PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

FESTNINGSVEIEN 28

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Matrikkelrapport

Tegninger

Ferdigattest

Melding om ferdigstilt garasje

Rapport fra feier

Sarpsborg kommune VA

Grunnkart

Planopplysninger

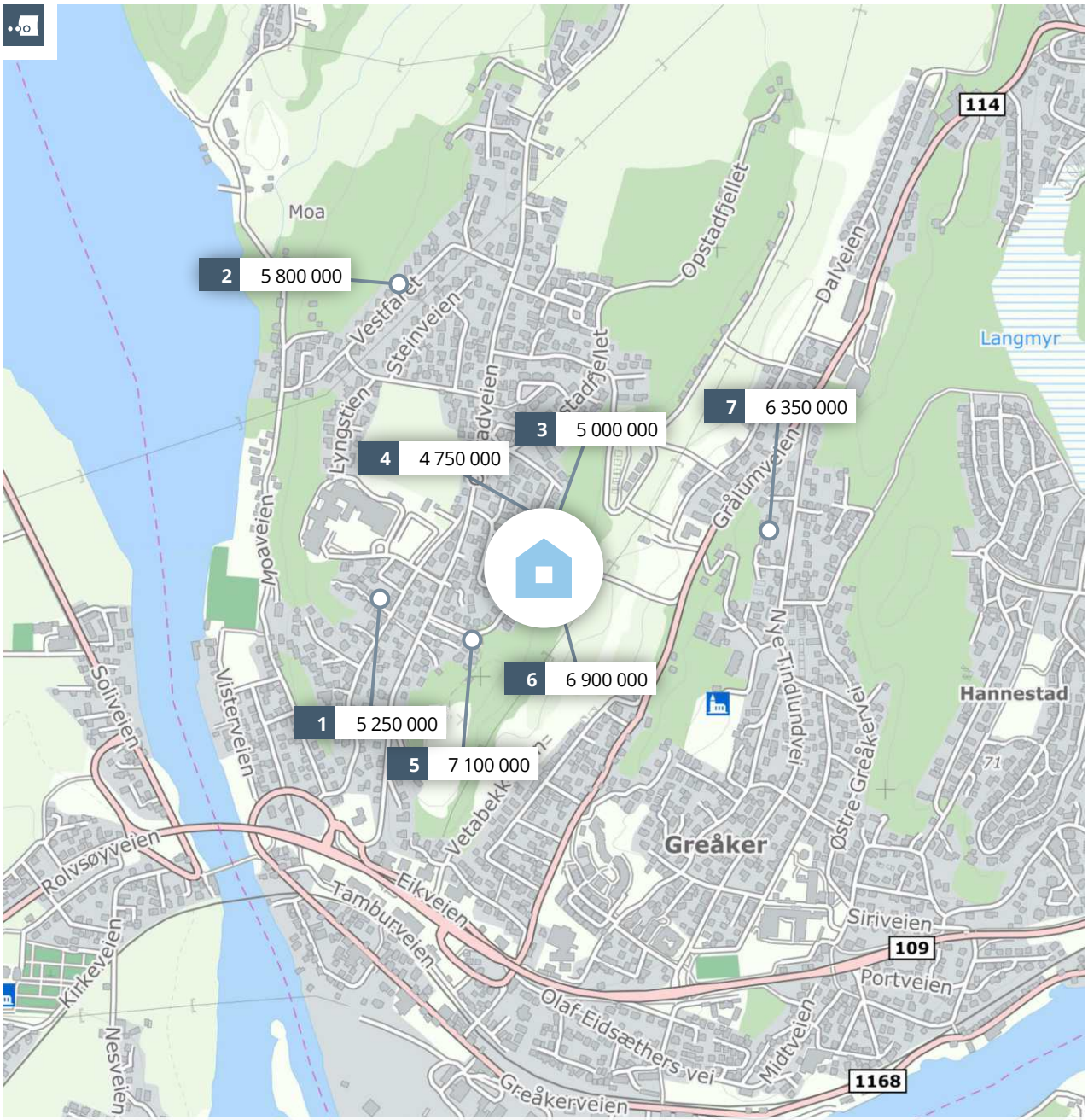
Områdeanalyse

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FESTNINGSVEIEN 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 19.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Martin Stangeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Festningsveien 28, 1719 GREÅKER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 2073 BNR 533 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS MOA

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	42 857
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	175 m²	24 m²	- m²	30 m²	- m²	- m²
Tomt						750 m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brønnveien 2 154 m² 1986 622 m² 3 sov				03.06.2024	5 200 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**34 091**
2	Vestfaret 13 178 m² 1970 1 930 m² 4 sov				29.04.2024	5 800 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**32 584**
3	Festningsveien 32 122 m² 2006 939 m² 2 sov				12.05.2023	5 100 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**40 984**
4	Festningsveien 36 116 m² 2008 531 m² 3 sov				28.06.2022	4 950 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**40 948**
5	Festningsveien 8 A 202 m² 2012 747 m² 3 sov				16.10.2022	7 000 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**35 149**
6	Festningsveien 30 199 m² 2006 790 m² 3 sov				09.10.2018	6 900 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**34 673**
7	Nye Tindlundvei 69 B 135 m² 2023 2 064 m² 4 sov				18.06.2024	6 100 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**47 037**

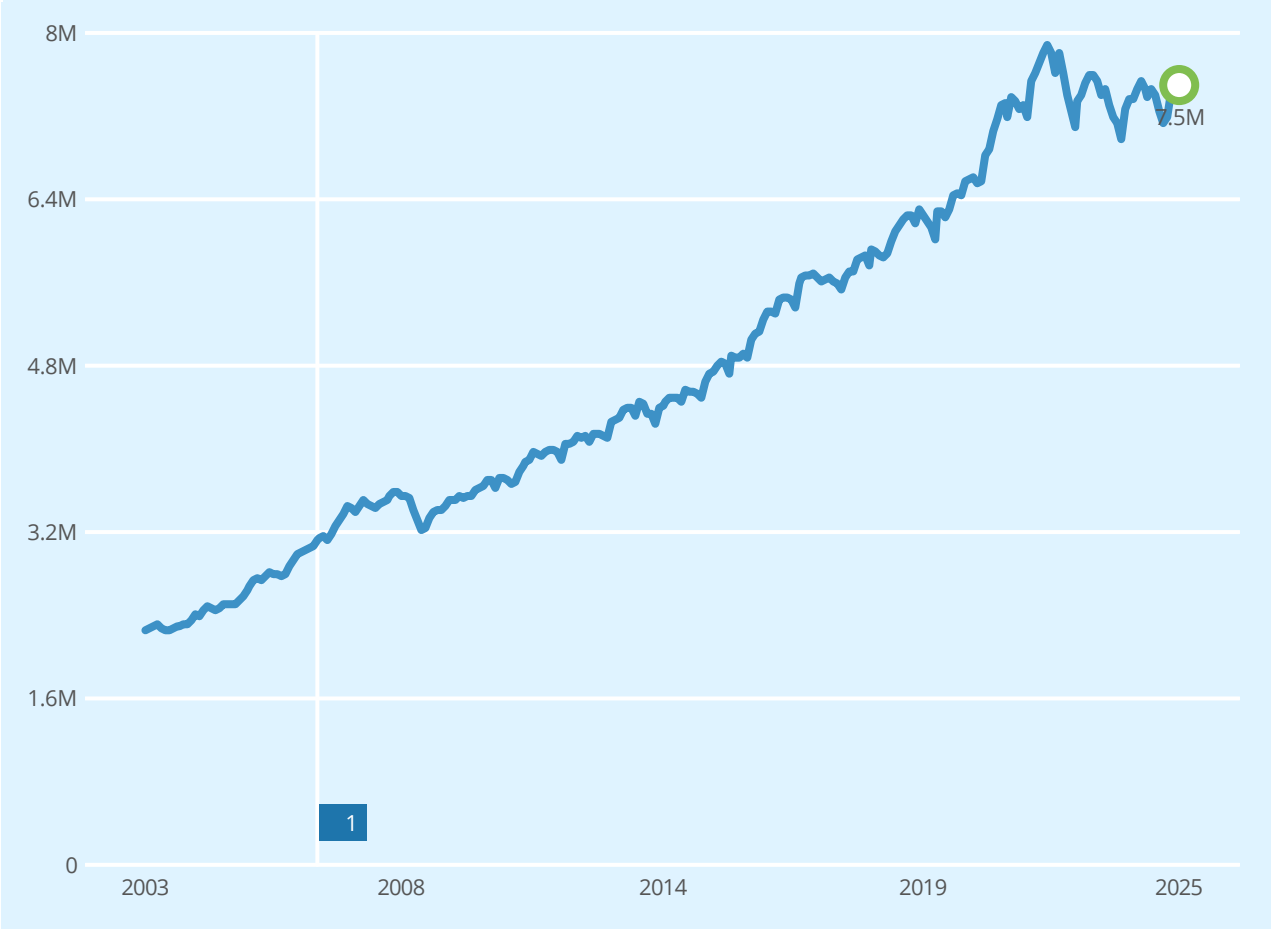
Dette er en påkostet og velholdt enebolig, med flott beliggenhet på Opstad. Festningsveien er en rolig boliggate, og området er barnevennlig og uten gjennomfartstrafikk. Tomten er meget pent opparbeidet, og det er uteplasser to sider av huset. Den høye beliggenheten gir flott utsyn mot Tindlund og Greåker.

