

# PROAKTIV



Enderekkehus med  
alt på ett plan

HØYMYRVEIEN 25



## 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



# SARPSBORG - GREÅKER

Enderekkehus - Stor terrasse - Nyere kjøkken og bad - Parkering - Gode solforhold!

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Høymyrveien 25, 1719 Greåker

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 2073, bnr. 413, i Sarpsborg kommune

**Prisantydning:** 2.600.000,-

**Omkostninger:** 83.250,-

**Totalpris:** 2.683.250,-

**Kommunale avgifter:** 14.332,-

**Boligtype:** Enebolig

**Eierform:** Selveier

**Byggeår:** 1983

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 65 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 60 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 5 m<sup>2</sup>

**TBA:** 41 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:**  
Biloppstillingsmuligheter på gårdsplass.

**Tomt:** 196 m<sup>2</sup>

# INNHold

2	4	8	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
20	21	22	24
Leder/megler	Kontorets side	Plantegninger	Kjerneinformasjon
28	84		
Vedlegg	Budskjema		



# SARPSBORG - GREÅKER

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

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

## Beliggenhet

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

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

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

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



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Greåker vgs. Linje 600	11 min 1 km
🚶 Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 6.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 31 min

## DAGLIGVARE

Kiwi Greåker PostNord	19 min 1.7 km
Rema 1000 Rolvsøyveien Post i butikk	5 min 2.7 km

## VARER/TJENESTER

📦 Østfoldhallene	10 min
🏪 Apotek 1 Greåker	18 min

## SPORT

⚽ Opstad balløke Ballspill	8 min 0.5 km
⚽ Dalveien balløkke Ballspill	12 min 1.1 km
🏊 EVO Greåker	19 min
🏊 SKY Fitness Grålum	4 min

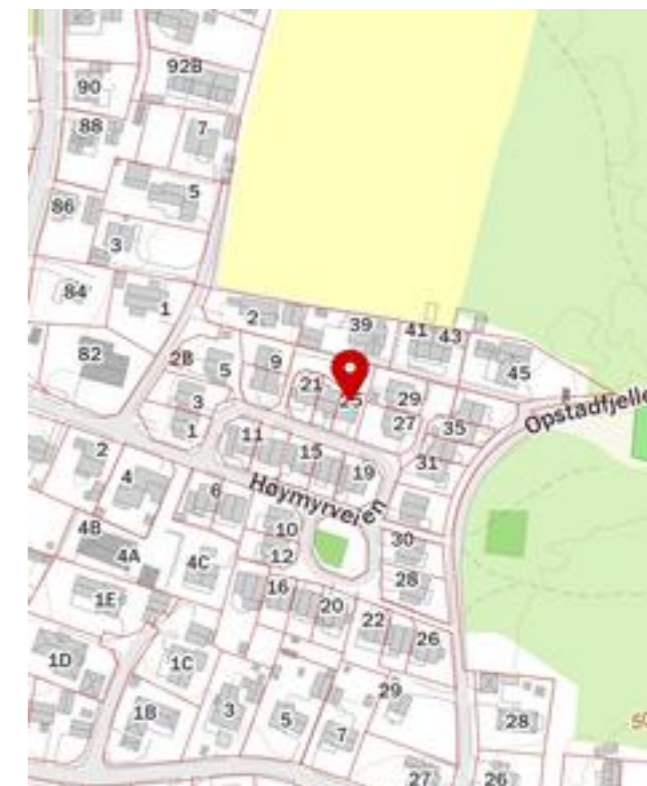
## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Greåker VGS 2 - Østfold fylkeskomm...	11 min
🚗 Greåker vgs - Østfold fylkeskommune	11 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kort vei til flotte skogsområder med flere turløyper, Vister grenda og i Kalnesskogen. Glommastien går forbi her og følger Glommas bredder.

Greåker ligger svært sentralt kommunikasjonsmessig midt mellom Sarpsborg sentrum, sentralsykehuset på Kalnes, Grålum handelsområde og Fredrikstad sentrum. Enkel adkomst til Grålum hvor du finner Quality Hotell med Badeland, Inspiria Science Center og treningssenter.

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

Hvis man skal videre kommer man herfra med E6 til Oslo og Sverige.

Bussforbindelser fra Opstadveien eller fra FV 109 til Sarpsborg og Fredrikstad.

Over Greåker titter gamle historiske Greåker Fort på oss.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

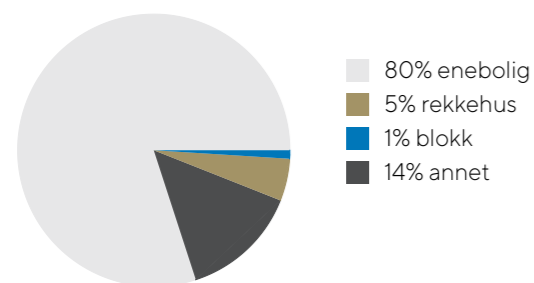
#### Adkomst

Den vanligste veien fra Sarpsborg: Følg Fv 109 mot Fredrikstad. Ta til høyre når du kommer til Greåker, rett før broen. Ta så umiddelbart til høyre igjen ved frikirken, og hold mot venstre opp bakken ca. 1,4 km og ta til høyre inn Høymyrveien. Ta så andre vei til venstre og du får boligen beliggende på venstre hånd etter ca 100 meter.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



#### BOLIGMASSE



#### SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	5 min 🚗 3.3 km
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	7 min 🚗 3.4 km
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 22 klasser	9 min 🚗 5.3 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	4 min 🚗 2.7 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	6 min 🚗 3 km
Greåker videregående skole 900 elever	11 min 🚶 1 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	5 min 🚗 2.6 km

#### BARNEHAGER

Tyrihans barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 🚶 0.5 km
Hinken hopp idrettsbarnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 🚶 0.8 km
Tindlund barnehage (0-5 år) 90 barn	20 min 🚶 1.7 km



# VELKOMMEN TIL HØYMYRVEIEN 25

## Vi starter utendørs...

### BYGGEMÅTE

Støpt plate på mark.  
Betong dekke før yttervegger av bindingsverk kledd utvendig med stående malt tømmermanns panel.  
Yttertak med saltak tekket med betong stein og takrenner, nedløp og pipe beslag.  
Vinduer i tre med isolerglass. malt balkong dør og ytterdør.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 19.09.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

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

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

### TG 3:

- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider utført i 2018 med ny innmat til sikrings skap, montering av el bil lader mangler også samsvarserklæring. Bruk av skjeteledning i kjøkkenskap indikere at det er utført arbeider fra ufaglærte, det er fare for varme utvikling og brann.  
- Ventilasjon vaskerom: Rommet har ingen ventilasjon.

### TG 2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.  
- Takkonstruksjon/loft: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det ble registrert spor etter skadedyr i isolasjon på loftet.  
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
- Innvendige overflater: Det ble registrert uferdig maling av himling.  
- 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. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Laminat gulvet svikter noe rundt pipe.  
- Overflater vegger og himling bad: Det ble registrert tanning mellom fliser, lite fagmessig utført Eier har byttet ut silikon i dusj nisjen og det fremstår som lite fagmessig.

### TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.  
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.  
- Overflater gulv bad: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
- Sluk, membran og tettesjikt bad: Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen eller på produkter.  
- Overflater gulv vaskerom: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.  
- Sluk, membran og tettesjikt vaskerom: Vann inntaket til boligen kommer rett opp av gulvet, dette har vis seg å være en vanskelig gjennomføring å få vanntett. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen eller på produkter.  
- Sanitærutstyr og innredning vaskerom: Dør har gått i benk og laget riper.

### Parkering

Biloppstillingsmuligheter på gårdsplass.



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Enebolig i rekke på ett plan som inneholder:

Entre, gang, bad, vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

Det medfølger også en utvendig bod.

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 60 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- TBA: 41 kvm.
- Totalt BRA: 65 kvm

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

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

## Standard

Velkommen til dette stilrene og moderne enderekkehuset, beliggende i et populært og barnevennlig boligområde på Opstad i Sarpsborg. Boligen ligger lunt og tilbaketrukket i et rolig nabolag og med en stor skjermet terrasse, som innbyr til hyggelige dager og kvelder utendørs.

Det er rikelig med parkeringsplasser rett utenfor boligen, noe som gir enkel og praktisk adkomst i hverdagen.

Boligen har jevnlig blitt oppgradert og fremstår som svært velholdt og tidsriktig. Allerede i entreen møtes du av en etablert garderobeløsning med god oppbevaringsplass, samt varmekabel i gulv.

