdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Det bemerkes spesilet at boligen har stått uten varme med alle dører oppe nå i kuldeperioden i januar. Alle vannrør, blandbatteri og garnityr har fryst. Det må påregnes skader på bad når dette smelter. Bad har fått TG 3.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser, pusset overflate og spiler på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er påvist avvik i fuger.

Sprekk i fug mellom vegg og gulv enkelte steder. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Registrert sprekk i fuger og sprukket flis i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Ukjent membran / tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent. Baderom har vært frosset.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Tiltak:

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Membran har vært utsatt for frost og har redusert evne. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjnise, dobbel servant med underskap og wc.

Vurdering av avvik:

- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

Alle vannrør, kraner og innredning har fryst nå i kuldeperioden i januar. Wc er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom utstyr ikke skiftes ut, vil det kunne oppstå funksjonsfeil og mangler.

Alt av sanitær innredning må byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum med et håndgrep blansebatteri. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Stikkontakt på vegg. Fliser mellom overskap og benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Mangler noe sokkelist. Alle vannrør, kraner og innredning koblinger har fryst nå i kuldeperioden i januar.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Påviste skader må utbedres.

Sokkelist anbefales montert. Det må byttes kraner og rør på kjøkken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt. Boligen har også rør i rør system. Besiktiget i rørstamme i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Registrert uisolerte rør i kjeller. Vannrør i boligen har fryst unnder kuldeperiode nå i januar.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 11411-2878

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 10 av 23

Oppdragsnr.: 11411-2878

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 11 av 23

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer iht. avvik som avdekkes. Rør som er utsatt for kulde anbefales isolert. Gamle rørledninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting.

Det må påregnes utskifting av alle vannrør, blandebatteri og rør deler i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Rør har fryst under kuldeperiode nå i januar.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det må påregnes lekkasje fra koblinger. Anlegget må sjekkes av rørlegger og det kreves utbedringer av skader.

Det må påregnes utskifting av alle rør, blandebatteri og rørdeler i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 3 Varmtvannstank

Vvb på ca 180l i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør har fryst under kuldeperiode nå i januar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes bytting av vvb.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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.

Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

- 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

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

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, sammenligner eget punkt under varmtvannstank
Ja

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

- 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 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder og tildstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.

Generell kommentar

Historikk på anlegget er ukjent. Taklamper virker ikke. Det er løse stikk i boligen uten deksel. Her er det berøringsfare. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Det må påregnes store reparasjoner og vedlikehold av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ikke synelig knotteplast.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eldre drenering rundt et hus kan med tiden gi problemer, den kan miste noe av effekten sin. Det betyr at vann kanskje ikke ledes like godt bort fra grunnmuren som det burde, spesielt ved mye nedbør eller snøsmelting.

I noen tilfeller kan det føre til at fukt trekker inn i kjellervegger eller gulv, noe som over tid kan gi lukt, litt fuktmerker eller mugg. Dette kan igjen påvirke innneklimaet, særlig i kjelleren. For de fleste hus med eldre drenering er det ikke akutte problemer, men det kan være lurt å være litt oppmerksom – særlig hvis man oppdager fukt, misfarging på vegger eller at kjelleren føles unormalt rå.

Forventet levetid drenering:

Plast/rør med fiberduk (moderne systemer):

ca. 30–60 år

Eldre drenering (uten fiberduk eller med tegl/rør i pukk):

ofte 20–40 år

Leirholdig jord gir raskere slitasje enn sand eller grus.

Flatt terreng eller dårlig fall kan føre til vannansamling.

Dårlig utført drenering har kortere levetid.

Årvåk drenering og iversett tiltak etter funn.

Konekvensen av ikke ha kontteplast og klemlis, er å hindre fukt og komme inn til grunnmur / kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder. Noe tørrsprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årvåk tilstand.

TG 2 Terrengforhold

Oppdragsnr.: 11411-2878

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 12 av 23

Oppdragsnr.: 11411-2878

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 13 av 23

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

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

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Oppdragsnr.: 11411-2878

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 14 av 23

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Iflg tegninger

Standard

Garasje har en normal standard.

Vedlikehold

Garasje er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppsatt i trekonstruksjoner. Garasjebygg er felles med nabo.

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



Oppdragsnr.: 11411-2878

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 15 av 23

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 72 m²/72 m²	Markedsverdi Kr 1 250 000
<i>Leilighet:</i> Entré, Kjøkken, Stue, Bad, 2 Soverom, Trapperom	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 17 m ²	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 1 500 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Markedsverdi 1 250 000
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 1 250 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 100 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 100 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 500 000

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

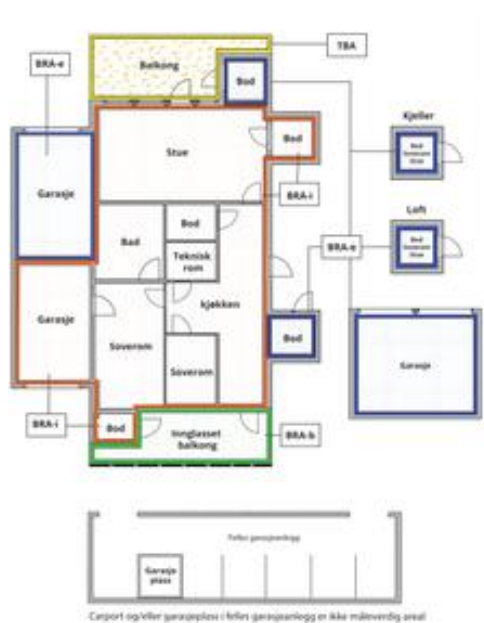
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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?](#)

Arealer

Oppdragsnr.: 11411-2878

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 18 av 23

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	72			72	8
SUM	72				8
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: Boligen er pusset opp i senere år. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid. Dette er gjort som egeninnsats. Egeninnsats på bolig – altså å utføre arbeid selv istedenfor å bruke håndverkere – kan ha flere konsekvenser, både positive og negative. Disse avhenger av arbeidet som gjøres, kvaliteten på utførelsen og om arbeidet er lovlig og forskriftsmessig. Hvis arbeidet ikke utføres korrekt, kan det føre til problemer som skader, dårlig funksjonalitet eller redusert levetid for det som er gjort. Det foreligger ingen garanti på utført arbeid.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Oppdragsnr.: 11411-2878

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 19 av 23

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	0	0
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2076	202		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Heggveien 10							
Hjemmelshaver							
Kamizela Bartlomiej Sylwester, Kamizela Emilia Elzbieta							

Eiendomsopplysninger

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.
Om tomten
Tomt er felels areale.
Tinglyste/andre forhold
Eiendommen har blitt noen år og trenger vedlikehold og oppgraderinger. Denne eiendom må betraktes som et renoverings / oppussingsobjekt. Ved renovering / oppussing må det påregnes å avdekke skjulte feil og mangler som ikke er synlige før bygningskonstruksjoner åpnes.
Det bemerkes spesielt at dette er et tvangssalg. Boligen har stått uten varme med alle dører opp nå i kuldeperioden i januar. Alle vannrør, blandbatteri og tilbehør har fryst. Det er store skader på boligen og denne må betraktes som et renoveringsobjekt. Det er skader på alt som kan inneholder vann i boligen. Det er skader på det elektriske anlegget. Det er følgeskader på overflater.

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 11411-2878

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 22 av 23

Heggveien 10, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 202
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal 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

Oppdragsnr.: 11411-2878

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 23 av 23

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/PT6828>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vann beregnet etter areal	15%	200 m3	24.78	1/1	0 %	4 956,50 kr
Avløp beregnet etter areal	15%	200 m3	41.33	1/1	0 %	8 266,20 kr
					Sum	26 283,40 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 25.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2076	Bruksnr.	202	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Heggveien 10, 1718 GREÅKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

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

Utskriftsdato: 25.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2076	Bruksnr.	202	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	26822025	Bygningstype	Bolig		
Bygningsnummer	13658226	Bruksenhetsnummer	H0101		
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Heggveien 10, 1718 GREÅKER		

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26822025

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

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.