Boligen er tiltalende innredet, og holder god standard på både innredninger, utstyr, og materialer. Det er utført både løpende vedlikehold og oppgraderinger helt frem til i dag, og eiendommen fremstår meget velholdt. De siste årene er det blant annet byttet kjøkkeninnredning, montert ny innvendig trapp, lagt nytt stuegulv, og det er malt opp diverse overflater. Boligen inneholder blant annet 4 soverom, 2 flotte baderom, eget vaskerom, stue og loftstue.
Garasje og carport, og over garasjen er det et innredet loftsrom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering

og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.10.2017		06.10.2017	-	2 150 000	-	2 150 000	2
10.03.2006		10.03.2006	-	470 000	-	470 000	3
26.05.2005		26.05.2005	-	150 000	-	150 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1719 GREÅKER nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 1719 GREÅKER siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

4.3M
4 276 000 Prisantydning i snitt
4 243 000 Salgspris i snitt
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
38
dager
for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser

42 857 Festningsveien 28
Totalpris 7 500 000

26 479 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
26 079 SARPSBORG kommune i snitt siste 6 mnd

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Festningsveien 28
1719 Greåker

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
1	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 10/03/2025

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2073, Bnr: 533
Hjemmelshaver:	Dag Thomas Svendsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	750 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	21036 - Nord for Greåker fort. Frittliggende småhusbebyggelse og kjørevei.
Offentl. avg. pr. år:	29 842,86 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2007

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.02.2025
Forutsetninger:	Vekslende vær på befaring. Dels regnvær. Bolig bebodd og møblert.
Oppdragsgiver:	Dag Thomas Svendsen
Tilstede under befaringen:	Dag Thomas Svendsen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Lett skrående og noe kupert tomt. Partier med brostein og belegningsstein samt singel og kantstein. Plenarealer, variert beplantning, fjell og dagen og naturlig vegetasjon på fint opparbeidet tomt.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Boligen står på ringmurselementer og støpt gulv mot grunn. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende panel utvendig. Vinduer og terrassedører med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2006. En terrassedør har 3-lags glass. Beslåtte karmer utvendig. Ytterdør av samme alder og takvinduer av samme alder. Takkonstruksjon med halvvalm og hovedsakelig lukket skårtak. Undertak av impregnert kartong (bretex). Tekking av betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i hovedsak funksjonell med normal alders- og værslitasje utvendig og normal alders- og bruksslitasje innvendig. Kjøkken ble fornyet i 2021 og store deler av innvendige overflater har blitt malt i senere tid. Begge bad og vaskerom er av alder som tilsier at gjenstående brukstid kan anses som kort. Det kan påregnes diverse utvendig vedlikehold av fasader, skiferlagte terrasser og pergola for å nevne noe.

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmekabler i hele 1.etg og på bad i 2.etg.
-Vedfyring i lukket vedovn.
-Annen elektrisk oppvarming

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i begge etasjer.
-Brannslukningsapparat plassert i bod i 2.etg.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Eier
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av eier
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.etg:
ENTRÉ/TRAPP 10,3m²: malt platekledning, slett hvitmalt, skiferfliser
STUE/KJØKKEN 63,7m²: malt platekledning, slett hvitmalt, skiferfliser/laminat
BAD 5,9m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM/KONTOR 10,9m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
VASKEROM 5,6m²: malt platekledning, slett hvitmalt, skiferfliser

2.etg:
TRAPP/STUE 22,1m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
MELLOMGANG/GARDEROBE 4,6m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM VED BAD 11,1m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
BAD 9,7m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM VED BOD 10,4m²: malt platekledning, slett hvitmalt, teppe
SOVEROM 10,3m²: malt platekledning, slett hvitmalt, teppe
BOD 3,0m²: gips, gips, sponplater
KOTT 2,0m²: gips, gips, parkett

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig normalt vedlikeholdt og med normal alder- og bruksslitasje.
-Punktvis noe fjæring og knirk i gulv.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. Eier opplyser at det nylig et utbedret løse fliser mot terrassedør på kjøkken.

TRAPP:
-Trapp konstruert i tre med rekkverkspiler av stål.
-Forskriftsmessig utformet rekkverk og barnesikring under trinn.
-Det mangler håndløper langs vegg.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte samt materialvalg på gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:

2009:
-Oppføring av garasjen. Utført på egeninnsats hovedsakelig.

2010:
-Ferdigstilling av badet i 2.etasje. Dels utført på egeninnsats.

2021:
-Montert kjøkkeninnredning fra Strai Kjøkken og malt overflater i stue og kjøkken. Utført på egeninnsats.

2023:
-Opplegg styring utelampe plejd bak bryter og ny utelampe garasje. Opplegg elbillader. Utført av Odin Elektro AS og er dels dokumentert, men samsvarserklæring mangler.

2025:
-Lagt nytt laminatgulv i stuen.
-Malt overflater i entré, hovedsoverom, gang 2.etg og stue 2.etg.
-Utbedret fliser på gulv ved terrassedør. Utført på egeninnsats.
-Utbedret drenering fra rørfordelingsskap, endetetting på rør-i-rør, festing av utenpåliggende rør og koblet ny servant på bad i 2.etg. Dokumentasjon fra rørlegger ikke klar ved ferdigstilling av rapporten.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	101			30	101	
2.Etasje	74				69	5
SUM BYGNING	175			30	170	5
SUM BRA	175					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		24				24
SUM BYGNING		24				24
SUM BRA	24					

BRA-i:

1.ETASJE: entré/trapp, stue/kjøkken, vaskerom, bad, soverom/kontor.
2.ETASJE: trapp/stue, mellomgang/garderobe, bad, 3 soverom, kott, bod.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
Takhøyde 1.etg: 2,49-2,80 meter.
Takhøyde 2.etg: 1,24-2,52 meter.

TBA:
-Inngangsparti 3m².
-Terrasse med pergola 23m².
-Inngangsparti ved vaskerom 4m².

GARASJE:
-Loftet på garasjen har ikke takhøyde på minst 1,90 meter i en bredde på minst 0,60 meter og er derfor ikke måleverdig.

©mstr.no

www.bmtf.no

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Støpt gulv mot grunn og murt sokkel under vegger.
-Vegger antatt oppført i isolert bindingsverk med liggende panel utvendig.
-Vinduer med 2-lags glass. Enkel ytterdør og leddport med automatisk åpner.
-Takkonstruksjon med halvvalm og tekking av betongtakstein.
-Innredet loft med adkomst fra utvendig trapp.
-Pergola/carport bygget inntil garasje.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

10/03/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. Det opplyses at grunnen består av fjell og tillfylt sprengstein, kult og pukk. I følge kart fra kommunen består grunnen av bart fjell og mulighet for marin leire er vurdert som stort sett fraværende.
Boligen står på ringmurselementer og støpt gulv mot grunn.

-Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabilt fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder og byggemåte.
-Det opplyses at det er klargjort for etablering av radonlufting med rør som er blindet på loftet.

Merknader:
-Sementplater på ringmur har stedvis sprekker og avskallinger og skjøter er ikke tette. Utbedringer anbefales for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann samt brannsikring av materiale av isopor bak sementplater.
-Eier opplyser at det ved støping av gulv i den laveste delen av 1.etasje ble nødvendig å ta hull i underliggende plast/fuktsikring for å lede ut vann. Dette kan føre til fuktopptrekk over tid, men det ble ikke påvist synlige tegn til dette på befaring.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 0 1.3 Terrengforhold

Det ligger skifer, heller, brostein og singel langs bygget. To taknedløp leder vann ut på terreng og ett til rør som leder vann ut i skråning mot øst.

-Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen og terreng mot bygget er normalt tilpasset i henhold til byggemåte og tomtens utforming. Drenering er som oftest løst med at vann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen. Det opplyses at bygget står på sprengfylling, med kult og pukk. Det ble ikke observer oppsamling av vann langs bygget og dette fremstår funksjonelt på befaring.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende panel utvendig.

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning.

Merknader:
-Deler av musebånd bak kledning legger ikke tett mot kledning og det er ikke musesikring bak hjørnekasser. Forholdene gir risiko for inntrengning av mus.
-Vannbrett i bunnen av kledning og deler av omramming rundt vinduer har oppsprekking og avflassing. Stedvis har kledning vridninger og noe oppsprekking ved skjøter. Årsak er alder- og værslitasje og lokale utbedringer og vedlikehold kan planlegges.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.

3. Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer og terrassedører med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2006. En terrassedør har 3-lags glass. Beslåtte karmer utvendig. Ytterdør av samme alder og takvinduer av samme alder.