Både bad og vaskerom ble oppusset i 2018, og holder en høy standard med moderne fliser på gulv og vegger, samt behagelig gulvvarme.

Badet er elegant innredet med romslig dusjsone, toalett, servant med skuffer under, høyskap, speilskap med belysning og flotte detaljer som gir en eksklusiv følelse. Eget praktisk vaskerom som har både vask, opplegg for vaskemaskin og nyere varmtvannsbereder på ca. 120 liter.

Kjøkkenet ble også oppgradert i 2018 og fremstår moderne og innbydende. Kjøkken har innredning med lyse slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøll- og fryseskap. Fritt hengende kjøkken hette over komfyr med avtrekk ut. Perfekt for den matglade!

Stuen er lys og luftig, med store vindusflater og direkte utgang til en romslig terrasse. Her er det god plass til både spisegruppe, grill og lounge-møbler, en perfekt plass for avslapning og sosiale sammenkomster i sommerhalvåret.

Det er ett romslig soverom.

Det er installert downlights i samtlige rom, noe som gir et rent og behagelig lys gjennom hele boligen.

I tillegg medfølger det en praktisk utvendig bod for ekstra lagringsplass.



Oppsummert kan vi konkludere med at dette er en svært tiltalende og oppgradert bolig som kombinerer funksjonalitet og moderne komfort - alt på ett plan! Perfekt for deg som ønsker en lettstelt bolig med alt du trenger, i rolige og trygge omgivelser.

## Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, varmekabler og elektrisitet. Varmekabler i gang, vaskerom og bad.

## Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

## Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



## STUE

Stuen er lys og luftig, med store vindusflater og direkte utgang til en romslig terrasse..

Det er installert downlights i samtlige rom, noe som gir et rent og behagelig lys gjennom hele boligen.



## KJØKKEN

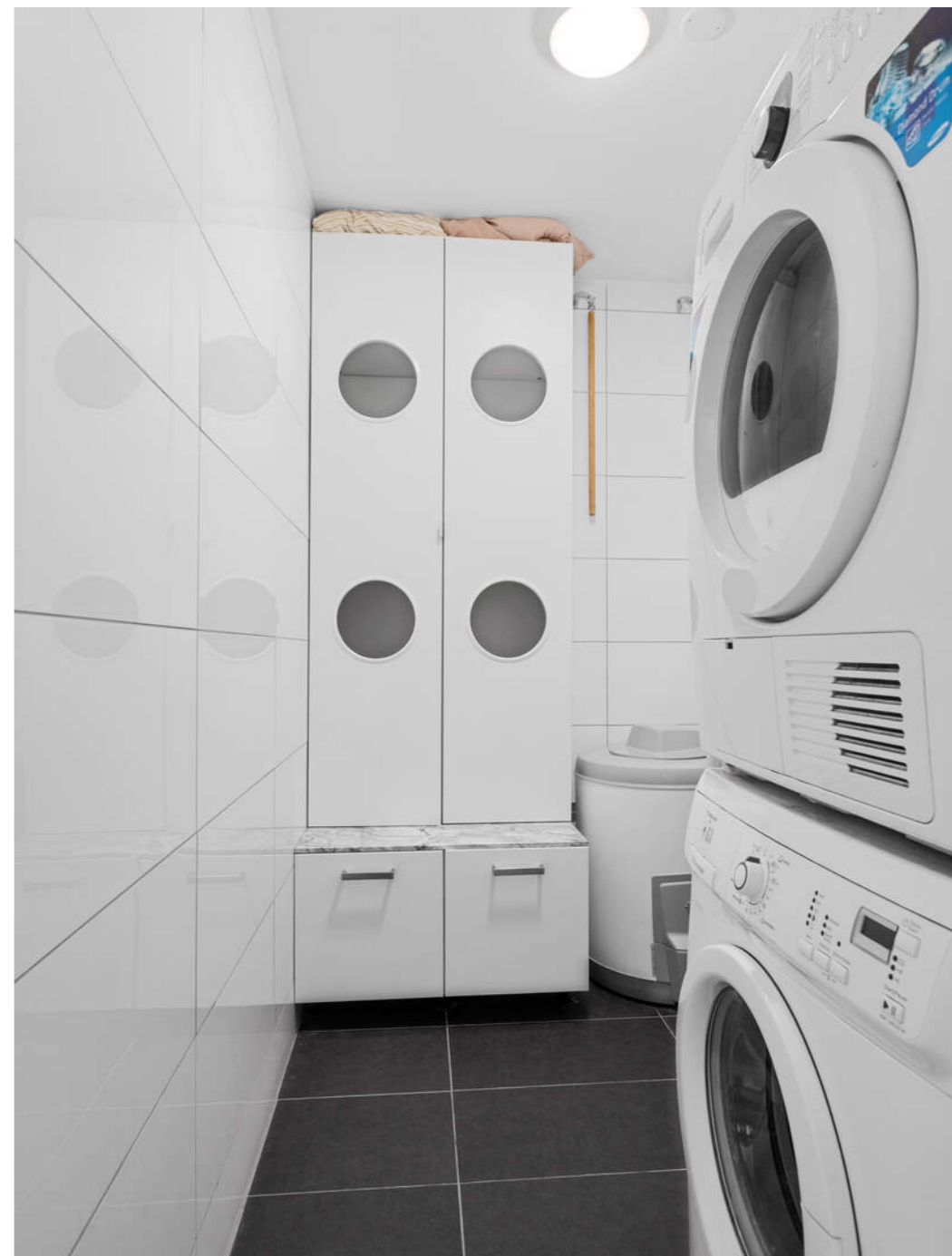
Kjøkkenet har innredning med lyse slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl- og frysenskap





## BAD

Badet er elegant innredet med romslig dusjsone, toalett, servant med skuffer under, høyskap, speilskap med belysning og flotte detaljer som gir en eksklusiv følelse



## VASKEROM

Eget praktisk vaskerom som har både vask, opplegg for vaskemaskin og nyere varmtvannsbereder på ca. 120 liter



## SOVEROM

Det er ett romslig soverom.



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

Lord Philip Chesterfield



”

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

Eiendomsmegler MNEF:  
**Kai Roger Hagen**



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

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

## EN NY HVERDAG

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF  
**Kai Roger Hagen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Sarpsborg

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.

### 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

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.

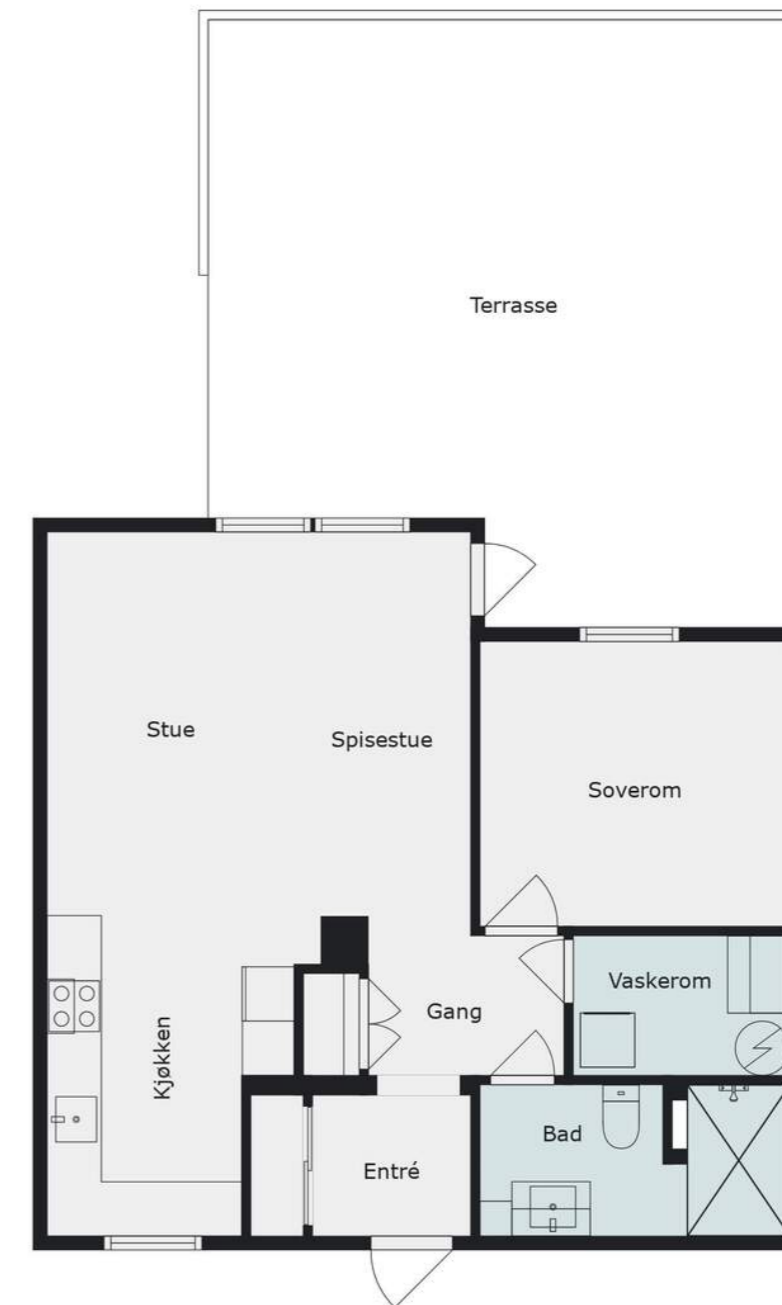
Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

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.

# PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Areal: 196 kvm, Eierform: Eiet tomt. Tomten er flatt arrondert består av noe grøntareal med gressplen og hekk beplantning. På nordsiden er det felles gruset innkjørsel og gårdsplass.

## ØKONOMI

### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 589 156 per 31.12.23  
Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 356 624 per 31.12.23

### Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 14 332 pr. år  
Eiendomsskatt utgjør kr. 4 252,- av dette beløpet.

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

### Faste løpende kostnader

I tillegg til kommunale avgifter må man påregne utgifter til strøm, forsikring og tv/internett. Boligen tilhører et grendelag for vedlikehold av fellesarealer som vei og lekeplass. Dette koster kr. 700,- pr. år. Alle boligene eier en del av lekeplassen. Eierbrøk: 1/33.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligbygg, datert 09.02.1983.

### Utleie

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

### Diverse

Det foreligger ikke tegninger men det foreligger ferdigattest på boligen.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:  
- Dok. 304791, datert 29.05.1984 - Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

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

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger innenfor regulert område og omhandles av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan: Arveliveien -

Betelveien.

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2015-2026 med tilhørende bestemmelser.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aktsomhetskart er imidlertid svært grovmasket. Mulighet for marin leire: Stor. Løsmassetype: Marin strandavsetning, sammenhengende dekke

Megler besitter kopi av reguleringsplaner med bestemmelser. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sarpsborg kommune.

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 2073 Bnr. 413 i Sarpsborg kommune

### Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Prisantydning inkludert omkostninger

2 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
65 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 600 000,-))  
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
16 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

83 250,- (Omkostninger totalt)

2 683 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

### Oppgjør

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

Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### Sikkerhetsstillelse

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

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

### Personopplysninger

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

### Kjøper er utenlandsk statsborger

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

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

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

### Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på

våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på [www.finn.no](http://www.finn.no). Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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

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

### Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:

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

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

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

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

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

### Løsøre og tilbehør

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

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

### Lov om hvitvasking

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

### Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en

innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Eier

Christoffer J S Bjørnstad

### Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 64 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

### Tinglysing av hjemmel

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

### Salgsoppgave

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

### Samarbeidspartnere

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

### Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS

Org.nr. 994976192

Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen

**Dato salgsoppgave**  
1.10.2025

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Tilstandsrapport

- Enebolig
- Høymyrveien 25, 1719 GREÅKER
- SARPSBORG kommune
- gnr. 2073, bnr. 413

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.09.2025    Rapportdato: 19.09.2025    Oppdragsnr.: 18492-1289    Referansenummer: ZD2020

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS    Sertifisert Takstingeniør: Ketil A. Asbjørnsen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

*Ketil A. Asbjørnsen*

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437



## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstøre 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 bygningsakkyndig, 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.

## 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

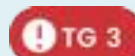
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



#### 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.

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

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

Fleire av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 42 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig i rekke bygget i 1982 på et plan beliggende på Greåker/Opstad i Sarpsborg kommune. Betong dekke før yttervegger av bindingsverk kledd utvendig med stående malt tømmermanns panel.

Yttertak med saltak tekket med betong stein og takrenner, nedløp og pipe beslag.

Vinduer i tre med isolerglass. malt balkong dør og ytterdør. Boligen innehar en relativ grei standard.

Boligen er pusset opp mye i 2018:

- Nytt bad og vaskerom
- Nytt kjøkken og nye overflate på gulv og vegger.
- Ny ytterdør i 2021.

#### Enebolig - Byggeår: 1983

##### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er fra byggeår.

Yttertaket består av lett undertak, sløyfer, lekter og betong stein.

Takrenner og nedløp av plast/pvc fra byggeår

Yttervegger i tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. utvendig kledd med stående malt tømmermanns panel.

Yttertak av type saltak.

Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikk bygget selvbærende w-takstoler fra byggeår.

Det er montert luke til loftet

Innad slående og fast karm 2 lags isolerglass vinduer med malt ramme og karm fra byggeår.

Ytterdør med malt dørblad og karm fra 2021.

Verandadør med malt dørblad og karm, vindu i dørblad med isolerglass fra byggeår.

Tett dør med tre karm som adkomst til utv bod fra byggeår.

Veranda på 41 kvm bygget med impregneret bjelkelag, gulv og rekkverk/levegge.

Veranda av nyere dato plassert direkte på terreng uten tele sikring.

##### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med flis i entre og på våtrom, gulv ellers med laminat. Vegger med fliser på våtrom og malt mdf panel på resten. himling med slett malt himling og takess plater med spotter nedsenket kant rundt

Støpt plate på mark.

Det ble målt mellom 10-20 mm retnings avvik på kjøkken gulv. I stuen ble det målt avvik på mellom 15- 30 mm gjennom hele rommet

Boligen ligger i et område med aktsomhets grad moderat til lav for radon, det anbefales likevel alltid radon målinger.

Pipe fra byggeår med pusset leca, hel beslått over tak, det er ikke tilkoblet vedfyring i leiligheten. Siden pipe stokken ikke er i bruk anbefales det gjennomgang av pipe av Sarpsborg brann vesen før den eventuelt tas i bruk.

Tre speils malte fyllingsdører.

Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle dører er funksjons testet.

##### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagt baderom med gulv varme bygget i 2018 etter opplysning fra eier.

Badet har baderoms innredning med heldekkende vask med speil og høyskap, dusj nisje og gulv montert toalett.

Bad/våtrom som er uten dokumentasjon på utførelse og produktvalg er å anse som en risiko-konstruksjon. Fliser og fuger i våt-sonen må

overvåkes med jevne mellomrom for å hindre at vann trenger inn bak fliser. Konsekvens kan være at våtrommet må bygges om tidligere enn forventet.

Hvitmalt himling og flislagte vegger.

Flislagt gulv med nedsenk og lokalt fall mot sluk i nedfallsonen.

Det ble målt 30 mm fra topp flis ved dør til topp sluk rist.

Sluket er inspisert, membran under klemring.

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør.

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i

baderommet, men der jeg målte i vegg mot baderoms innredning og vann installasjon på bad og målt med pigger var det under 6 % i svill.

Nedfalls sonen ligger mot yttervegg og brann vegg inn til nabo samt tilstøtende vaskerom, det er derfor ikke mulig å borre hull i vegg mot nedfall sonen.

Vaskerom

Flislagt vaskerom med gulv varme fra 2018 i følge eier.

Utslags vask og opplegg for vaskemaskin, fritt stående høyskap.

Våtrom som er uten dokumentasjon på utførelse og produktvalg er å anse som en risiko-konstruksjon. Fliser og fuger i våt-sonen må overvåkes med jevne mellomrom for å hindre at vann trenger inn bak fliser. Konsekvens kan være at våtrommet må bygges om tidligere enn forventet.

Flislagte vegger og hvitmalt himling.

## Beskrivelse av eiendommen

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp sluk rist.

Kravet på byggetids punktet var 25 mm.

Sluket er inspisert, membran under klemring.

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt.

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot vaskemaskin og målte med pigger var det 6,2 % i svill.

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning av nyere dato med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask.

Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp og kjøøl/frysenskap.

Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.

Fritt hengende kjøkken hette over komfyr med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Sluk og synlige avløps rør av pvc utførelse.

Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligen har ventiler i vindu ramme og vegg ventiler.

Det er andre regler idag med tanke på ut skiftning av inne luft.

Boligen varmes opp med hjelp av elektrisk firing.

Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen til oppvarming, samt enkelte panelovner og varmekabler.

Nyere varmtvannsbereder på ca 120 liter.

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

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

### TOMTEFORHOLD

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Støpt plate på mark.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket.