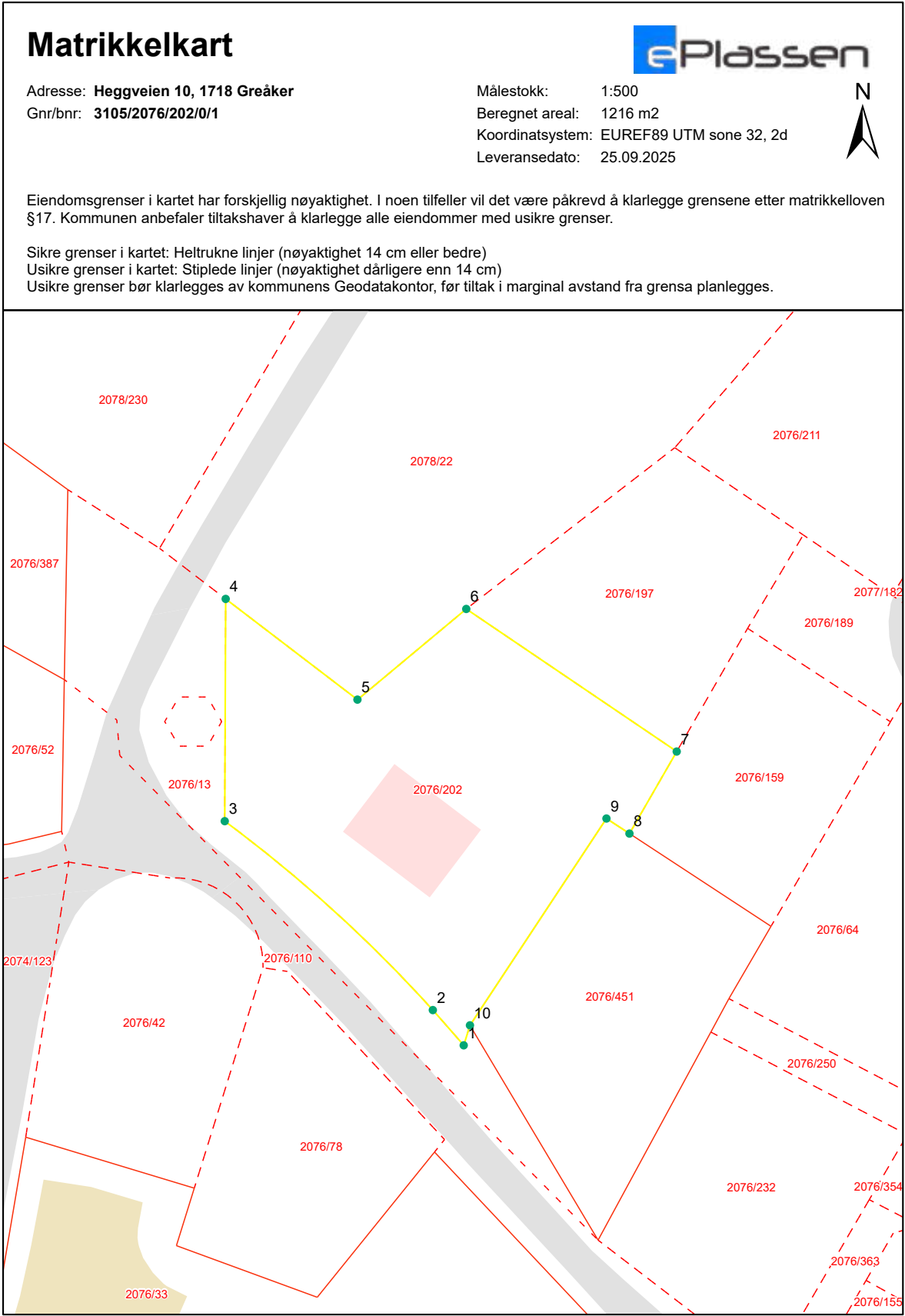
Oversiktskart

Adresse: Heggveien 10, 1718 Greåker
Gnr/Bnr: 3105/2076/202/0/1



Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1216 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.09.2025





Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1216 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6571756.52	615939.55	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	4.95	0
2	6571760.24	615936.29	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	29.73	149.816
3	6571780.18	615914.32	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	23.47	0
4	6571803.64	615914.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	17.51	0
5	6571793.01	615928.33	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	14.96	0
6	6571802.58	615939.82	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	26.85	0
7	6571787.53	615962.04	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	10	0
8	6571778.87	615957.05	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	2.91	0
9	6571780.46	615954.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	26.17	0
10	6571758.63	615940.21	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	2.21	0



Sarpsborg
kommune

Opplysninger til megler

Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,
da dette ikke finnes på denne eiendommen
i byggesaksarkivet.



Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

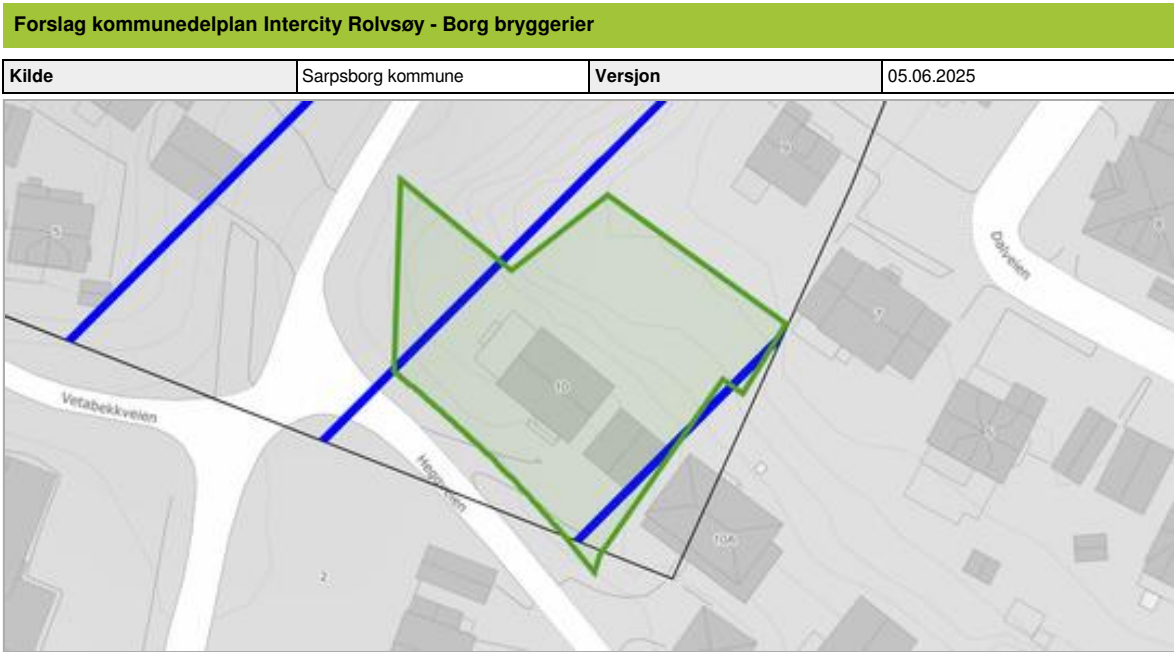


Eiendom	3105 2076/202		
Utskriftsdato	25.09.2025	Antall datasett	19

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.

5 Berørte datasett	
❶ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier	❶ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
❶ KVIKKLEIRE	❶ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
❶ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID	
14 Sjekkede, ikke berørte datasett	
❶ 100-METERSSONE SJØ	❶ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
❶ Gul liste	❶ Kommunedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
❶ Kommunedelplan	❶ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
❶ Kulturminner - Kulturmiljøer	❶ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
❶ Kulturminner - SEFRAK	❶ Kulturminner – Fredete bygninger
❶ KVIKKLEIRE	❶ Oppheving av reguleringsplaner
❶ REGULERINGSPLAN	❶ VERNEVERDIVURDERING