Merknader:
-Enkelte vinduer som går til gulv i 1.etg tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering.
-Terskler på terrassedører har slitasje og trenger vedlikehold.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon i tre, med halvvalm. Hovedsakelig lukkede konstruksjoner.

-Det er benyttet diffusjonsåpent undertak og lufting er løst med dimensjon på lektet og sløyfer som gir lufting over undertak.
-Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand i henhold alder og byggemåte.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av impregnert kartong (bretex). Tekking av betongtakstein. Inspisert fra stige i takfot og fra tak over inngangsparti. Takoppløft opplyses å være tekket med sveiset asfaltbelegg og dette kunne ikke kontrolleres forsvarlig på befaring. Tak over inngangsparti opplyses å være tekket med sarnafil som er lagt i 2023 og det er fremvist faktura fra Skjeberg Blikkenslagerverksted AS for utførelse.

Merknader:
-I takutstikk ved loftluke så noe synlig avdrypp i ytterkant da undertak ikke går langt nok ut slik at vann renner bak takrenne. Det er ikke påvist råte som følge av dette og god lufting virker å holde det under kontroll. Bør holdes ved tilsyn jevnlig.
-Takstein har stedvis mose og dette anses som normalt ut ifra alder og beliggenhet. Vedlikeholdsnivået anses som normalt.
-Beslag på skorstein ligger ikke helt ned på takstein. Det var tørt rundt skorstein ved inspeksjon på loftet.
-Det ligger vann på tak over inngangsparti pga lite fall på taket. Risiko for følgeskader er vurdert som liten da tekkingen er fra 2023 og taket ikke er over selve boligen.
-Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere tekking på takoppløft. Ytterligere undersøkelser anbefales.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kneloft med to luker på østsiden, ingen luke på vestsiden. Kryploft over 2.etg med adkomst fra nedfellbar luke og stige.

-Loftene fremstår tørre og normalt ventilert.
-Normal oppbygning i henhold til alder.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

INNGANGSPARTI 3m²:
Skiferlagt platting som dels er overbygget.

TERRASSE 23m²:
Utgang fra stue til skiferlagt platting med åpen pergola over. Punktvis ligger det noe vann på skifer som ikke renner bort. Materialets overflate tilsier at det kreves mer fall en hva som kan anses som funksjonelt for at vann skal renne bort. Materialet kan anses som vannbestandig og dette er vurdert som funksjonelt.

INNGANGSPARTI VED VASKEROM 4m²:
Skiferlagt platting.

Merknader:
-Det er enkelte løse og sprukne skiferplater som kan påregnes utbedret på skiferlagte plattinger.
-Limtresøyler på pergola over terrassen har skader og utskifting kan påregnes.
-Isolasjon av isopor under plattinger er punktvis blottlagt. Denne bør pusses eller dekkes av annet brannhemmende materiale da dette er lett antennelig.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Himling fremstår i om stand.
-Vindu i våtsone har ikke synlige fuktskader og foring er er utført med samme materiale som på vegger.
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dobbelt vegghengt skap.
-Dusj på vegg med glassdør og glassvegg mot dusjhjørne.
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Enkelte mykfuger mellom gulv og vegg er løse og har stedvis misfarging. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Topp slukrist ligger 7mm lavere enn gulv ved dør, men punkter på gulv er noe lavere enn topp slukrist. Vann blir liggende på gulv ved spyling i dusjhjørne og eventuelt lekkasjevann utenfor dusjhjørne vil ikke renne til sluk pga dusjdør/vegg. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke etablert vanntett forhøyning under dør og lekkasjer for at vann renner ut av rommet er til stede.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås og klemring.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres membran og tett overgang til sluk, men selger har fremvist bilde av at dette er ivaretatt.
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

Merknader:
-Det er fremvist bilder for utførelse av membranen. Bilder viser at det kommer ett rillet rør ut av vegg i dusjhjørne. Det finnes ikke egnede mansjetter som sikrer helt tett overgang mellom slike rør og membranen og dette anses derfor som et risikopunkt med tanke vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Membranen har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre membran gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

7.2 Vaskerom 1.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Malte flater på vegger og slett hvitmalt tak
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Innredning med slette fronter og laminat benk.
-Kum i stål med 1-greps blandebatteri
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Malte overflater har noen ujevnheter og ufagmessig utførelse. Våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning.
-Benkeplate har skader som vil føre til svelling ved fuktskader ved vannsøl eller lignende. Benkeskap har fuktskader i bunnen.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Fliser på gulvet. Sluk plassert under innredning med tilgang fra hull i bunn av skap.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Fliser ved sluk har noen avskallinger og en flis ved dør har sprukket. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det registreres bom under enkelte fliser. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Gulvet har ikke fall mot sluk og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke sikret mot lekkasjer ut av rommet ved dører.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

Merknader:
-Membran som kommer opp ved rør i gulv er merkbart sprø og dette sammen med alder tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.
-Vegger i våtsone er ikke utført med vanntett eller fuktbestandig materiale.
-Overnevnte forhold gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

7.3 Bad 2.etg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Himling fremstår i ok stand.
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dører. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med 2 servanter og 1-greps blandebatterier
-Speil og belysning over servanter
-Innbygget badekar
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:
-Dører og omramming i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning samt fuktskader på dører og omramming. Dør ved badekar har noe avflassing nederst samt svelling i bunn av foring.
-Det er tegn til avdrypp under vannlåser i skuffeseksjon. Bør holdes ved tilsyn, men det ble ikke påvist lekkasje på befaring.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Fliser på gulvet. Sluk plassert under badekar.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det er noe merkbar trapping mellom fliser og varierende fuger som indikerer ufagmessig utførelse. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Gulvet er tilnærmet flatt og punkter på gulv er noen millimeter lavere enn gulv ved dør. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Membran virker å ha forhøyning under dører, men det er spikret list utenpå som punkterer denne med tanke på vanntetthet. Risiko for at vann renner ut er til stede.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås klemring

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres membran og tett overgang til sluk, men selger har fremvist bilde av at dette er ivaretatt.
-Det kunne inspiseres i tilstøtende konstruksjon fra knekott og hullboring var ikke nødvendig. Det ble ikke observert tegn til lekkasjer eller fukt i dette området.
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

Merknader:
-Det er fremvist bilder for utførelse av membranen. Bilder viser at det kommer rillet rør opp av gulv ved toalett og rillet rør ut av vegg ved badekar. Det finnes ikke egnede mansjetter som sikrer helt tett overgang mellom slike rør og membranen og dette anses derfor som et risikopunkt med tanke vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Ved inspeksjon i tilstøtende konstruksjon så ble det påvist plast bak våtromsplater/tettesjikt. Dette gir risiko for innkapsling av fukt og soppdannelse over tid.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut,

-Innredning med slette fronter. Høye overskap med foring mot himling
-Benke og plater på vegger i slipt stein.
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøle/fryseskap

Kjøkkeninnredning som opplyses å være fra 2021 fremstår i funksjonell stand.

Merknader:
-Det var ikke krav til automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt da vann- og el-installasjon ble etablert i 2007, men det anbefales generelt å installeres dette.

©mstr.no

www.bmtf.no

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast.

-Stoppekran er plassert på vaskerom og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-På befaring ble det påvist manglende drenering fra rørfordelingsskap og manglende endetetting på varerør på vaskerom og kjøkken. Selger har dokumentert utbedring etter befaringen.
-Tegn til at lufting av avløp er ført over tak. Eventuell staking/spyling kan gjøres fra sluk.

Merknader:
-Veggtoaletter har ikke synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebyggede sisterner og sisterner kan heller ikke forventes å være plassert i vanntette hulrom. Dette var ikke påkrevd da disse ble montert, men skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2007. Plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007
Det var sist inspisert i 2022
Det var rengjort i 2024 (filterskift)
Anlegget ble sist fornyet i 2022 (skiftet viftemotor)
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Balansert ventilasjonsanlegg fra 2007 hvor det opplyses at viftemotor ble skiftet i 2022. Avtrekk fra våtrommene og kjøkken. Tilførsel av luft til øvrige rom for varig opphold.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksventiler.
-Spalter under dører sikrer normal overstrømningsmulighet mellom rommene.

Merknader:
-Forventet brukstid for et aggregat er ca. 15-20 år. Det opplyses at det ble skiftet viftemotor i 2022 og dette kan utvide forventet brukstid.
-Det anbefales rens av kanaler ca. hvert 6. år. Det er ukjent om dette er utført jevnlig for anlegget.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer. 25 kurser inkludert overbelastningsvern og overspenningsvern. Hovedsakelig skjult anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Målernummer: 7359992908336058
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
-Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for installasjonen eller for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for, da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.
-Loft over garasje er innredet, men er ikke godkjent for varig opphold. Dette er ikke byggesøkt og rommer oppfyller heller ikke krav til rom for varig opphold.

FERDIGATTEST:
-Ferdigattest er gitt - Festningsveien 28 - enebolig . Datert 11.02.2025.
-Det foreligger melding om at tiltak etter pbl § 86a er ferdigstilt er registrert- 2073/533/0/0 - Festningsveien 28 - garasje. Datert 11.02.2025.