### Arealer

### Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger men det foreligger ferdigattest på boligen.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

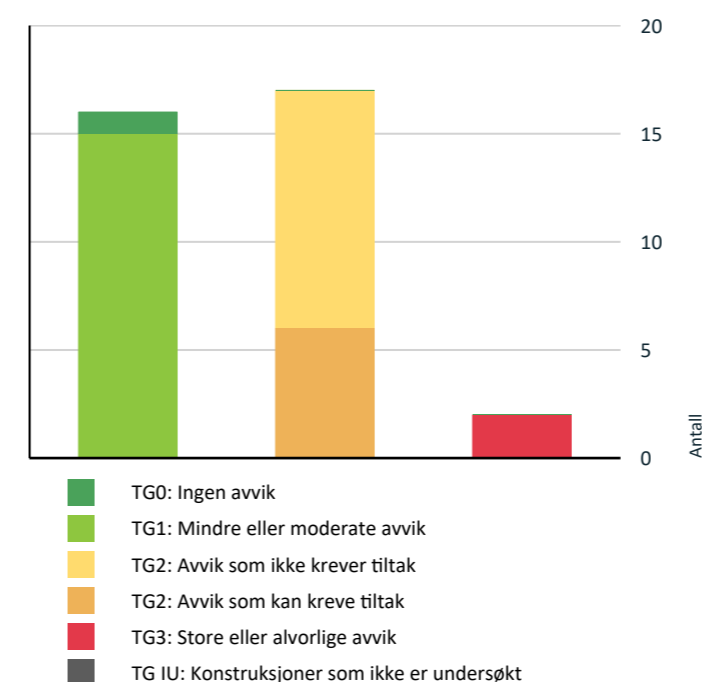
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

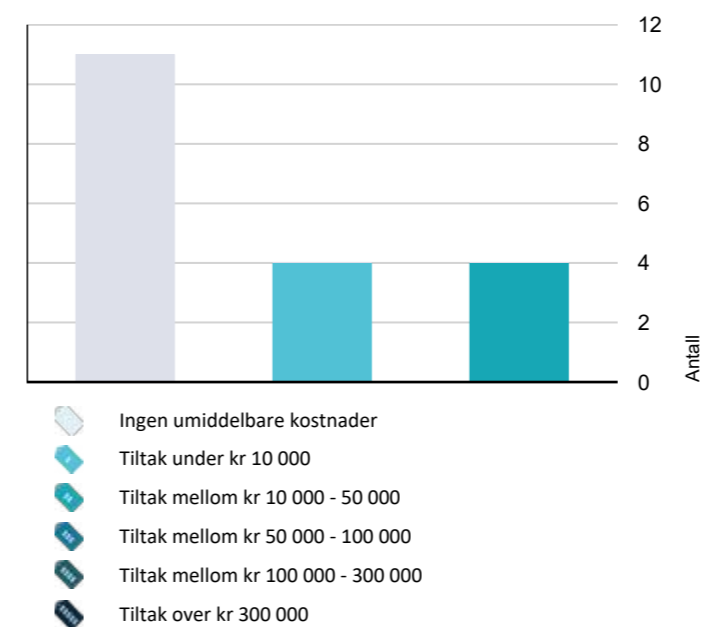
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

**Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

##### TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

**Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

##### TO 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

**Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

**Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

**Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

**Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

**Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1983

**Kommentar**  
Ferdigstett dattert 11.02.1983

**Anvendelse**  
Boligformål.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

Yttertaket er fra byggeår.  
Yttertaket består av lett undertak, sløyfer, lekter og betong stein.

**Vurdering av avvik:**

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

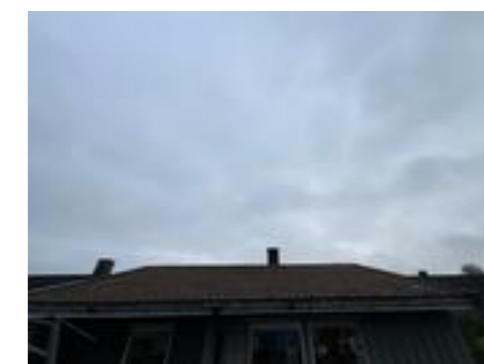
Levetids betraktninger på denne type taktekking er 40-60 år, det har gått 42 år og det er over 50% av levetiden.

**Konsekvens/tiltak**

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

Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst for sprekk i stein og avvik på gjennomføringer. Taket må holdes rent for løv og mose så løv og rusk ikke tetter nedløp slik at vann stiger over takrenner og kan trenge inn i forkantbord/sperreføtter som igjen kan forårsake råteskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast/pvc fra byggeår

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Levetids betraktninger på denne type takrenner, nedløp og takhatter er 40-60 år, det har gått 42 år og det er over 50% av levetiden.

**Konsekvens/tiltak**

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

Takrenner/nedløp og beslag må følges med på som en del av vedlikeholdet av boligen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Hel beslått pipe og lufter hatt over tak.



### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. utvendig kledd med stående malt tømmermanns panel.

#### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen er visuelt befart og stikk takninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørke sprekker i kledningen, dette er normal med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav.

Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de krav som gjaldt da denne bygningen ble oppført.

#### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det er anbefalt minst 20 cm fra bakke nivå til underkant av bordkledning samt manglende muse bånd.

Påkostninger for å lukke avviket må påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bildet viser kledning for nær bakkenivå.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Yttertak av type saltak.

Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikk bygget selvbærende w-takstoler fra byggeår.

Det er montert luke til loftet

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble registrert spor etter skadedyr i isolasjon på loftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Tiltak mot skadedyr må utføres for å hindre videre skader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Vinduer

Innad slående og fast karm 2 lags isolerglass vinduer med malt ramme og karm fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. P.g.a spesielle lysforhold kan det være vanskelig å se punkterte vinduer. På vinduer med alder over 20 år kan man ikke utelukke punkterte vinduer

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det gjøres oppmerksom på at vinduer fra 1980 tallet har dårligere energi effektivitet en vinduer med dagens standard. Vinduer har behov for normalt vedlikehold og noe justeringer.

Estimerte kostnader er satt av til justering av vindu, normalt vedlikehold på utvendig vinduer må kunne forventes som en del av vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilstandsrapport



### TG 2 Dører

Ytterdør med malt dørblad og karm fra 2021.

Verandadør med malt dørblad og karm, vindu i dørblad med isolerglass fra byggeår.

Tett dør med tre karm som adkomst til utv bod fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det ble registrert værslitasje på verandadør og bod dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes normalt vedlikehold, det estimeres ikke kostnader til vanlig vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fra byggeår



Ytterdør fra 2021



Fra byggeår

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 41 kvm bygget med impregneret bjelkelag, gulv og rekkverk/levegg.

Veranda av nyere dato plassert direkte på terreng uten tele sikring.



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv med flis i entre og på våtrom, gulv ellers med laminat.

Vegger med fliser på våtrom og malt mdf panel på resten.

himling med slett malt himling og takess plater med spotter nedsenket kant rundt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Det ble registrert uferdig maling av himling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny maling av på himling må påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark.  
Det ble målt mellom 10-20 mm retnings avvik på kjøkken gulv.  
I stuen ble det målt avvik på mellom 15- 30 mm gjennom hele rommet

### Vurdering av avvik:

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

laminat gulvet svikter noe rundt pipe.

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

Den enkelte må selv vurdere behov for tiltak.  
Man merker høyde forskjellen når man går på gulvet.  
Estimerte kostnader er satt av til avretting av gulvene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 1 Radon

Boligen ligger i et område med aktsomhets grad moderat til lav for radon, det anbefales likevel alltid radon målinger.

### Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til måling om man skal bo i boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radon måling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1 Pipe og ildsted

Pipe fra byggeår med pusset leca, hel beslått over tak, det er ikke tilkoblet vedfyring i leiligheten.  
Siden pipe stokken ikke er i bruk anbefales det gjennomgang av pipe av Sarpsborg brann vesen før den eventuelt tas i bruk.

### TG 1 Innvendige dører

Tre speils malte fyllingsdører.  
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle dører er funksjons testet.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderom med gulv varme bygget i 2018 etter opplysning fra eier. Badet har baderoms innredning med heldekkende vask med speil og høyskap, dusj nisje og gulv montert toalett.

Bad/våtrom som er uten dokumentasjon på utførelse og produktvalg er å anse som en risiko-konstruksjon. Fliser og fuger i våt-sonen må overvåkes med jevne mellomrom for å hindre at vann trenger inn bak fliser. Konsekvens kan være at våtrommet må bygges om tidligere enn forventet.