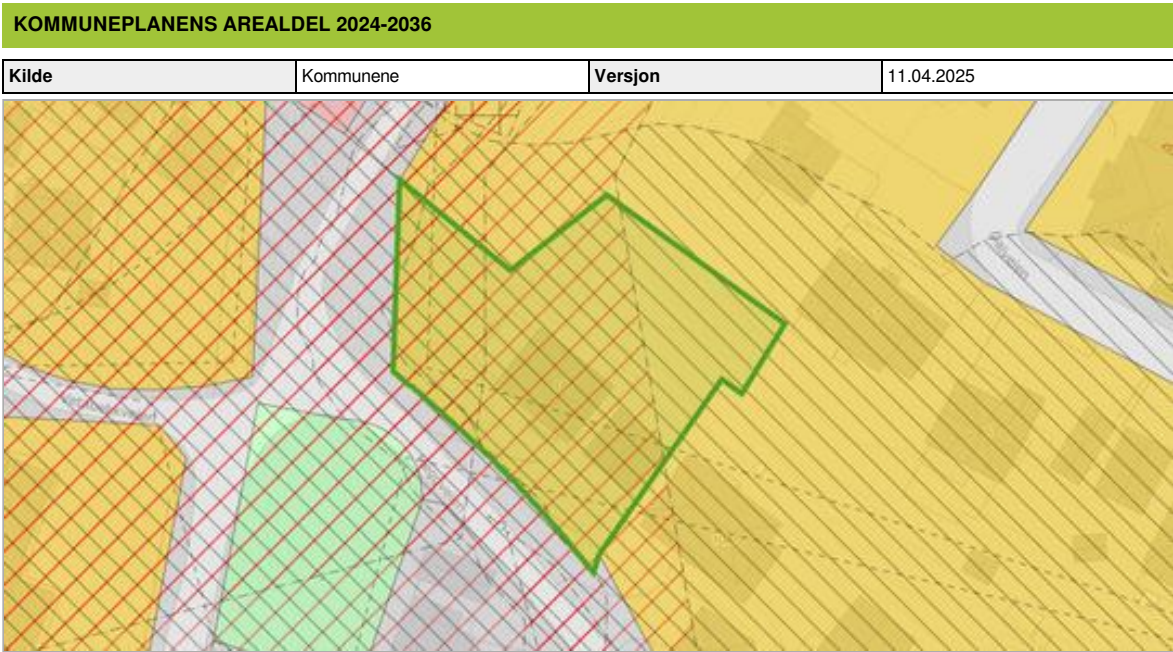


Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor et av planalternativene for kommunedelplan InterCity på strekningen Rolvsøy - Borg bryggerier som har vært på høring. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR.

Kommuneplanområde

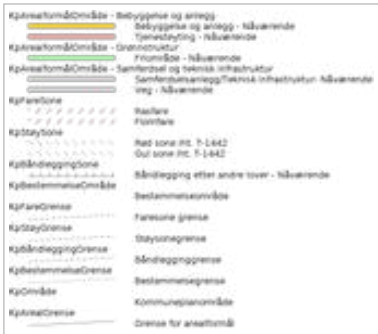
PlanID	Plannavn	Link	Antall
-	IC Rolvsøy-Klavestad	-	2
-	Kommunedelplan for dobbeltspor Rolvsøy - Klavestad	-	1



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Vesentlig fortetting
(5) byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_aksomhet flom

(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann
Støysone	
Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	23.09.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktmhetsområde) for større kvikkleireskred.

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning

Kartlagt

Kvikkleiresone

Ingen kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Greåkerdalen øst (faresone 8-2)	Ingen	Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)

Norkart Områdeanalyse 25.09.2025

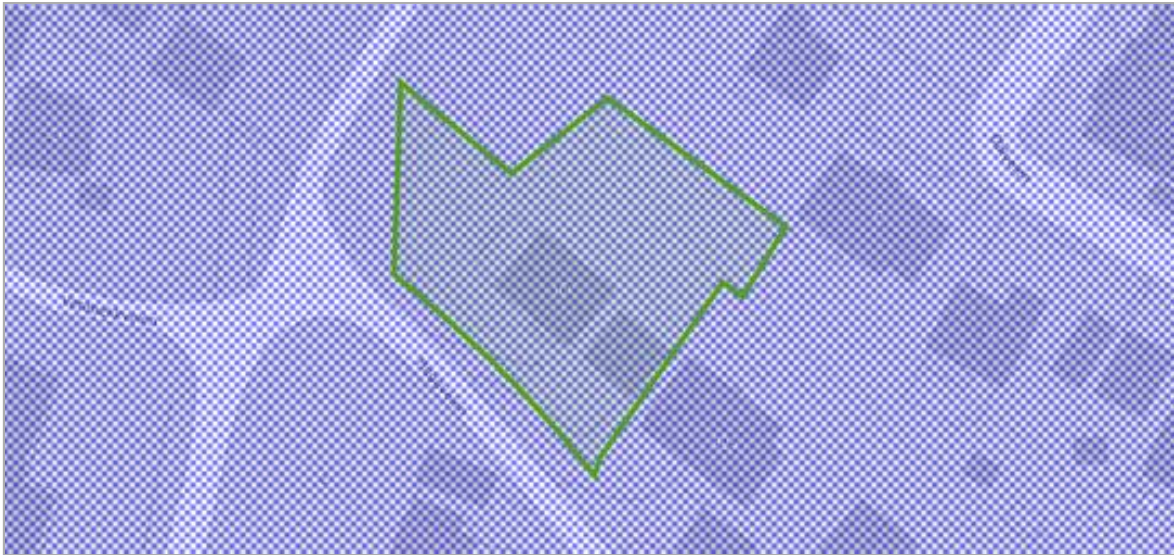
Side 5 av 7

PROAKTIV.NO

63

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Objekter

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

REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

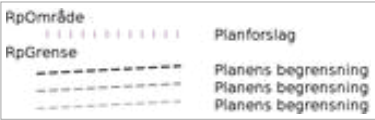
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Se plananalysen for mer informasjon. IC dobbeltspor – plan under arbeid: KDP InterCity dobbeltspor Fredrikstad – Sarpsborg. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR. Fv. 109 Alvim – Rolvøysund bru – plan under arbeid: Detaljreguleringsplan for Fv. 109 Alvim – Rolvøysund bru (kontakt Statens vegvesen for ytterligere informasjon).

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
202405	Fv. 114 Sykkeltiltak Greåkerdalen (søndre del)	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=202405)



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 25.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2076	Bruksnr.	202	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Heggveien 10, 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	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner under arbeid	
Plantyper uten treff	
☐ Kommunedelplaner	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	Delareal 937 m ² KPHensynsonenavn H320_aktksomhet flom KPFare Flomfare
	Delareal 1 216 m ² KPHensynsonenavn H220_Veg KPStøy Gul sone iht. T-1442
	Delareal 257 m ² KPHensynsonenavn H310_kartlagt kvikkleiresone KPFare Ras- og skredfare

Delareal 1 216 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Delareal 57 m ² BestemmelseOmrådenavn BS_Vesentlig fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 822 m ² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 54 m ² KPHensynsonenavn H320_aktksomhet overvann KPFare Flomfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202405
Navn	Fv. 114 Sykkeltiltak Greåkerdalen (søndre del)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Attestert kopi av dok.nr. 1985/302734/3
Attestingstidspunkt 2025-09-25 13:57

Side 1 av 1

DAGBOKFØRT
18.03.85 02734
SØRENSKRIVEREN
I TUNE

ERKLÆRING.

Undertegnede eier/leier av gnr.76.... bnr.202... tomt nr....
gir herved eier/leier av gnr.76.... bnr.451.... tomt nr....
tillatelse til å plassere sin bolig/garasje/uthus inntil
2 meter fra vår felles eiendomsgrense.

Jeg forplikter meg og senere eiere/leiere å ikke føre
opp bygninger nærmere dette bygg enn 8 meter.
Jfr. bygningslovens § 70 nr. 2.

Verdien av den gitte rettighet overstiger ikke kr. 500,-.

Tune, den23/1..... 19.85.....

Louise Pflerssen

Eier/leier av gnr.76... bnr.202... tomt nr....



Attestert kopi av dok.nr. 2005/8104/3
Attestingstidspunkt 2025-09-25 13:57

Side 1 av 11

Retureres etter tinglysing til
Ing. P. I. Magnusson
Bokr 31
1739 Bogenhagen
SARPSBORG TINGRETT
DAGBOKNR.: 8104

TINGLYST
22 AUG. 2005
DAGBOKNR.: 8104

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunehet | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Feste | Snr
0105 | Sarpsborg | 2076 | 202

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾ | Navn | Idell andel ³⁾
27102172 | [REDACTED] | Hov. Helsen Andersen Fustad |

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brek (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brek (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brek (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brek (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brek (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	50	BG	13				25				37				49			
2	B	50	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				100				= nevner:				100							

4. Supplerende tekst ⁷⁾

DBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 8104 Tinglyst: 22.08.2005 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

PROAKTIV.NO

69



Attestert kopi av dok.nr. 2005/8104/3
Attestingstidspunkt 2025-09-25 13:57

Side 2 av 11

5. Egnerklæring Undertegnede erklærer at		
a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbyggt		
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formlåstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medholdt av plan- og bygningsloven, er fastsatt til skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom		
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger m.v. Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved resekjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted, dato <i>Gjøvik 16/6-2015</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) 	Ekstafelle/registrert partner (Ved resekjonering kreves samtykke fra ekstafelle/registrert partner hvis sameiebrøken reduseres)