SIKKERHET:
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Sementplater på ringmur har stedvis sprekker og avskallinger og skjøter er ikke tette. Utbedringer anbefales for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann samt brannsikring av materiale av isopor bak sementplater. -Eier opplyser at det ved støping av gulv i den laveste delen av 1.etasje ble nødvendig å ta hull i underliggende plast/fuktsikring for å lede ut vann. Dette kan føre til fuktopptrekk over tid, men det ble ikke påvist synlige tegn til dette på befaring.
2.1	Yttervegger
	-Deler av musebånd bak kledning legger ikke tett mot kledning og det er ikke musesikring bak hjørnekasser. Forholdene gir risiko for inntrengning av mus. -Vannbrett i bunnen av kledning og deler av omramming rundt vinduer har oppsprekking og avflassing. Stedvis har kledning vridninger og noe oppsprekking ved skjøter. Årsak er alder- og værslitasje og lokale utbedringer og vedlikehold kan planlegges. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Det er enkelte løse og sprukne skiferplater som kan påregnes utbedret på skiferlagte plattinger. -Limtresøyler på pergola over terrassen har skader og utskifting kan påregnes. -Isolasjon av isopor under plattinger er punktvis blottlagt. Denne bør pusses eller dekkes av annet brannhemmende materiale da dette er lett antennelig.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Enkelte mykfuger mellom gulv og vegg er løse og har stedvis misfarging. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. -Topp slukrist ligger 7mm lavere enn gulv ved dør, men punkter på gulv er noe lavere enn topp slukrist. Vann blir liggende på gulv ved spyling i dusjhjørne og eventuelt lekkasjevann utenfor dusjhjørne vil ikke renne til sluk pga dusjdør/vegg. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er ikke etablert vanntett forhøyning under dør og lekkasjer for at vann renner ut av rommet er til stede.
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er fremvist bilder for utførelse av membranen. Bilder viser at det kommer ett rillet rør ut av vegg i dusjhjørne. Det finnes ikke egnede mansjetter som sikrer helt tett overgang mellom slike rør og membranen og dette anses derfor som et risikopunkt med tanke vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Membranen har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre membran gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
7.2.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	-Malte overflater har noen ujevnheter og ufagmessig utførelse. Våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning. -Benkeplate har skader som vil føre til svelling ved fuktskader ved vannsøl eller lignende. Benkeskap har fuktskader i bunnen.
7.2.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	-Fliser ved sluk har noen avskallinger og en flis ved dør har sprukket. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Det registreres bom under enkelte fliser. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. -Gulvet har ikke fall mot sluk og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er ikke sikret mot lekkasjer ut av rommet ved dører.
7.2.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Membran som kommer opp ved rør i gulv er merkbart sprø og dette sammen med alder tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. -Vegger i våtsone er ikke utført med vanntett eller fuktbestandig materiale. -Overnevnte forhold gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
7.3.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Dører og omramming i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning samt fuktskader på dører og omramming. Dør ved badekar har noe avflassing nederst samt svelling i bunn av foring. -Det er tegn til avdrypp under vannlåser i skuffeseksjon. Bør holdes ved tilsyn, men det ble ikke påvist lekkasje på befaring.
7.3.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Det er noe merkbar trapping mellom fliser og varierende fuger som indikerer ufagmessig utførelse. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Gulvet er tilnærmet flatt og punkter på gulv er noen millimeter lavere enn gulv ved dør. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Membran virker å ha forhøyning under dører, men det er spikret list utenpå som punkterer denne med tanke på vanntetthet. Risiko for at vann renner ut er til stede. -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
7.3.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er fremvist bilder for utførelse av membranen. Bilder viser at det kommer rillet rør opp av gulv ved toalett og rillet rør ut av vegg ved badekar. Det finnes ikke egnede mansjetter som sikrer helt tett overgang mellom slike rør og membranen og dette anses derfor som et risikopunkt med tanke vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Ved inspeksjon i tilstøtende konstruksjon så ble det påvist plast bak våtromsplater/tettesjikt. Dette gir risiko for innkapsling av fukt og soppdannelse over tid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Veggtoaletter har ikke synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebyggede sisterner og sisterner kan heller ikke forventes å være plassert i vanntette hulrom. Dette var ikke påkrevd da disse ble montert, men skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250030

Selger 1 navn
Dag Thomas Svendsen

Gateadresse
Festningsveien 28

Poststed	Postnr
GREÅKER	1719

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 6775087

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad 1. etasje. 2 fliser ved vindu/yttervegg skiftet fuger.

Document reference: 193250030

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad 1. etasje er utført av eier i 2007. Bad 2. etasje i 2010 er utført delvis av eier og JMR Bygg AS
Arbeid utført av	JMR BYGG AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad 1. etasje nytt 2007 byggeår. Bad 2. etasje nytt år 2010.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byggemeldt i år 2007.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført arbeid på dreneringsplugg til vannskap. Utført arbeid på vannrør vaskeskap vaskerom og vaskeskap kjøkken. Koplet ny vaskeservant bad 2. etasje. Østfold Vann og Varme AS leverte røranlegget i 2007.
Arbeid utført av	Østfold Vann og Varme AS / Viken Rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noen fuktmerker på forkantbord i gesimskasse mot syd (loft). Inspisert og sjekket av JMR Bygg AS. Pergola utenfor stue må skiftes.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jackon elementer ringmur. Små riss.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilfelle av mus på loft for mange år siden. Ikke forekommet siden. Tilfeller av sukkermaur ved kjøkken på våren. Rådyr i hagen som spiser på hekk.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- El. anlegg er levert av Bravida Fredrikstad i 2007. - Odin Elektro koplet stikk, spotter og utelampe garasje. - El. billader montert av Odin Elektro AS. - Skiftet termostat stue av Odin Elektro AS -Viken El. har montert elektrisk ved skifte av kjøkken 2021. - Viken El. montert ledlys i carport. Eier besitter kvitteringer.
Arbeid utført av	Viken El. / Odin Elektro AS / Bravida AS

Filer

Faktura skifte termostat stue.pdf

NELFO Verifikasjon av ladepunkt for elbil_Elbillader_10032.pdf

NELFO Risikovurdering R1_10031.pdf

Document reference: 193250030

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Zaptec ladeboks. Leverer ca. 10-11 kw/t.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Murerarbeider og flislegging inne og ute utført av eier. Kjøkken 2021 montert av eier. Garasje er oppført av eier.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Garasje oppført av eier ca. 2009. Skjeberg Blikk skiftet tak på overbygg utenfor inngangsparti 2023.
Arbeid utført av	Skjeberg Blikk AS

Filer

Faktura Skjeberg Blikk ny sanafil inngangsparti.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Innredet rom 2. etasje garasje. Bygget trapp til 2. etasje garasje. Dette er ikke søkt om.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført radonmåling med sporfilm i stue og hovedsoverom. Det er lagt radonrør i pukk før støp av plate. Det kan ved behov settes en vifte på loftet på dette røret.

21.1 Radonmåling

År	2009
Verdi	Stue: 114 BQ/M3. Soverom 78 BQ/M3

Filer

Radonmåling.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250030

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pliktig medlemskap i velforening. Årskontingent pt. 500,-

Document reference: 193250030

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250030

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Thomas Svendsen	6d74a3db03da73a67377cf9bc61f793750813c61	05.03.2025 20:25:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 193250030

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 11.02.2025 12:40

Eiendom 3105-2073/533

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	14.12.2004	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	750 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	2073	Beregnet areal	749,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	533	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Festningsveien 28	1719 Greåker	Moa	Greåker	Greåker