## Tilstandsrapport



### ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Hvitmalt himling og flislagte vegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert tanning mellom fliser, lite fagmessig utført Eier har byttet ut silikon i dusj nisjen og det fremstår som lite fagmessig

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være u hensiktsmessig å skifte ut fliser i våtsone pga tanning. Utskifting av silikon i overgang mellom gulv vegg og vegg vegg i våtsone må utføres av fagfolk da det er lett å skade underliggende membran i prosessen.

Estimerte kostnader er avsatt til utskifting av silikon.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



yttet ut silikon.



anning på fliser

### ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med nedsenk og lokalt fall mot sluk i nedfallsonen.  
Det ble målt 30 mm fra topp flis ved dør til topp sluk rist.

### Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert bom under fliser, det er ikke unormalt med bom under stor format flis.

### Konsekvens/tiltak

Det ble ikke registrert sprekke i fug eller løse fliser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er inspisert, membran under klemring.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen eller på produkter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig innhenting av dokumentasjon anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør.



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot baderoms innredning og vann installasjon på bad og målt med pigger var det under 6 % i svill. Nedfalls sonen ligger mot yttervegg og brann vegg inn til nabo samt tilstøtende vaskerom, det er derfor ikke mulig å borre hull i vegg mot nedfall sonen.



### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Flislagt vaskerom med gulv varme fra 2018 i følge eier. Utslags vask og opplegg for vaskemaskin, fritt stående høyskap.

Våtrom som er uten dokumentasjon på utførelse og produktvalg er å anse som en risiko-konstruksjon. Fliser og fuger i våt-sonen må overvåkes med jevne mellomrom for å hindre at vann trenger inn bak fliser. Konsekvens kan være at våtrommet må bygges om tidligere enn forventet.



### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og hvitmalt himling.

### ETASJE > VASKEROM

## Tilstandsrapport

#### TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp sluk rist. Kravet på byggetids punktet var 25 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er inspisert, membran under klemring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann inntaket til boligen kommer rett opp av gulvet, dette har vis seg å være en vanskelig gjennomføring å få vann tett. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen eller på produkter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig innhenting av dokumentasjon anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

dør har gått i benk og laget riper.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kosmetisk skade, den enkelte må selv vurdere behov for utskifting.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### ETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Ventilasjon

### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Det er ikke etablert noen form for utlufting av våtrommet

### Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Mekanisk avtrekk og til luft må etableres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot vaskemaskin og målte med pigger var det 6,2 % i svill.



### KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av nyere dato med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask.

Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp og kjølfrysenskap.

Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Fritt hengende kjøkken hette over komfyr med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger



Avrenning fra rør skap.



Stoppekran på vaskerommet

### TG 2 Avløpsrør

Sluk og synlige avløps rør av pvc utførelse.  
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

#### Vurdering av avvik:

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

Bolig fra 1983 man kan ikke utelukke at deler av det gamle anlegget fremdeles er i bruk.

#### Konsekvens/tiltak

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

Avløps rør fra 1983 har mer en halvparten av sin levetid passert.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventiler i vindu ramme og vegg ventiler.

Det er andre regler idag med tanke på ut skiftning av inne luft.



### TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp med hjelp av elektrisk fyring.

Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen til oppvarming, samt enkelte panelovner og varmekabler.



### TG 1 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsbereider på ca 120 liter.



### TG 3 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 bygningsakkyndig 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.*

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

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018 Innmat i sikrings skap ble byttet ut med automat sikringer.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Bruk av skjøteledning i kjøkkenskap indikere at det er utført arbeider fra ufaglærte, det er fare for varme utvikling og brann. dette må utbedres.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider utført i 2018 med ny innmat til sikrings skap, montering av el bil lader mangler også samsvarserklæring**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

## Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

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 el tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektro virksomhet. På grunnlag av alder anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg

### Generell kommentar

Bruk av skjøteledninger som en erstatning for fastmonterte stikkontakter er i strid med elektriske forskrifter og er kun tillatt som en midlertidig løsning.

Kostnad avsatt kun til utvidet El kontroll av anlegget og utkobling av skjøteledning i kjøkkenskap samt ny permanent stikk kontakt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skjøte ledning fastmontert i kjøkkenskap

TG 0 Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

#### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.

#### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket.

#### Vurdering av avvik:

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

Vann og avløps rør antatt fra byggeår 1983.

#### Konsekvens/tiltak

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

Siden vann og avløps ledninger er nedgravd er det vanskelig å se faktisk tilstand, det er derfor vurdert ut fra alder på boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

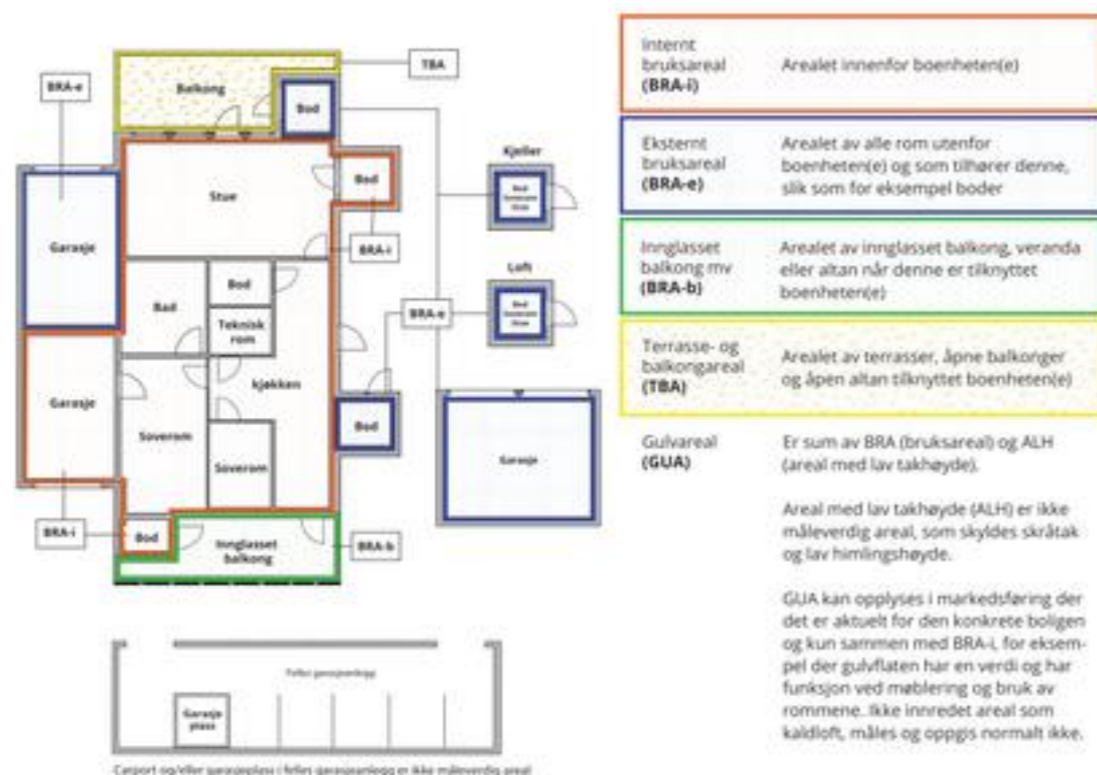
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	60	5		65	
<b>SUM</b>	<b>60</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, vaskerom, soverom, stue/kjøkken	Utvendig bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger men det foreligger ferdigstøst på boligen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei

*Kommentar:* Enebolig i kjede fra 1983 er bygget etter andre brann regler en de som er gjelden i dag og det må kunne forventes at det er avvik i branncelleinndelingen.

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	60	5



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Ketil A. Asbjørnsen Christoffer Johannes Starheim Bjørnstad	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2073	413		0	196.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Høymyrveien 25

**Hjemmelshaver**  
Bjørnstad Christoffer Johannes Starheim

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen har en barnevennlig beliggenhet i et populært boligområde på Opstad i Sarpsborg kommune. Området består i hovedsak av en blanding av nyere og eldre boligbebyggelse. Det er kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskole, Greåker videregående skole, idrettsanlegg og butikker. Det er gode bussforbindelser til både Sarpsborg og Fredrikstad. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 6.5 km. og avstanden til Fredrikstad er ca. 9 km. Det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt til det nye sentralsykehuset på Kalnes, Inspiria Science center og Badeland på Grålum. Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

21011 Arveliveien - Betelveien.  
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

#### Om tomten

Tomten er flatt arrondert består av noe grøntareal med gressplen og hekk beplantning. På nordsiden er det felles gruset innkjørsel og gårdsplass.