Attestert kopi av dok.nr. 2005/8104/3
Attestingstidspunkt 2025-09-25 13:57

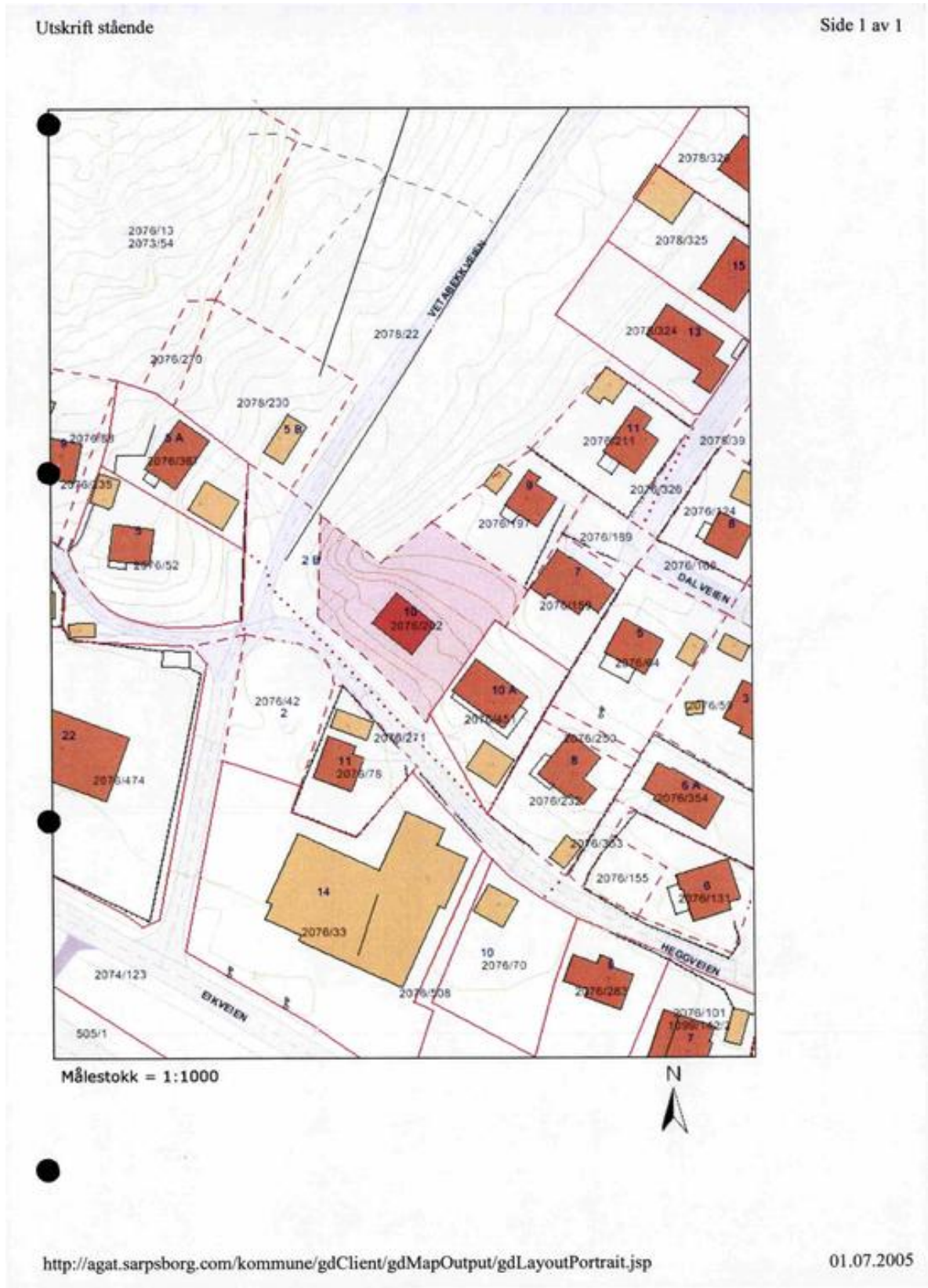
Side 3 av 11

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering[®]									
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameietet har samtykket til reseksjonering (§ 30)									
Sted, dato	Underskrift								
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering									
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt [®] ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt									
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:									
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; border-bottom: 1px solid black;">Gnr</td> <td style="width: 25%; border-bottom: 1px solid black;">Bnr</td> <td style="width: 25%; border-bottom: 1px solid black;">Fnr</td> <td style="width: 25%; border-bottom: 1px solid black;">Snr</td> </tr> <tr> <td style="height: 40px; vertical-align: bottom;">2076 202</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> Dato 29.07.05 Sarpsborg kommune seksjon kart og geodata kommune Janet Holme		Gnr	Bnr	Fnr	Snr	2076 202			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr						
2076 202									
Noter:									
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning. G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets styrets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjennpart.									



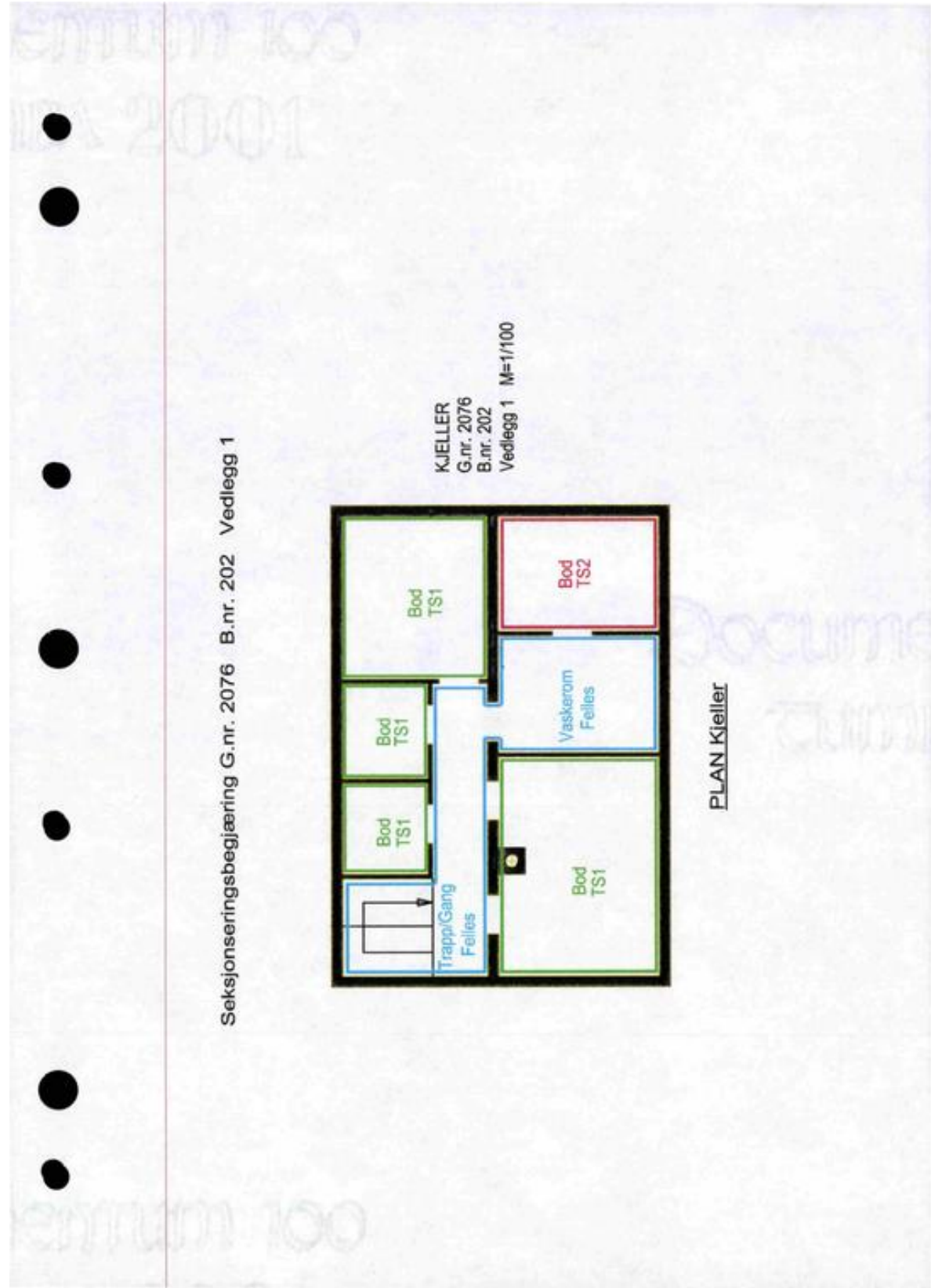
Attestert kopi av dok.nr. 2005/8104/3
Attesteringstidspunkt 2025-09-25 13:57