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.12.2004	Kart- og delingsforretning	3105-2073/533	Mottaker	750
		3105-2073/505	Avgiver	-750
12.03.2009	Kart- og delingsforretning	3105-2073/54	Avgiver	-1071,7
		3105-2077/63	Berørt	0
		3105-2073/534	Berørt	0
		3105-2073/559	Mottaker	1071,7
		3105-2073/548	Berørt	0
		3105-2073/535	Berørt	0
		3105-2073/533	Berørt	0
		3105-2077/17	Berørt	0
		3105-2073/531	Berørt	0
		3105-2073/532	Berørt	0
22.10.2012	Kartforretning	3105-2073/542	Berørt	0
		3105-2073/534	Berørt	0
		3105-2077/63	Berørt	0
		3105-2073/537	Berørt	0
		3105-2073/529	Berørt	0
		3105-2073/546	Berørt	0
		3105-2073/522	Berørt	0
		3105-2073/547	Berørt	0
		3105-2073/558	Berørt	0
		3105-2073/505	Berørt	0
		3105-2073/548	Berørt	0
		3105-2073/544	Berørt	0
		3105-2073/540	Berørt	0
		3105-2073/528	Berørt	0
		3105-2073/555	Berørt	0
		3105-2073/552	Berørt	0
		3105-2073/539	Berørt	0
		3105-2073/550	Berørt	0
		3105-2073/565	Berørt	0
		3105-2073/535	Berørt	0
		3105-2073/519	Berørt	0
		3105-2073/553	Berørt	0
		3105-2073/530	Berørt	0
		3105-2073/541	Berørt	0
		3105-2073/533	Berørt	0
		3105-2077/17	Berørt	0
		3105-2073/549	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3105-2073/363	Berørt	0
		3105-2073/531	Berørt	0
		3105-2073/554	Berørt	0
		3105-2073/538	Berørt	0
		3105-2073/551	Berørt	0
		3105-2073/543	Berørt	0
		3105-2073/54	Berørt	0
		3105-2073/532	Berørt	0
		3105-2073/27	Berørt	0
		3105-2073/536	Berørt	0
		3105-2073/545	Berørt	0
		3105-2073/102	Berørt	0
28.08.2013	Kart- og delingsforretning	3105-2077/63	Berørt	0
		3105-2073/534	Berørt	0
		3105-2073/548	Berørt	0
		3105-2073/559	Mottaker	1006
		3105-2073/535	Berørt	0
		3105-2073/533	Berørt	0
		3105-2073/54	Avgiver	-1006
		3105-2077/17	Berørt	0
		3105-2073/531	Berørt	0
		3105-2073/532	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3105-2073/533	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-2073/533	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Enebolig

Bygningsnr	24317439			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.09.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	174/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	11.07.2007	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	174/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	107/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	174	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	99/0	0/0	99/0
H02	Hovedetasje	0	75/0	0/0	75/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300073595			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Meldingssak tiltak fullført			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	23/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	23/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	25/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	23/0	23/0

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

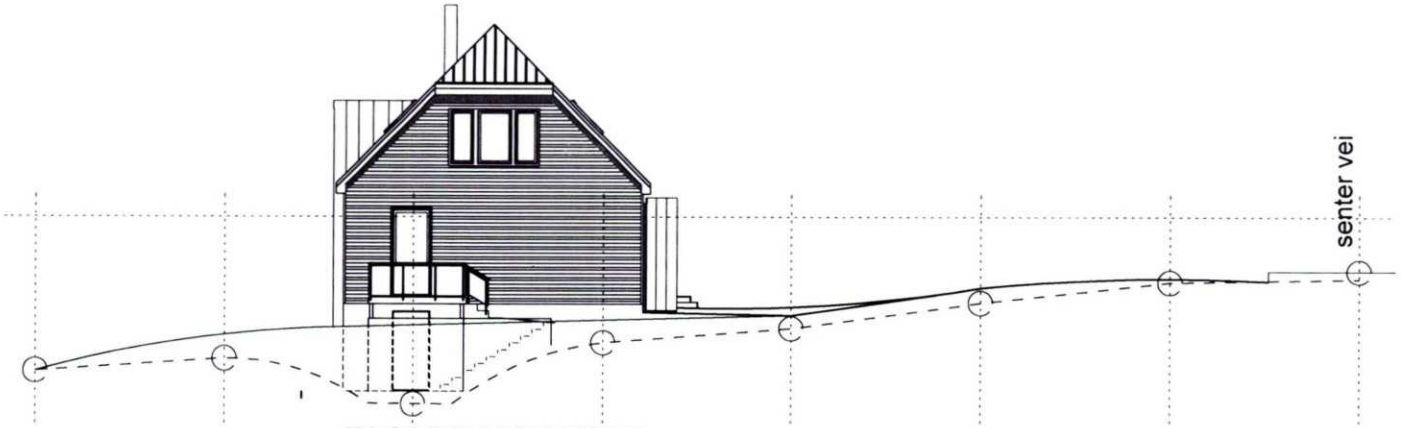
Bygningsnr	300073597			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	8/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	8/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

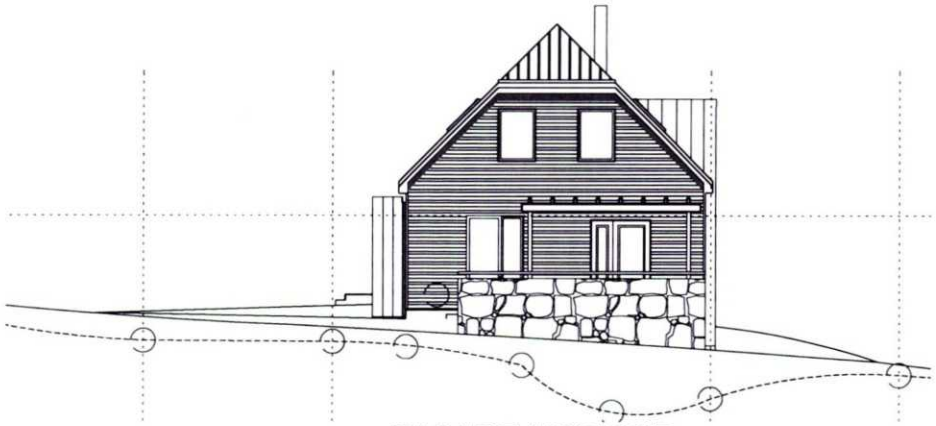
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

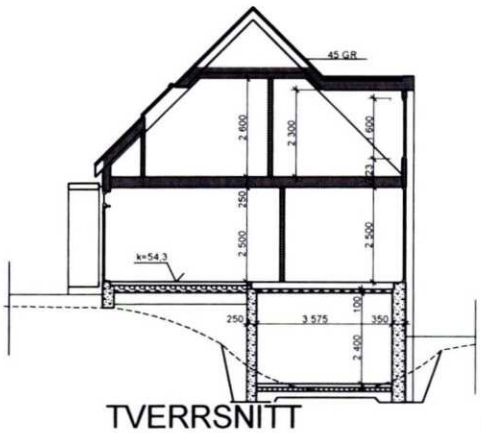
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	8/0	8/0



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR



TVERRSNITT



FASADE MOT VEST



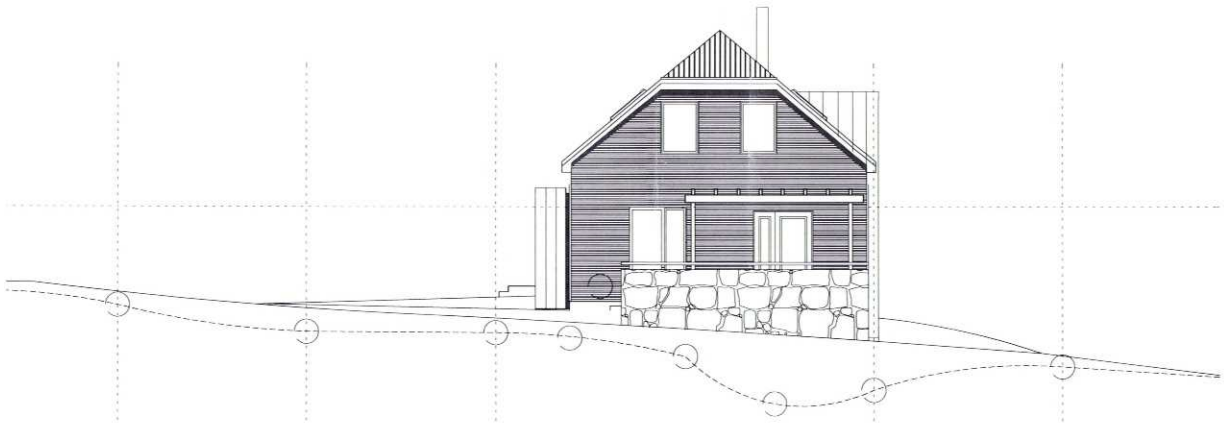
FASADE MOT ØST

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1710 Sarpsborg
Tlf: 69 12 13 01 Fax: 69 12 13 02 E-mail: martin@bas-ark.no

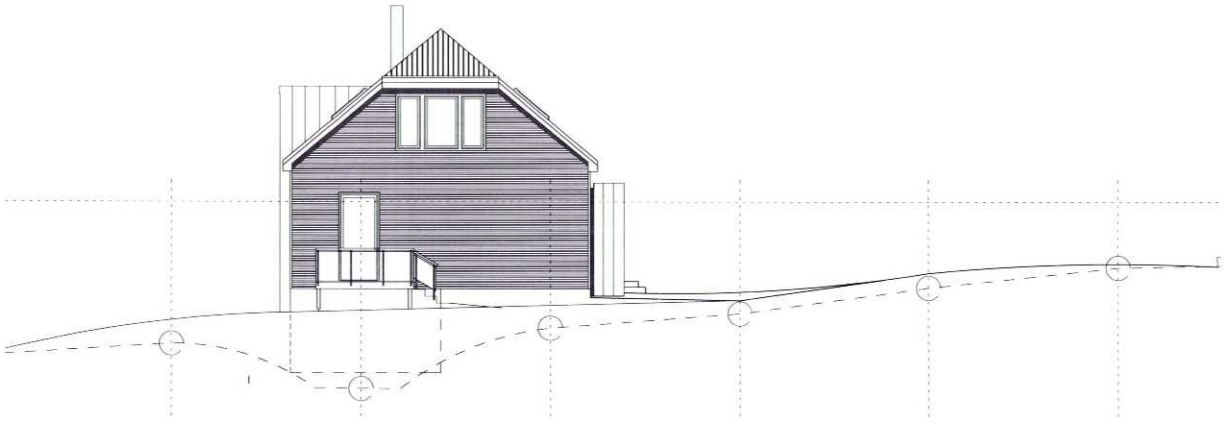
Prosjekt
FESTNINGSVEIEN

NABOVARSEL

Tiltakshaver	Tegnet	Dato	Prosj.nr	Tegn. nr.		Revisjon
DAG THOMAS SVENDSEN	AB	21.07.06		**101/07**	vedlegg C3	
	Kontroll: TS	Mål: 1:200				