#### Tinglyste/andre forhold

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

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 375 000	2021



### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		6 200
<b>Kommentar</b> Summen er antatt av takstmann				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.09.2025	Egenerklæringen er gjennomgått av takstmann, det er ingen kommentarer til utfyllingen.	Gjennomgått	6	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	
2	16.02.2026	
3	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring 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 funksjonssprøving 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.

# 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.

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

• **Fuksøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZD2020>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Egenerklæring

Høymyrveien 25, 1719 Greåker

09 Sep 2025

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Høymyrveien 25	Høymyrveien 25	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

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

Frem til sommeren 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

### Informasjon om selger

Selger

Bjornstad, Christoffer

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

### Våtrom

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

 Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

Side 2



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 3



#### Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadpliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95258763

Side 4

### Egenerklæringskjema

Name **Breistein, Christoffer Johannes** Date **2025-09-09**  
Bjørnstad

Identification

 **bankID** Breistein, Christoffer  
Johannes Bjørnstad

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:

Breistein, Christoffer Johannes 09/09-2025 BANKID  
Bjørnstad 07:00:40



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



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

Utskriftsdato: 27.08.2025

## Kommunale gebyrer 2025

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

<b>Kommunenr.</b>	3105	<b>Gårdsnr.</b>	2073	<b>Bruksnr.</b>	413	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Høymyrveien 25, 1719 GREÅKER								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 243,62 kr
Eiendomsskatt	4 251,96 kr
Renovasjon	3 054,00 kr
Vann	3 427,93 kr
<b>Sum</b>	<b>14 977,51 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 360- 370 liter	25%	1 stk	3195.00	1/5	0 %	639,00 kr
Papirbeholder 360-370 liter	25%	1 stk	0.00	1/5	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/5	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1181200 o/oo	3.60	1/1	0 %	4 252,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	31 m3	24.78	1/1	0 %	768,26 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Antatt forbruk avløp i år	15%	31 m3	41.33	1/1	0 %	1 281,26 kr
					<b>Sum</b>	<b>14 332,72 kr</b>

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



## Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.08.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2073	Bruksnr.	413	Festenr.		Seksjonsnr.	
<b>Adresse</b>		Høymyrveien 25, 1719 GREÅKER							

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
58143213	347	07.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	31

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



## Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.08.2025

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2073	Bruksnr.	413	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetid	26688627	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	3361837	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Høymyrveien 25, 1719 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
29.02.2016	Tilsyn	11.12.2008	Feiing

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetid 26688627

## FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

FERDIGATTEST  
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.	Sak nr. 41/82
Dato, avsluttende synsforr.	9.02.1983.

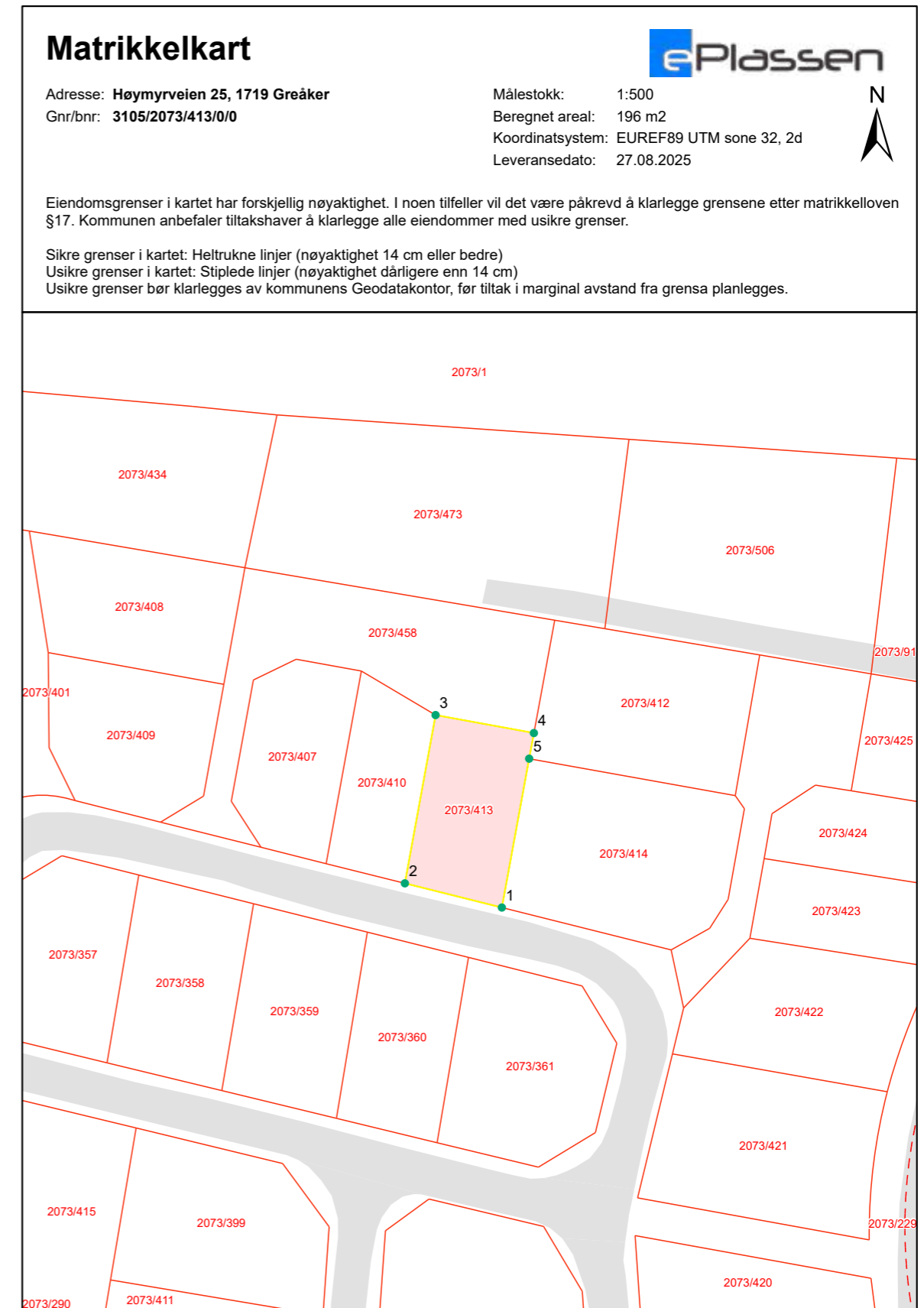
Arbeidssted	Høymyrveien 25, 1720 Greåker.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	A/S Veidekke, p.b. 70, 1540 Rygge.
Byggemelder	Rakkestad Sag og Høvleri, 1890 Rakkestad.
Ansvarshavende	Thorleif Stubberud, Heggveien 12, 1890 Rakkestad.

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

Merknader :

Tune den 11.02.1983.

for Bygnings- og reguleringsjefen i Tune  
  
 Odd Kristiansen



## Grensepunktrapport

Beregnet areal: 196 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6573036.37	616077.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	10.62	0
2	6573038.94	616067.38	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	18.17	0
3	6573056.81	616070.64	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	10.62	0
4	6573054.9	616081.08	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	2.77	0
5	6573052.18	616080.58	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	16.08	0

## Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.08.2025 09:12



## Eiendom 3105-2073/413

Bruksnavn		Etablert dato	18.01.1983	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	196,2 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3105	Beregnet areal	196,2	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	2073	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	413	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

## Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Høymyrveien 25	1719 Greåker	Opstad	Greåker	Greåker

## Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.01.1983	Kart- og delingsforretning	3105-2073/413	Mottaker	196,2
		3105-2073/3	Avgiver	-196,2
01.01.2020	Omnummerering	3105-2073/413	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-2073/413	Mottaker	0

## Bygninger (1)

## Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	3361837	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.10.1982	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	30.04.1983	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	1	Har heis	Nei
		Areal, bolig (bruk/brutto)	68/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0
		Areal, totalt (bruk/brutto)	68/0
		Areal, (bebygd/ubebygd)	0/0

## Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	68	2	1	1	Kjøkken

## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0

Eiendom	3105 2073/413		
Utskriftsdato	27.08.2025	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.