Side 4 av 11



Attestert kopi av dok.nr. 2005/8104/3
Attesteringstidspunkt 2025-09-25 13:57

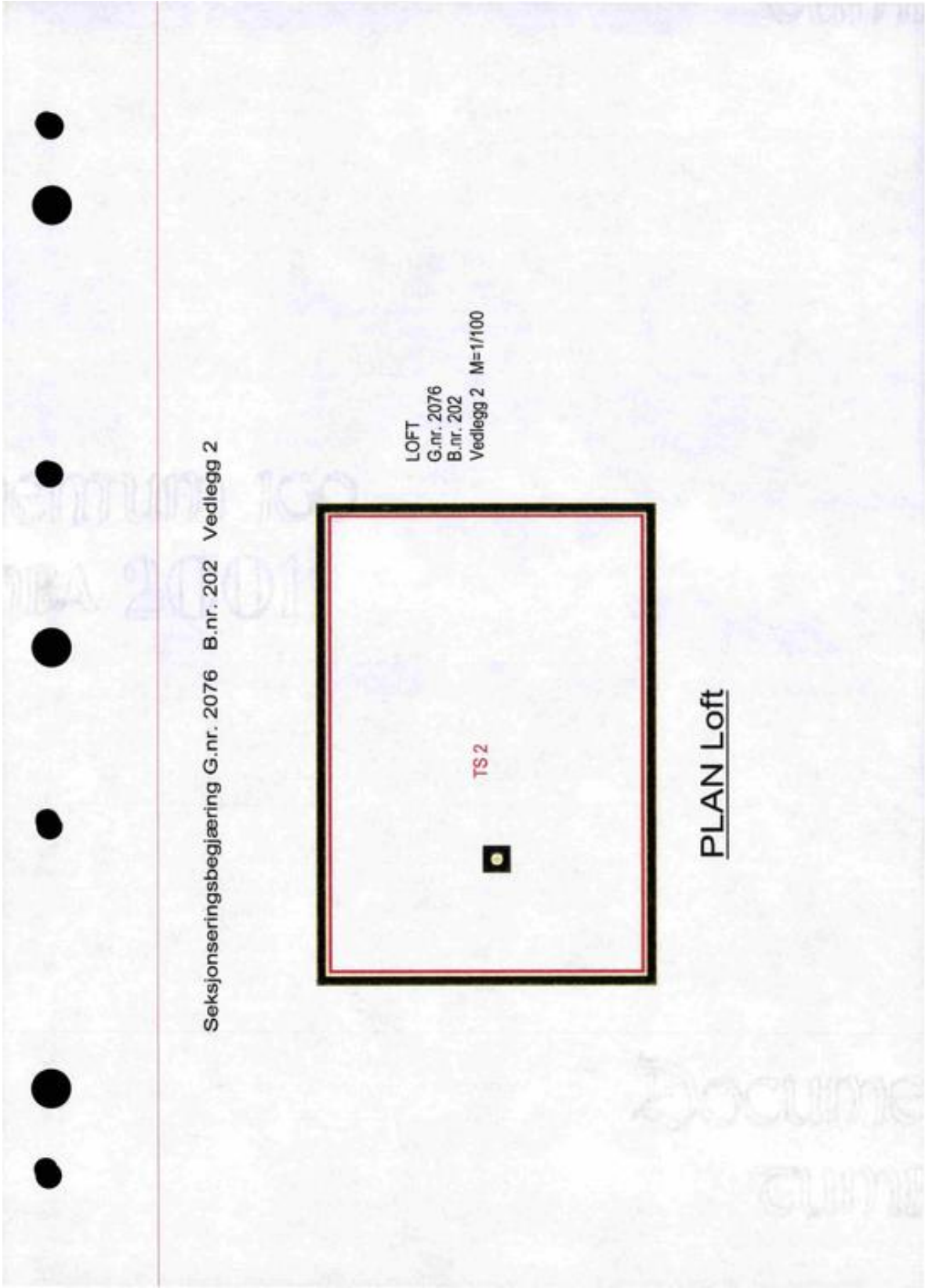
Side 5 av 11





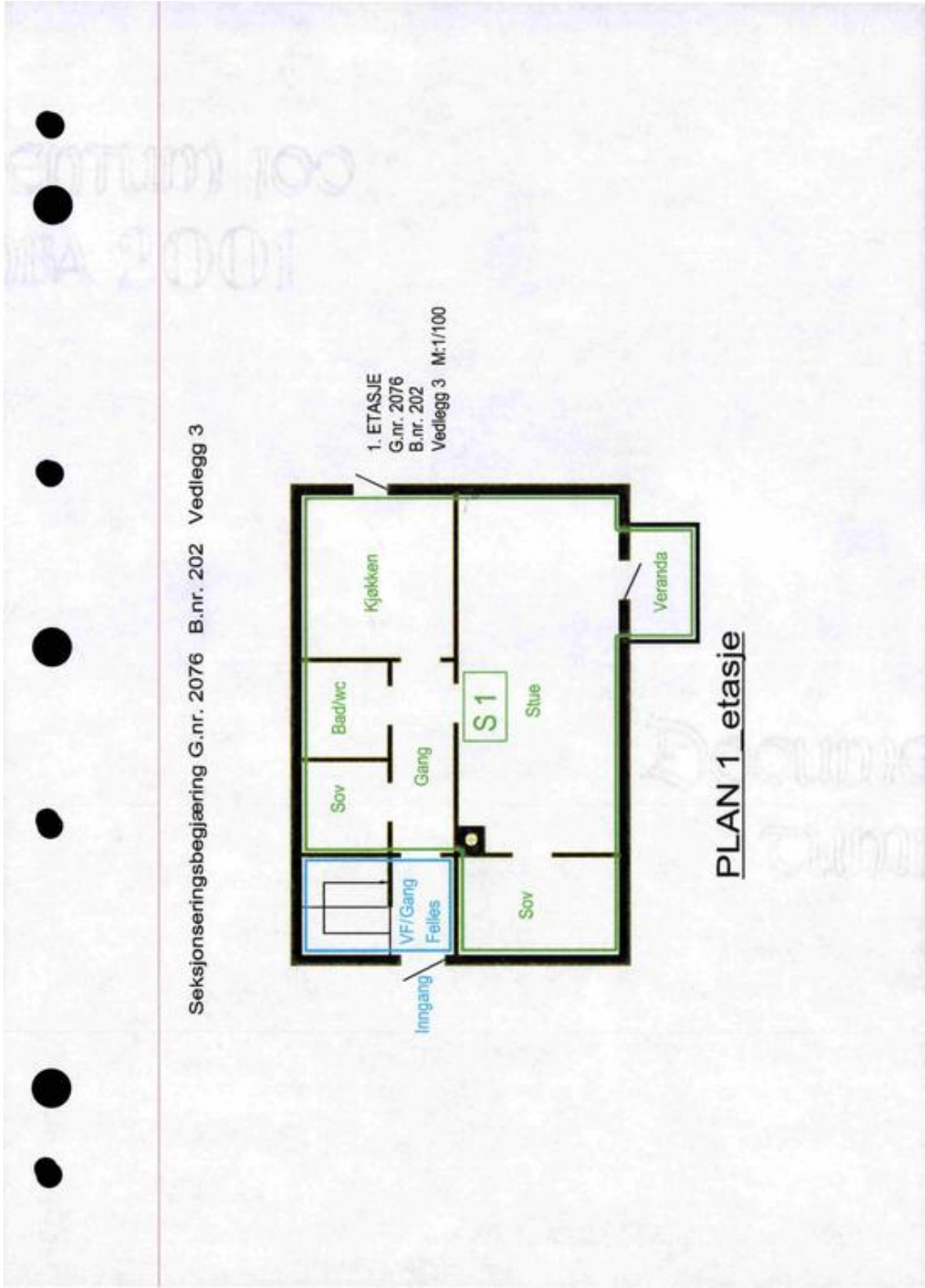
Attestert kopi av dok.nr. 2005/8104/3
Attesteringstidspunkt 2025-09-25 13:57