FASADE SYD



FASADE NORD

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NB!- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS

St. Mariegate 96-98, 1710 Sarpsborg
Tlf. 69 12 13 01 Fax. 69 12 13 02 E-mail: martin@bas-ark.no

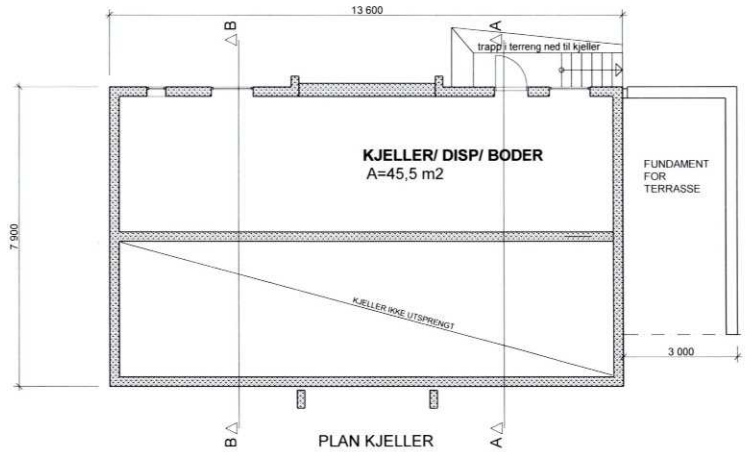
Tiltakshaver:
DAG THOMAS SVENDSEN

Prosjekt:
FESTNINGSVEIEN
G.NR 2073, BR.NR 533

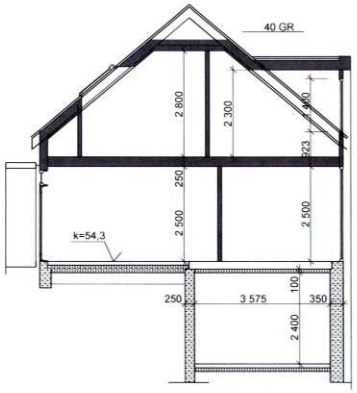
Tegnet	Dato	Prosj.nr.
AB	14.07.06	06037
Kontroll: TS	Mål	

FASADE

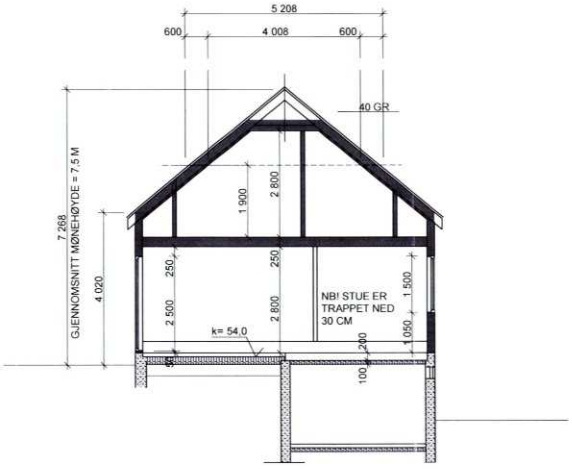
Tegn. nr.		Revisjon
103/03		



PLAN KJELLER



SNITT GJENNOM
KJØKKE / INNGANG



HOVEDSNITT (IKKE DET HØYE -
STUE ER 30 CM NEDSENKET)

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NB!- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Managate 96-98, 1710 Sarpsborg
Tlf. 69 12 13 01 Fax. 69 12 13 02 E-mail: martin@bas-ark.no

Tiltakshaver:
DAG THOMAS SVENDSEN

Prosjekt:
FESTNINGSVEIEN
G.NR 2073, BR.NR 533

Tegnet	Dato	Prosj.nr.
AB	14.07.06	06037
Kontroll	Mål	
TS		

SNITT

Tegn. nr.		Revisjon
103/02		



FASADE VEST



FASADE ØST

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NB!- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS

St. Mariegate 96-98, 1710 Sarpsborg
Tlf: 69 12 13 01 Fax: 69 12 13 02 E-mail: martin@bas-ark.no

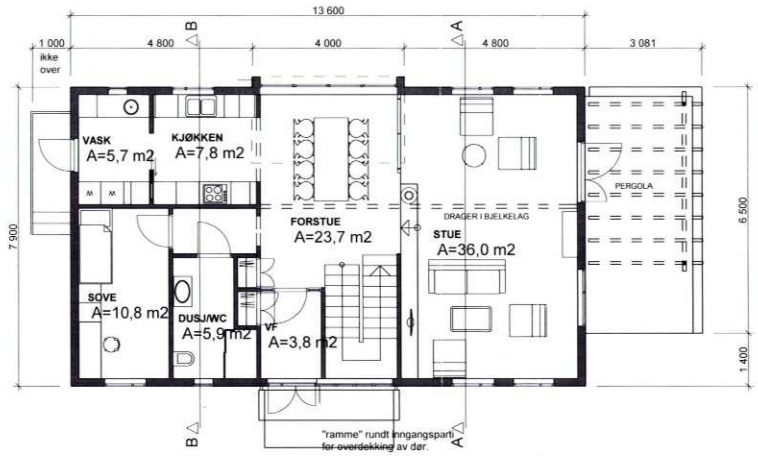
Tiltakshaver
DAG THOMAS SVENDSEN

Prosjekt
FESTNINGSVEIEN
G.NR 2073, BR.NR 533

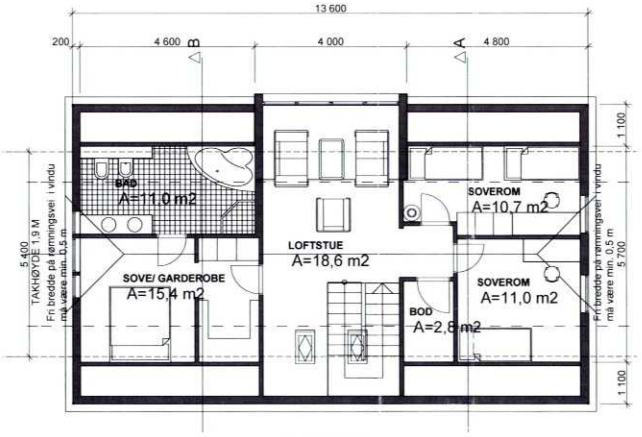
Tegnet	Dato	Prosj.nr
AB	14.07.06	06037
Kontroll: TS	Mål	

FASADE

Tegn. nr:		Revisjon
103/04		



PLAN 1.ETG



PLAN 2.ETG

MOTTATT
16 AUG. 2006
POST/ARKIV

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NB!- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

FORN Bygg RevB
20060415 4
L42818 170806

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1710 Sarpsborg
Tlf. 69 12 13 01 Fax. 69 12 13 02 E-mail: martin@bas-ark.no