### 3 Berørte datasett

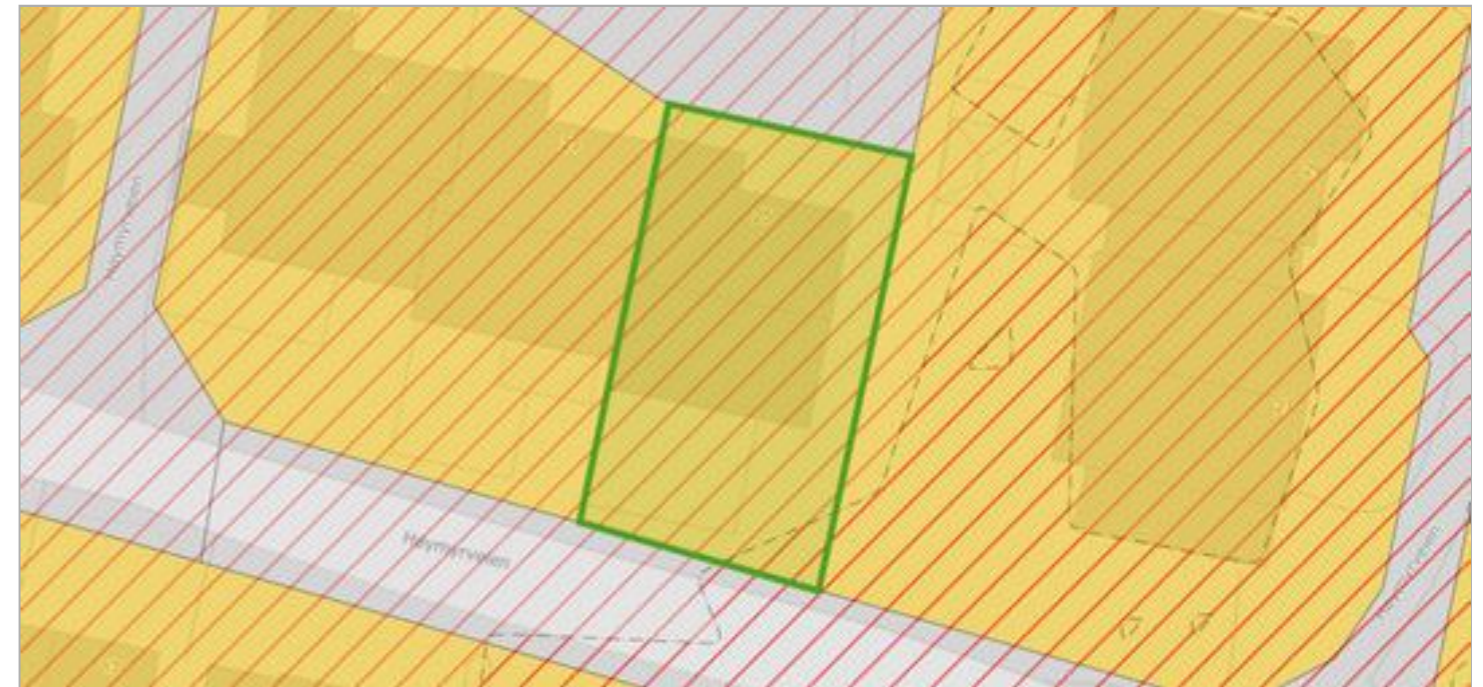
- 1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- 1 MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- 1 REGULERINGSPLAN

### 16 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Gul liste
- Kommunedelplan hensetting - Fredrikstad Sarpsborg
- Kommunedelplan
- Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- VERNEVERDIVURDERING

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Samferdsel og teknisk infrastruktur - Nåværende
KpFareZone	Rastfare
KpStayZone	Flomfare
KpBestemmelseOmråde	Gul sone iht. T-1442
KpFareGrense	Bestemmelseområde
KpOmråde	Faresone grense
KpArealGrense	Kommuneplanområde
	Grense for arealformål

### Kommuneplanområde

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

### Formålsområde

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

### Bestemmelseområde

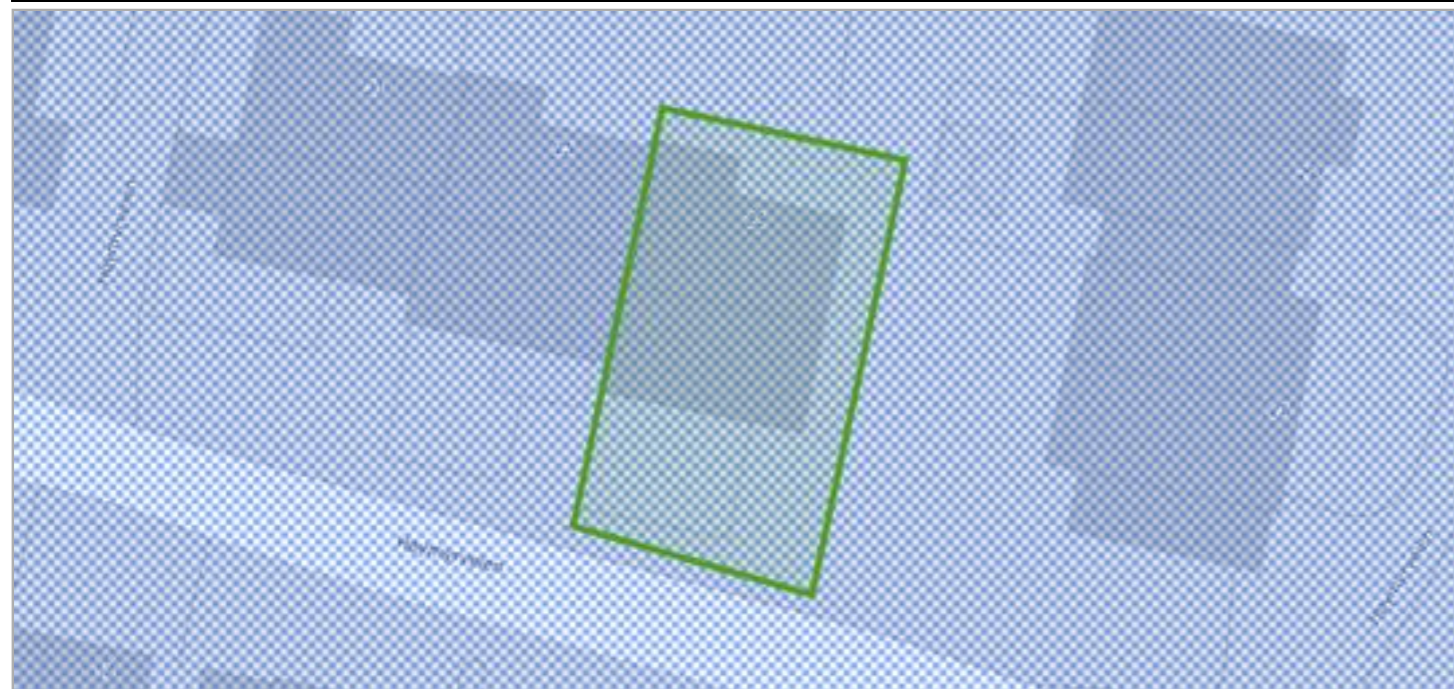
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat foretting

### Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt

## 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	Løsmasstype
Stor	Marin strandavsetning, sammenhengende dekke

## REGULERINGSPLAN

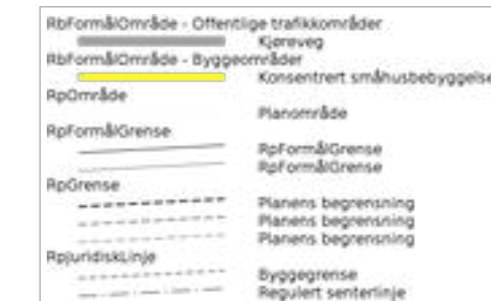
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring



### Planområde

PlanID	Plannavn	Link
21011	Arveliveien - Betelveien	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=21011">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=21011)

### Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Kjørevei	(310) Kjørevei	-
Boliger	(112) Konsentrert småhusbebyggelse	-

**Sarpsborg kommune**

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.08.2025

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2073	Bruksnr.	413	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Høymyrveien 25, 1719 GREÅKER								

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201701																		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg																		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel																		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan																		
<b>Ikrafttredelse</b>	10.10.2024																		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf</a>																		
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>196 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>BestemmelseOmrådenavn</b></td> <td>BS_Lav-moderat foretting</td> </tr> <tr> <td><b>KPBestemmelseHjemmel</b></td> <td>byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>196 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>H310_kartlagt kvikkleiresone</td> </tr> <tr> <td><b>KPFare</b></td> <td>Ras- og skredfare</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>7 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>H320_Lavpunkt</td> </tr> <tr> <td><b>KPFare</b></td> <td>Flomfare</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	196 m <sup>2</sup>	<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	BS_Lav-moderat foretting	<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	<b>Delareal</b>	196 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_kartlagt kvikkleiresone	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare	<b>Delareal</b>	7 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	H320_Lavpunkt	<b>KPFare</b>	Flomfare
<b>Delareal</b>	196 m <sup>2</sup>																		
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	BS_Lav-moderat foretting																		
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav																		
<b>Delareal</b>	196 m <sup>2</sup>																		
<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_kartlagt kvikkleiresone																		
<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare																		
<b>Delareal</b>	7 m <sup>2</sup>																		
<b>KPHensynsonenavn</b>	H320_Lavpunkt																		
<b>KPFare</b>	Flomfare																		