Side 6 av 11



Attestert kopi av dok.nr. 2005/8104/3
Attesteringstidspunkt 2025-09-25 13:57

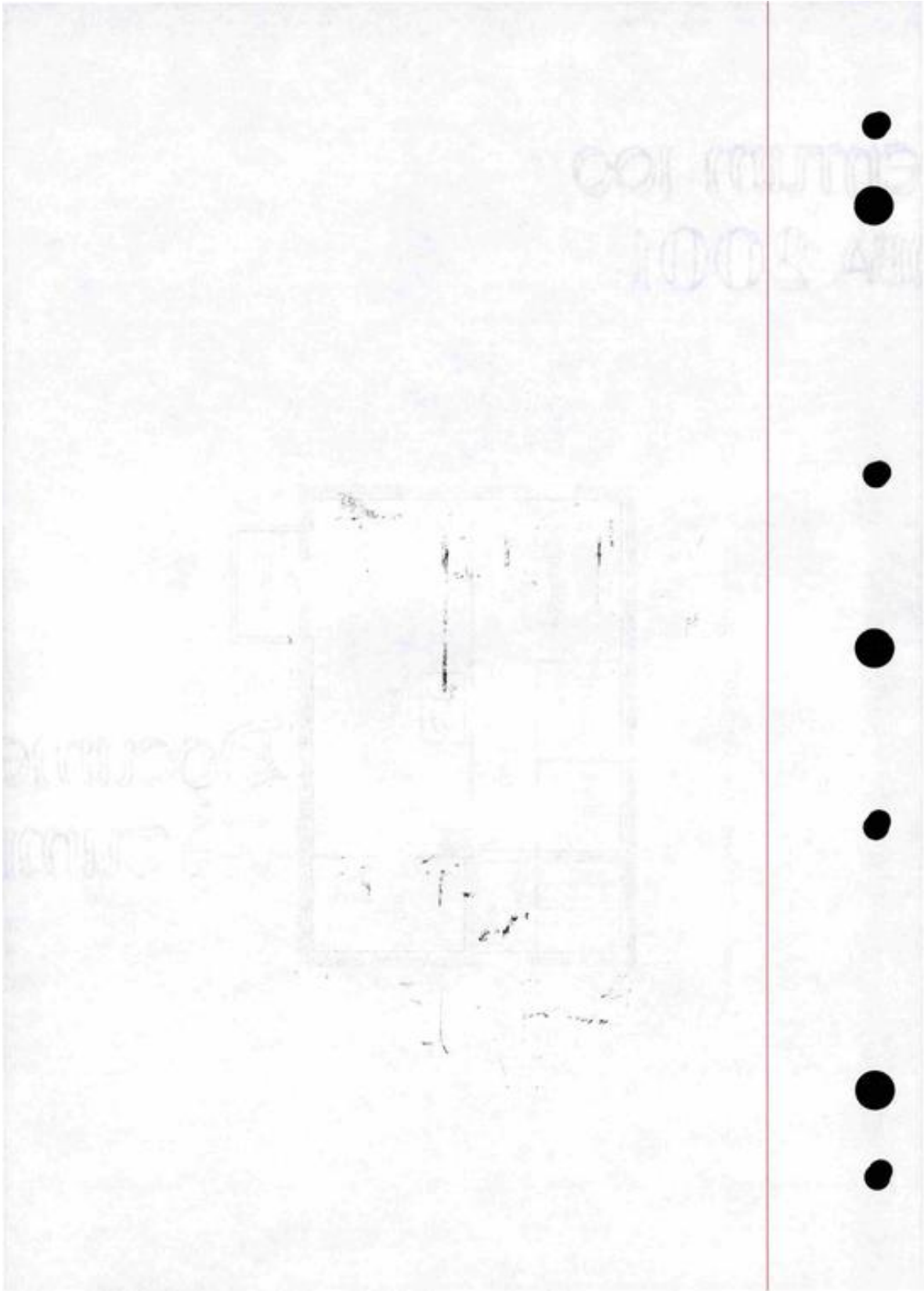
Side 7 av 11





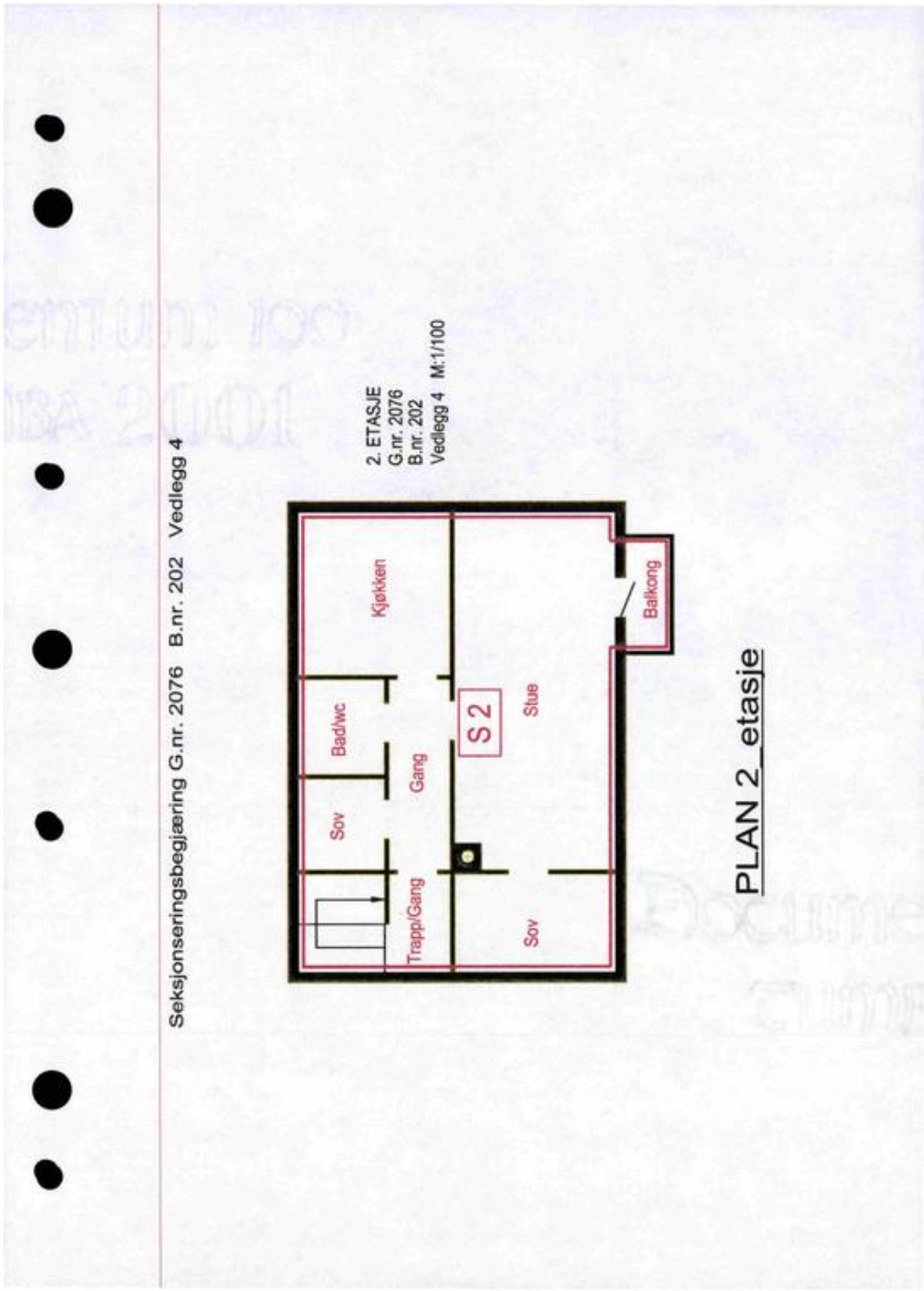
Attestert kopi av dok.nr. 2005/8104/3
Attesteringstidspunkt 2025-09-25 13:57