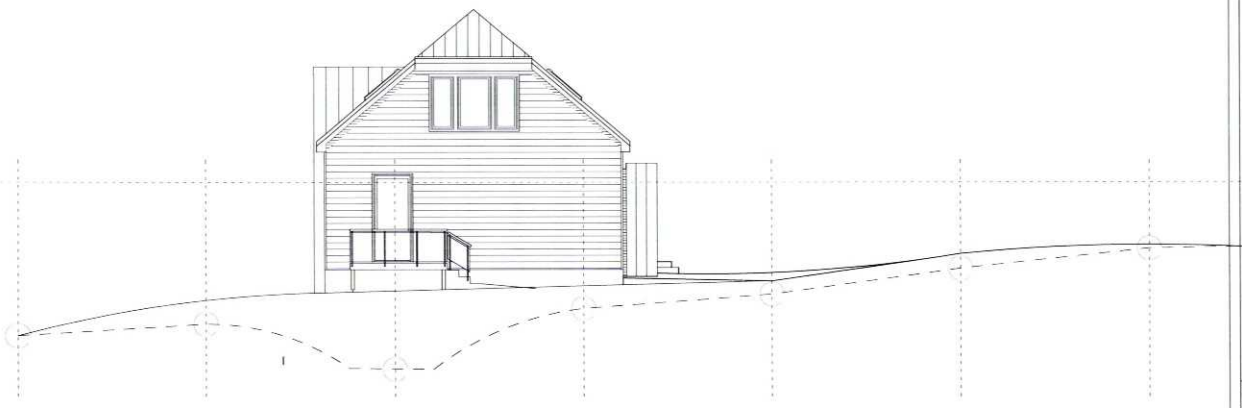
Tiltakshaver
DAG THOMAS SVENDSEN

Prosjekt
FESTNINGSVEIEN
G.NR 2073, BR.NR 533

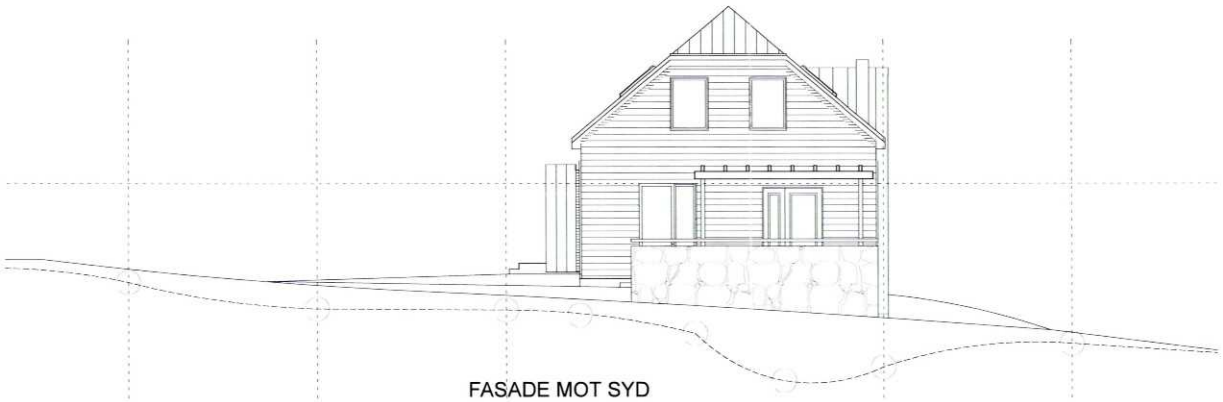
Tegnet	Dato	Prosj.nr
AB	14.07.06	06037
Kontroll	Mål	
TS	1:100	

PLAN

Tegn. nr.		Revisjon
103/01		



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarslingsanlegg og slukkeredskap etter forskriftskrav.

senterveien

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.
A	Fjernet kjeller	02.07.07	ab	

BAS Arkitekter AS

St. Mariegate 96-98, 1710 Sarpsborg
Tlf: 69 12 13 01 Fax: 69 12 13 02 E-mail: martin@bas-ark.no

Tiltakshaver
DAG THOMAS SVENDSEN

Prosjekt
FESTNINGSVEIEN
G.NR 2073, BR.NR 533

Tegnet	Dato	Prosj.nr
AB	14.07.06	06037
Kontroll	Mål	
TS	1:100	

FASADER N-S

Tegn. nr.		Revisjon
101/08/05		A



VEST (INNGANG)



ØST

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.
A	Fjernet kjeller	02.07.07	ab	

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1710 Sarpsborg
Tlf: 69 12 13 01 Fax: 69 12 13 02 E-mail: martin@bas-ark.no

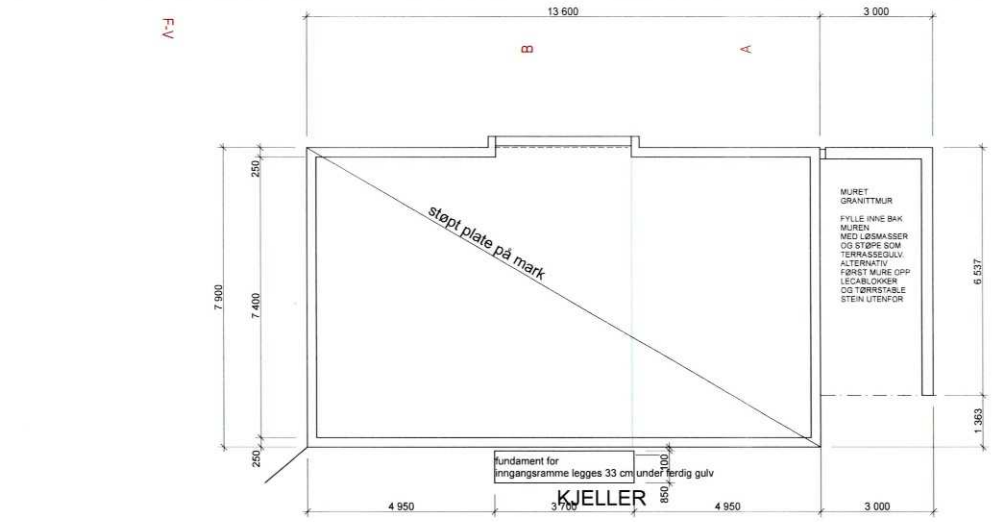
Tiltakshaver
DAG THOMAS SVENDSEN

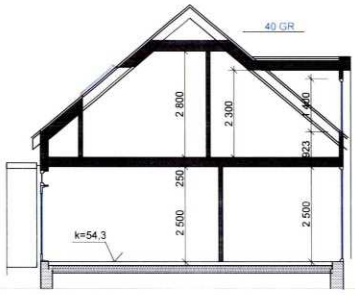
Prosjekt
FESTNINGSVEIEN
G.NR 2073, BR.NR 533

Tegnet	Dato	Prosj.nr.
AB	14.07.06	06037
Kontroll	Mål	
TS	1:100	

FASADER Ø-V

Tegn. nr.		Revisjon
101/08/04		A





SNITT GJENNOM KJØKKEN/ INNGANG (B-B)



SNITT GJENNOM STUE (A-A)

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.
A	Fjærnet kjeller og endret snitt	02.07.07	ab	

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1710 Sarpsborg
Tlf: 69 12 13 01 Fax: 69 12 13 02 E-mail: martin@bas-ark.no

Tiltakshaver
DAG THOMAS SVENDSEN

Prosjekt
FESTNINGSVEIEN
G.NR 2073, BR.NR 533

Tegnet	Dato	Prosj.nr
AB	14.07.06	06037
Kontroll	Mål	
TS	1:100	

SNITT/KJELLER

Tegn. nr		Revisjon
101/08/03		A



1.ETG



2.ETG

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr	Beskrivelse	Dato	Utført	Kontr.
A	Revidert plan 2. etasje (bod)+ flyttet pipe	02.07.07	ab	

BAS Arkitekter AS

St. Mariegate 96-98, 1710 Sarpsborg
Tlf. 69 12 13 01 Fax 69 12 13 02 E-mail: martin@bas-ark.no

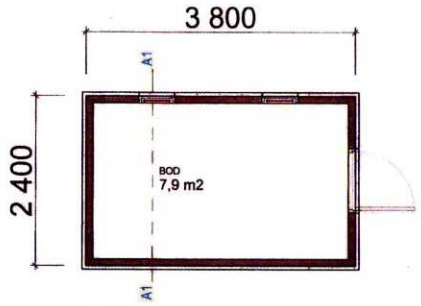
Tiltakshaver
DAG THOMAS SVENDSEN

Prosjekt
FESTNINGSVEIEN
G.NR 2073, BR.NR 533

Tegnet	Dato	Prosj.nr
AB	14.07.06	06037
Kontroll	Mål	
TS	1:100	

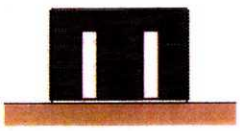
PLAN

Tegn. nr		Revisjon
101/08/02		A

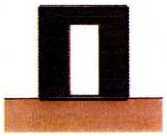




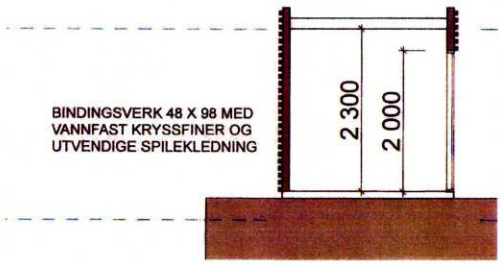
BODEN UNDERORDNES DE ANDRE BYGNINGENE- DET PLANTES F.EKS VILVIND INNTIL BODEN SOM KLATRER I SPILEKLEDNINGEN



NORD



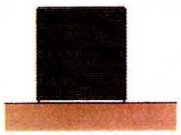
ØST



BINDINGSVERK 48 X 98 MED VANNFAST KRYSSFINER OG UTVENDIGE SPILEKLEDNING



SYD



VEST

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NB!- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Endringsnotat	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Managata 96-98, 1705 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 50 Fax: 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

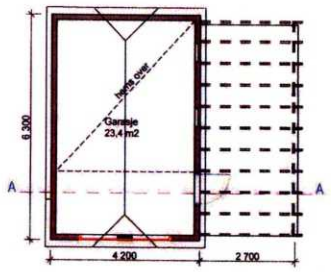
Tiltakshaver
Dag T. Svendsen

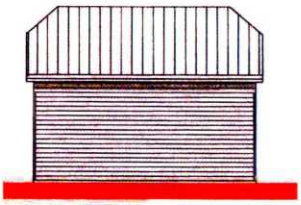
Prosjekt
Garasje Festningsveien
Festningsveien
1719 Greåker