**Delareal** 196 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

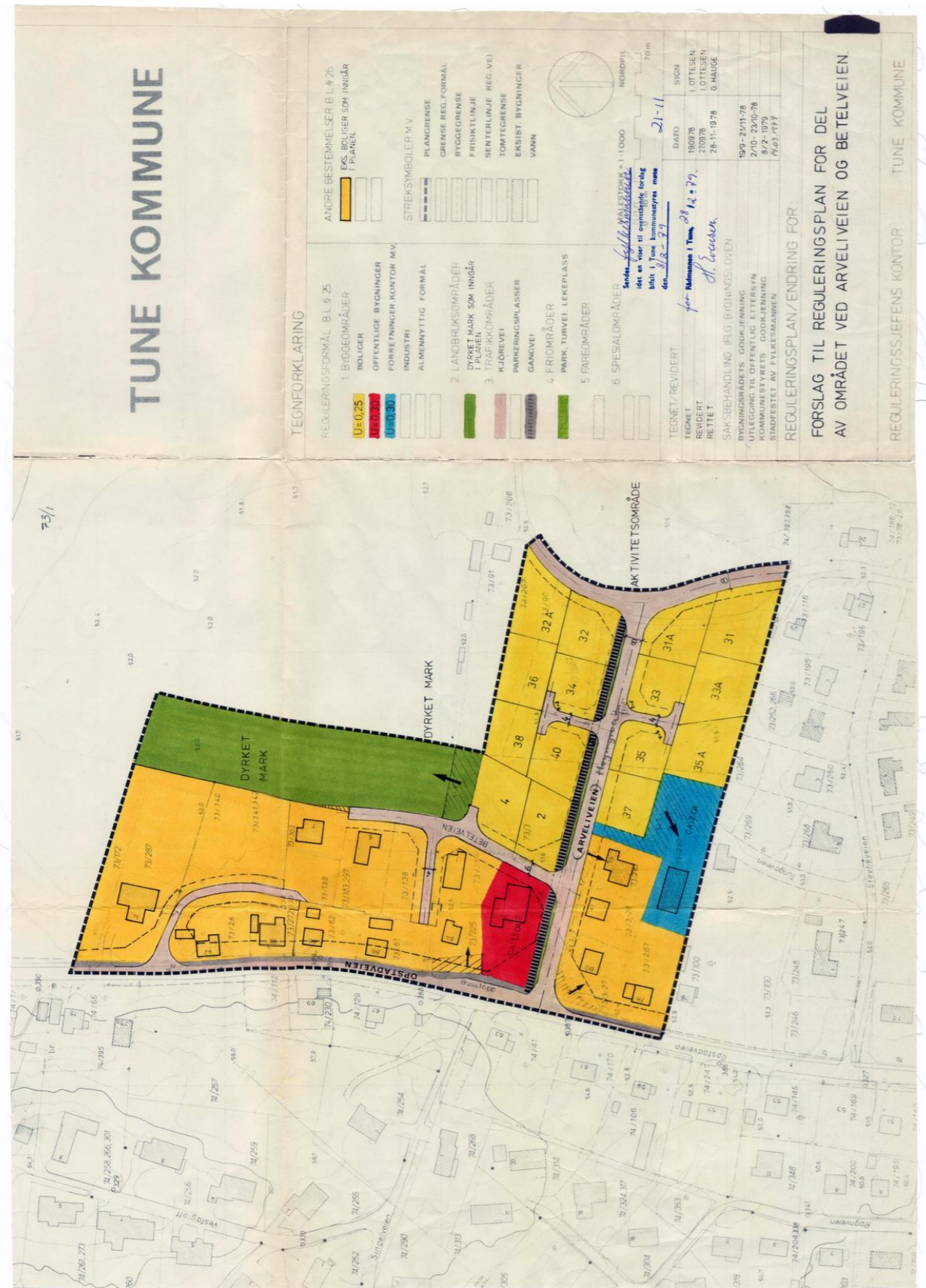
<b>Id</b>	Forslag
<b>Navn</b>	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	21011						
<b>Navn</b>	Arveliveien - Betelveien						
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	14.03.1979						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/828/2111.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/828/2111.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>21 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Kjørevei</td> </tr> <tr> <td><b>Felt navn</b></td> <td>Kjørevei</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	21 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Kjørevei	<b>Felt navn</b>	Kjørevei
<b>Delareal</b>	21 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Kjørevei						
<b>Felt navn</b>	Kjørevei						

**Delareal** 175 m<sup>2</sup>  
**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse  
**Felt navn** Boliger



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPÅN FOR

**ARVELIVEIEN - BETELVEIEN**

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Boligområdet
- ☞ Forretningsområdet

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Fylkesmannen i Østfold 14.03.1979.

Reguleringsbestemmelsene er datert: 08.02.1979.

Revidert:

- §1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- §2. I området kan oppføres bolighus i inntil 1½ etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride 0,25 for hele feltet.
- §3. Det skal avsettes en garasjeplass pr. bolig og en parkeringsplass pr. bolig. Garasje bør anmeldes samtidig med bolighuset. Garasjen skal ikke ha større grunnflate enn 40 m<sup>2</sup>.
- §4. For området som er regulert til offentlig bebyggelse og kontorformål skal utnyttelsesgraden ikke overskride 0,30.
- §5. Inngjerding av eiendom mot vei og naboeiendom skal fortrinnsvis utføres i naturlig materiale som f. eks. sten, tre eller beplantning. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningrådet.
- §6. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Tune kommune.

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT  
29.05.84 04791  
SORENSKRIVEREN  
I TUNE

Dokumentavgift er betalt med kr. 100,-  
Tune sorenskriverembete, 49/5-84  
**Skjøte**

## EIENDOMMEN(E)

Registernummer <sup>2</sup>	Kommune
Høymyrveien 25 g.nr. 73, b.nr. 413	Tune

## OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup> Dag · mnd. · år · personnr
Tune kommune	

## TIL

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup> Dag · mnd. · år · personnr
Tore Syversen	24 08 63 [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR. 1.373,00 er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:<sup>4</sup>

Tomta er bebygd og overdras på følgende vilkår:

Den til enhver tid eier av g.nr. 73 b.nr. 413 har rett til bruk av, samt solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av felles ledninger og tanker fram til felles tilkoblingspunkt på offentlig ledning og fram til fellesledningens tilkobling på hovedledning.

Videre har den nabo som nytter felles ledninger, anlegg og utstyr med eier av g.nr. 73 b.nr. 413 rett til å anlegge samt rett og plikt til å vedlikeholde ledninger og kummer på ovennevnte eiendom.



Attestert kopi av dok.nr. 1984/304791/3  
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 11:42

Side 2 av 2

Fortsatt

Likeledes hviler det solidarisk rett og plikt til å sette eiendommene tilbake til sin opprinnelige stand etter at eventuelle arbeider på felles del av ledningsnett er avsluttet.

I tillegg til foranstående vises det til vedtekter for Arvelifeltet Grendelag.

Som kjøper samtykker jeg/vi i foranstående vilkår.

Tune, den 28/5 1984

Tore Jue Røen

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.  
 Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Tune 17/4-84  
TUNE KOMMUNE Dato  
Oddmund Hansen Ektefellens underskrift  
Utstederens underskrift Fødselsnr. 6

Jeg/vi<sup>x</sup> bekrefter<sup>7</sup> at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt<sup>x</sup> nærvær. Jeg/vi<sup>x</sup> er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift Vitneunderskrift  
Gjentas med blokkbokstaver Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer. Rett kopi bekreftes: .....

# 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 prioriterte dine klare.

## 2. Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring

### (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



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

## Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

### NÅR

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

### HVOR

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

### HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

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

### Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 8 500**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 11 900**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 16 900**

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på [soderbergpartners.no/eiendom](http://soderbergpartners.no/eiendom)

## Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Høymyrveien 25, 1719 Greåker. Gnr. 2073, bnr. 413, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 109250248  
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



**Kai Roger Hagen**

Eiendomsmegler MNEF

90 64 73 94

kai.roger.hagen@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv - Meglerhuset Borg**

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