Side 8 av 11



Attestert kopi av dok.nr. 2005/8104/3
Attesteringstidspunkt 2025-09-25 13:57

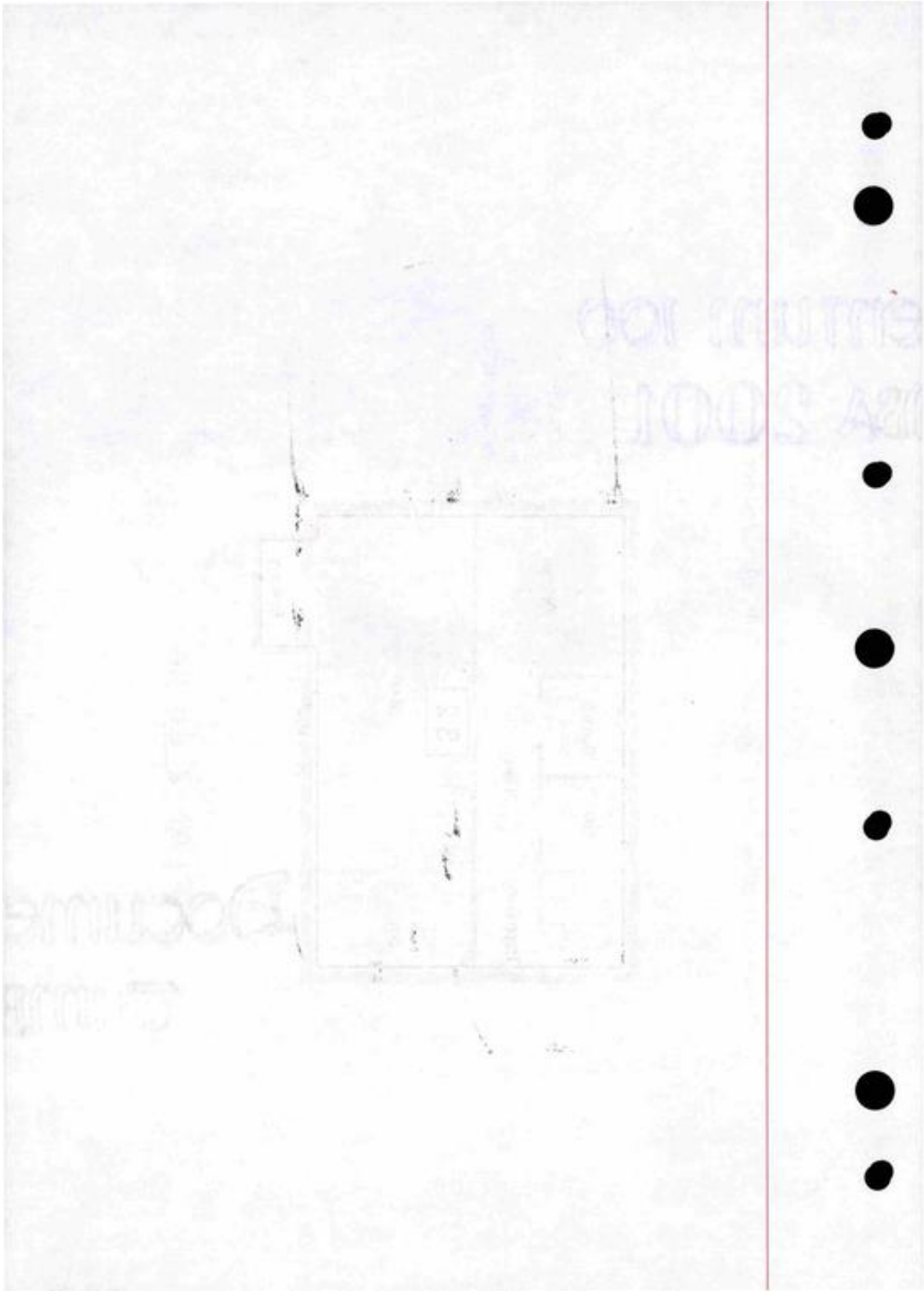
Side 9 av 11





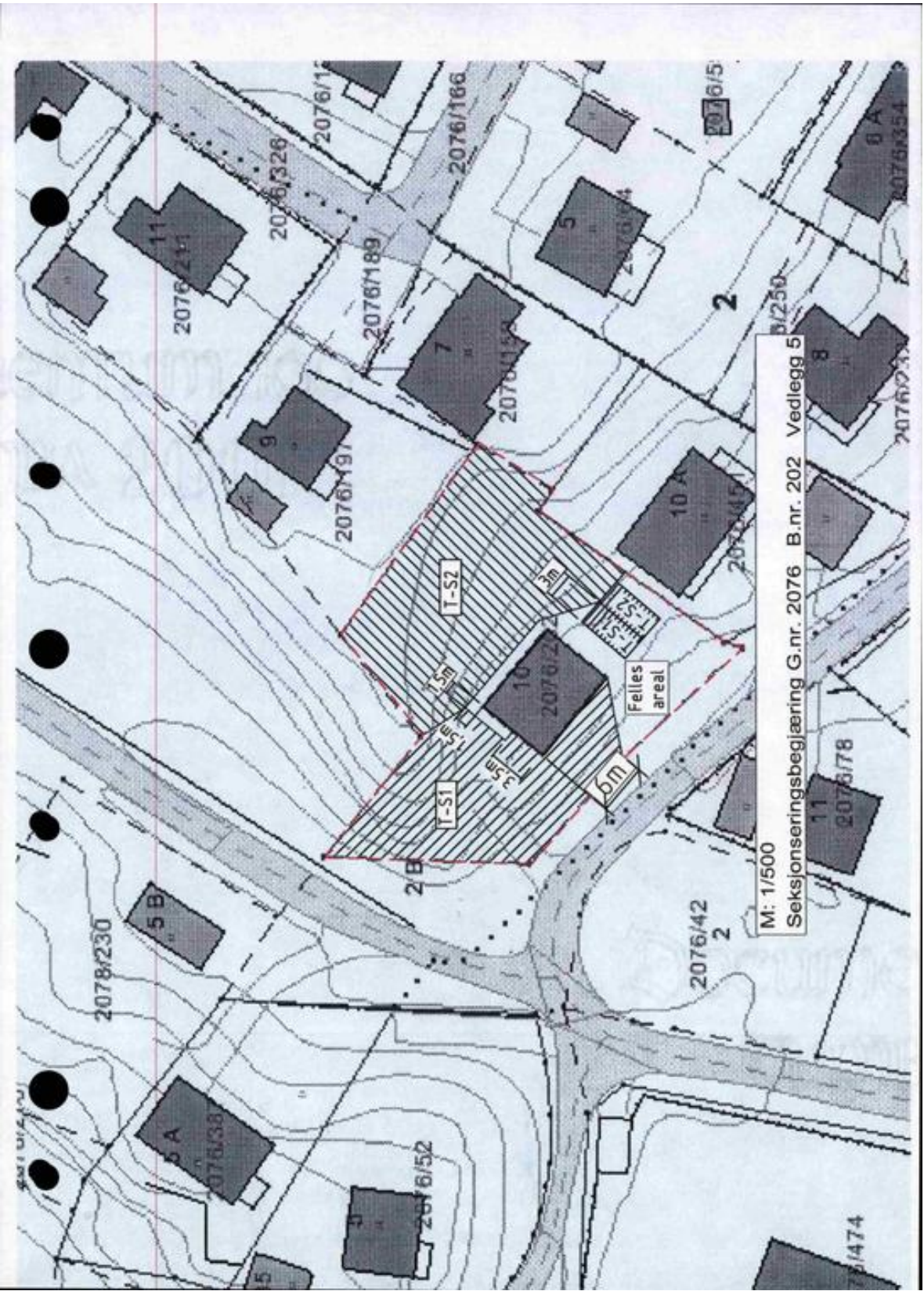
Attestert kopi av dok.nr. 2005/8104/3
Attesteringstidspunkt 2025-09-25 13:57

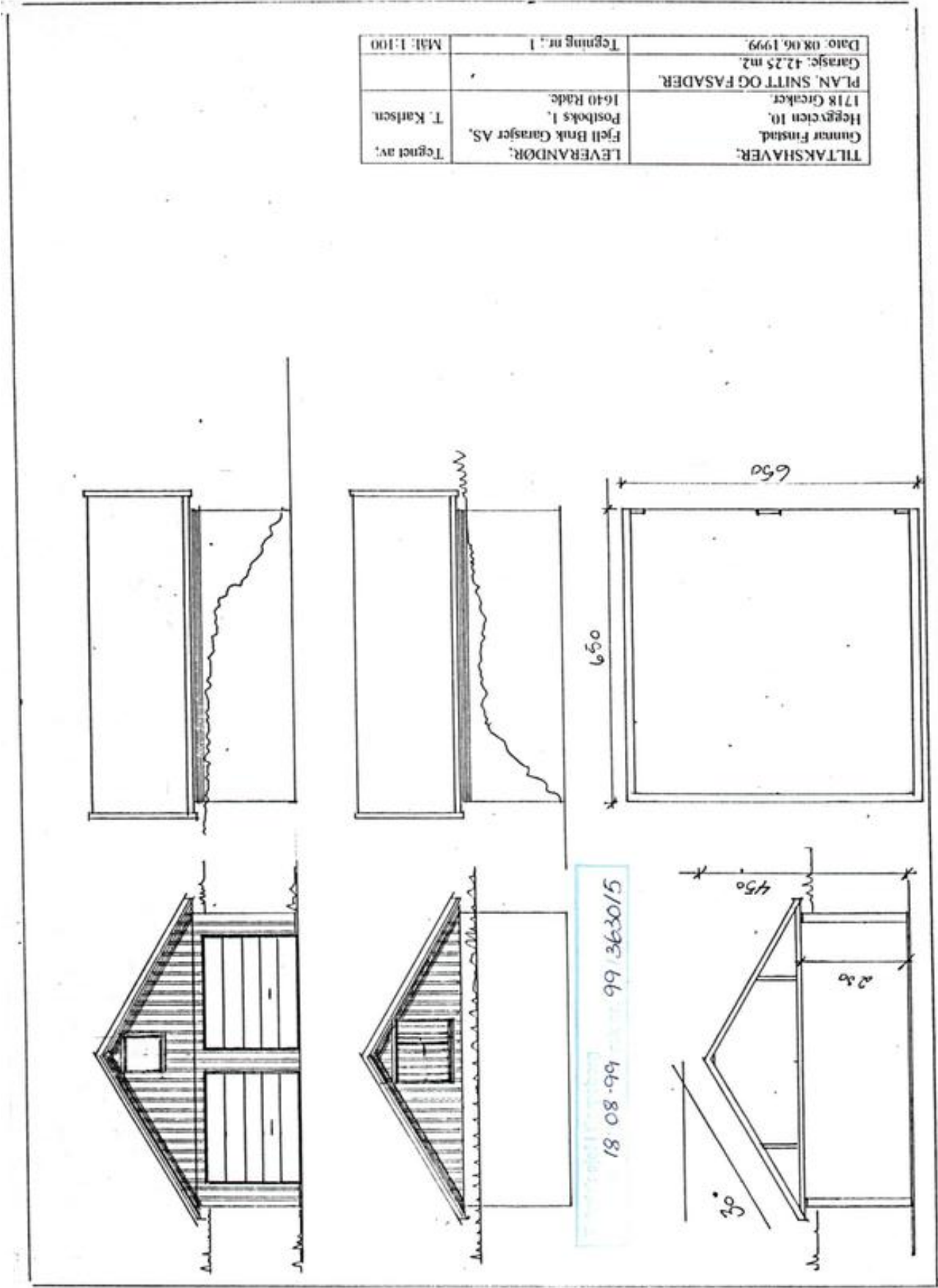
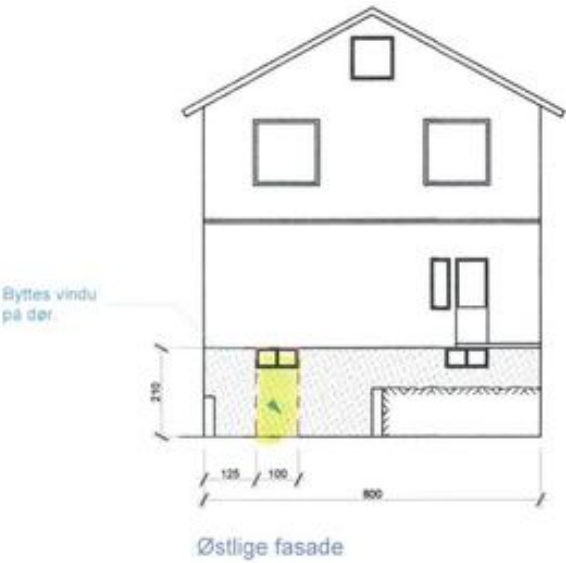
Side 10 av 11

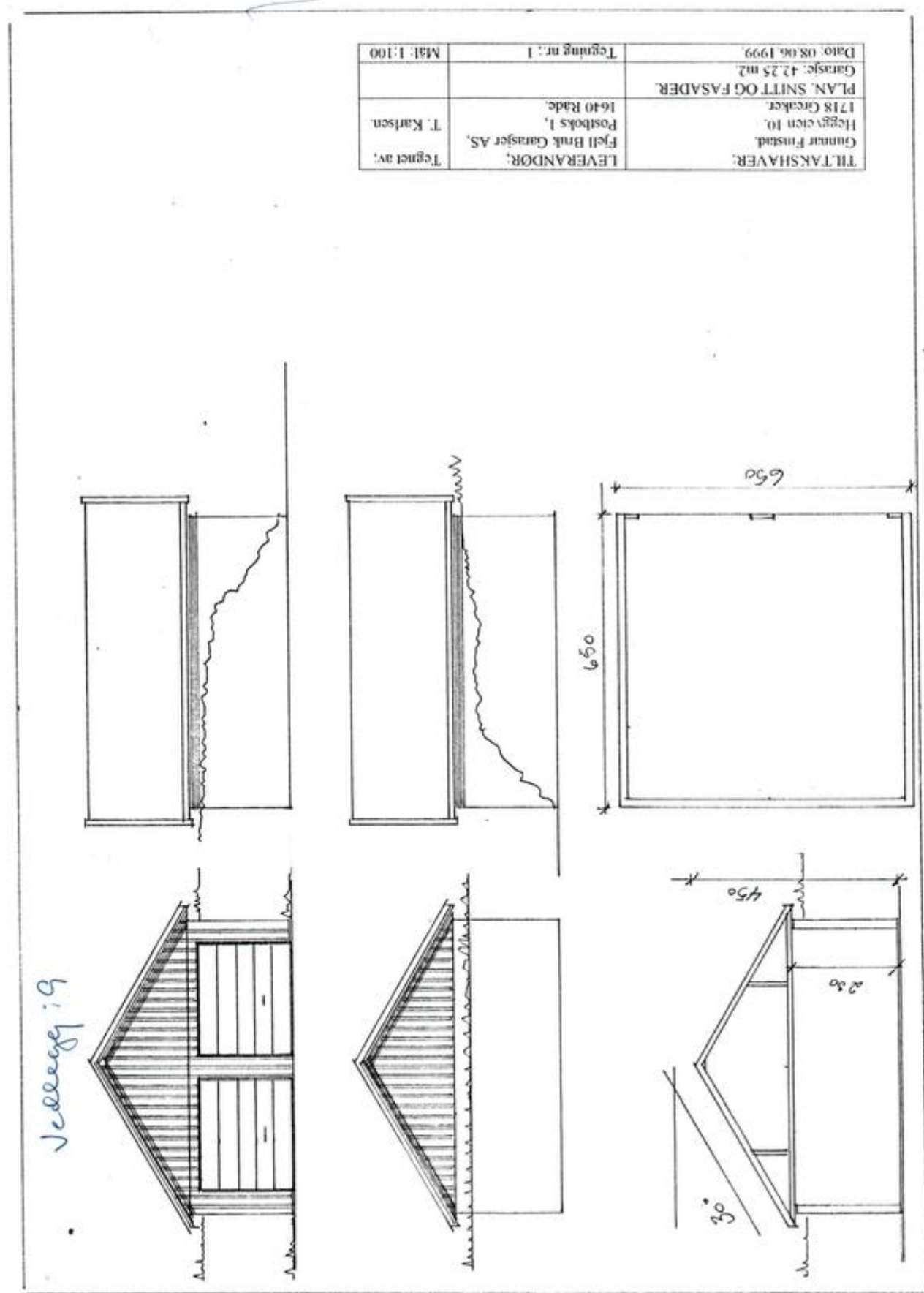


Attestert kopi av dok.nr. 2005/8104/3
Attesteringstidspunkt 2025-09-25 13:57

Side 11 av 11







Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



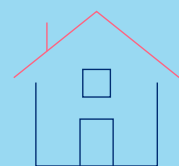
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og besiktigelse.

Adresse: Heggveien 10, 1718 Greåker
Matrikkel: gnr. 2076, bnr. 202, snr. 1 i Sarpsborg kommune

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr:	Beløp med bokstaver:
+ offentlige avgifter og gebyrer, inkludert evt. konsesjonsgebyr, samt øvrige omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave	
Budet er gyldig til (dato og klokkeslett):	Ønsket overtakelse (dato):

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdselsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Geir Inge Rangøy Johannessen til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Finansiering kr	Bekreftet av	Dato/kl.	

Egenkapital består av ☐ salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet, gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss. Se vedlagte «Forbrukerinformasjon om budgivning»

Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen

Budgivere	
Navn:	Navn:
Personnr.:	Personnr.:
Adresse:	Adresse:
Tlf:	Tlf:
E-post:	E-post:
Sted, dato:	Sted, dato:
Signatur:	Signatur:

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerhuset Borg AS, Postboks 517, 1703 Sarpsborg, tlf. 69 12 60 60, fax: 69 12 60 60



proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy
Johannessen**

Eiendomsmegler
902 99 797
geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Meglerhuset Borg AS

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