Tegnet	Dato	Prosj.nr
A.B	10.08.2009	06037
Kontroll: A.B	Målt: 1:100	

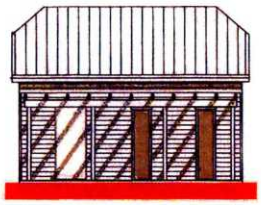
BOD

Tegn. nr		Revisjon

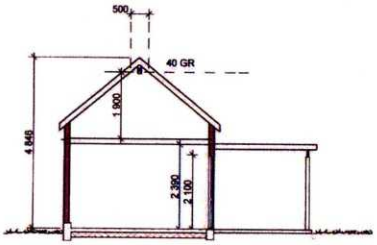


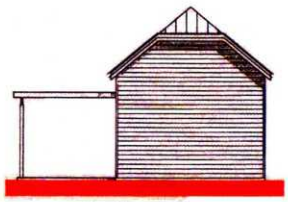


Fasade mot nord

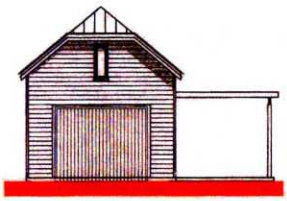


Fasade mot syd





Fasade mot øst



Fasade mot vest

ANMERKNINGER:

1: Alle detaljer skal utføres etter NBI- detaljblader eller etter godkjente produktblader.

2: Det skal benyttes anerkjente og godkjente (CE merkede) byggevarer/ byggematerialer. Utførende er ansvarlig for riktig bruk av alle materialer på bygget.

3: Det må sørges for tiltak dersom Radonforekomsten på byggeplassen overskrider 200 Bq/ m3.

4: Utførende må sørge for at ventilering utføres etter byggeforskriftene.

5: Utførende må sørge for at det monteres brann/ røykvarsling og slukkeredskap etter forskriftskrav.

Rev. nr.	Revisjonen	Dato	Utført	Kontr.

BAS Arkitekter AS
St. Mariegate 96-98, 1705 Sarpsborg
Tlf. 69 13 10 50 Fax. 69 13 10 51 E-mail: arne@bas-ark.no

Tiltakshaver
Dag T. Svendsen

Prosjekt
Garasje Festningsveien
Festningsveien
1719 Greåker

Tegnet	Dato	Prosj.nr
A.B	10.08.2009	06037
Kontroll: A.B	Målt: 1:100	

PLAN, SNITT & FASADE

Tegn. nr		Revisjon

Sarpsborg kommune

Adresse
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

Melding om administrativt vedtak

BAS ARKITEKTER AS
St. Marie gate 107
1706 SARPSBORG

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BYGG-25/00151-3	11.02.2025

Ferdigattest er gitt - Festningsveien 28 - enebolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	2073 / 533 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BAS ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	Dag Thomas Svendsen

I sak 07/07680-3 i vedtak datert 11.07.2007 ble det gitt midlertidig brukstillatelse for eneboligen.

Vedtak

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for enebolig som vi mottok 07.02.2025. Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Kontrollerklæring datert 07.02.2025 (dokument Bygg-25/00151-1) legges til grunn. Kontrollerklæring for øvrige ansvarsområder ble sendt inn i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Det er sendt inn melding om at garasje er ferdigstilt. For meldingssaker pbl § 86 a utstedes det ikke ferdigattest. Se eget svarbrev.

Klageadgang

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

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

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

Vennligst oppgi saksnummer BYGG-25/00151 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Lillian Synnøve Olsson
Seniorrådgiver
Team byggesak
Telefon: 404 32 085
Epost: lilian-synnoeve.olsson@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Dag Thomas Svendsen

Sarpsborg kommune

Adresse
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

Dag Thomas Svendsen
Festningsveien 28
1719 GREÅKER

Deres ref.	Dokumentnummer	Dato
	BYGG-25/00151-4	11.02.2025

Melding om at tiltak etter pbl § 86a er ferdigstilt er registrert- 2073/533/0/0 - Festningsveien 28 - garasje

Eiendom (gnr./bnr./fnr./snr.):	2073 / 533 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BAS ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	Dag Thomas Svendsen

Vi viser til epost datert 07.02.2025 hvor du har meldt fra om at oppføring av garasje er ferdigstilt.

For melding om tiltak etter tidligere plan- og bygningslov § 86a utstedes det ikke ferdigattest. Tiltaket blir kun registrert som ferdigstilt i matrikkelen. Saken er avsluttet fra bygningsmyndighetenes side

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-25/00151 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Lillian Synnøve Olsson
Seniorrådgiver
Team byggesak
Telefon: 404 32 085
Epost: lilian-synnoeve.olsson@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
BAS ARKITEKTER AS

Sarpsborg kommune

Adresse
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

Dag Thomas Svendsen
Festningsveien 28
1719 GREÅKER

Deres ref.	Dokumentnummer	Dato
	BYGG-25/00151-4	11.02.2025

Melding om at tiltak etter pbl § 86a er ferdigstilt er registrert- 2073/533/0/0 - Festningsveien 28 - garasje

Eiendom (gnr./bnr./fnr./snr.):	2073 / 533 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BAS ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	Dag Thomas Svendsen

Vi viser til epost datert 07.02.2025 hvor du har meldt fra om at oppføring av garasje er ferdigstilt.

For melding om tiltak etter tidligere plan- og bygningslov § 86a utstedes det ikke ferdigattest. Tiltaket blir kun registrert som ferdigstilt i matrikkelen. Saken er avsluttet fra bygningsmyndighetenes side

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-25/00151 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Lillian Synnøve Olsson
Seniorrådgiver
Team byggesak
Telefon: 404 32 085
Epost: lilian-synnoeve.olsson@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
BAS ARKITEKTER AS

Sarpsborg kommune

Adresse
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

Melding om administrativt vedtak

BAS ARKITEKTER AS
St. Marie gate 107
1706 SARPSBORG

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BYGG-25/00151-3	11.02.2025

Ferdigattest er gitt - Festningsveien 28 - enebolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	2073 / 533 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BAS ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	Dag Thomas Svendsen

I sak 07/07680-3 i vedtak datert 11.07.2007 ble det gitt midlertidig brukstillatelse for eneboligen.

Vedtak

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for enebolig som vi mottok 07.02.2025. Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Kontrollerklæring datert 07.02.2025 (dokument Bygg-25/00151-1) legges til grunn. Kontrollerklæring for øvrige ansvarsområder ble sendt inn i forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Det er sendt inn melding om at garasje er ferdigstilt. For meldingssaker pbl § 86 a utstedes det ikke ferdigattest. Se eget svarbrev.

Klageadgang

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

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

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

Vennligst oppgi saksnummer BYGG-25/00151 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Lillian Synnøve Olsson
Seniorrådgiver
Team byggesak
Telefon: 404 32 085
Epost: lilian-synnoeve.olsson@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Dag Thomas Svendsen

Utskriftsdato: 11.02.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2073	Bruksnr.	533	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26917617	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	24317439	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Festningsveien 28, 1719 GREÅKER

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul F 373

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
29.04.2019	Tilsyn	29.04.2019	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26917617

BruksenhetId	304928032	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300073597	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Bygging avlyst	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 304928032.

BruksenhetId	304928030	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300073595	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Meldingssak tiltak fullført	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 304928030.

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.

Utskriftsdato: 11.02.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2073	**Bruksnr.**	533	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Festningsveien 28, 1719 GREÅKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23776177	290	13.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	102

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Utskriftsdato: 11.02.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2073	**Bruksnr.**	533	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Festningsveien 28, 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	5 813,80 kr
Eiendomsskatt	10 781,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	4 635,00 kr
Vann	4 441,31 kr
Sum	**26 183,11 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 415,00 kr	1/1	0 %	2 415,00 kr	0,00 kr
Restavfallsbeholder 240 liter	1 stk	2 220,00 kr	1/1	0 %	2 220,00 kr	0,00 kr
Papirbeholder 180- 190 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	102 m3	26,94 kr	1/1	0 %	2 747,63 kr	0,00 kr
Forbruk avløp i fjor	102 m3	41,70 kr	1/1	0 %	4 253,40 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	2994900 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	10 782,00 kr	0,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	666,00 kr	1/1	0 %	666,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	0,00 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	0,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 950,00 kr	1/1	0 %	2 950,00 kr	0,00 kr
Antatt forbruk vann i år	99 m3	26,94 kr	1/1	0 %	2 666,81 kr	0,00 kr
Antatt forbruk avløp i år	99 m3	44,92 kr	1/1	0 %	4 447,57 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-84 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-2 262,75 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-84 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-3 502,80 kr	0,00 kr
				Sum	**29 842,86 kr**	**0,00 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sarpsborg kommune

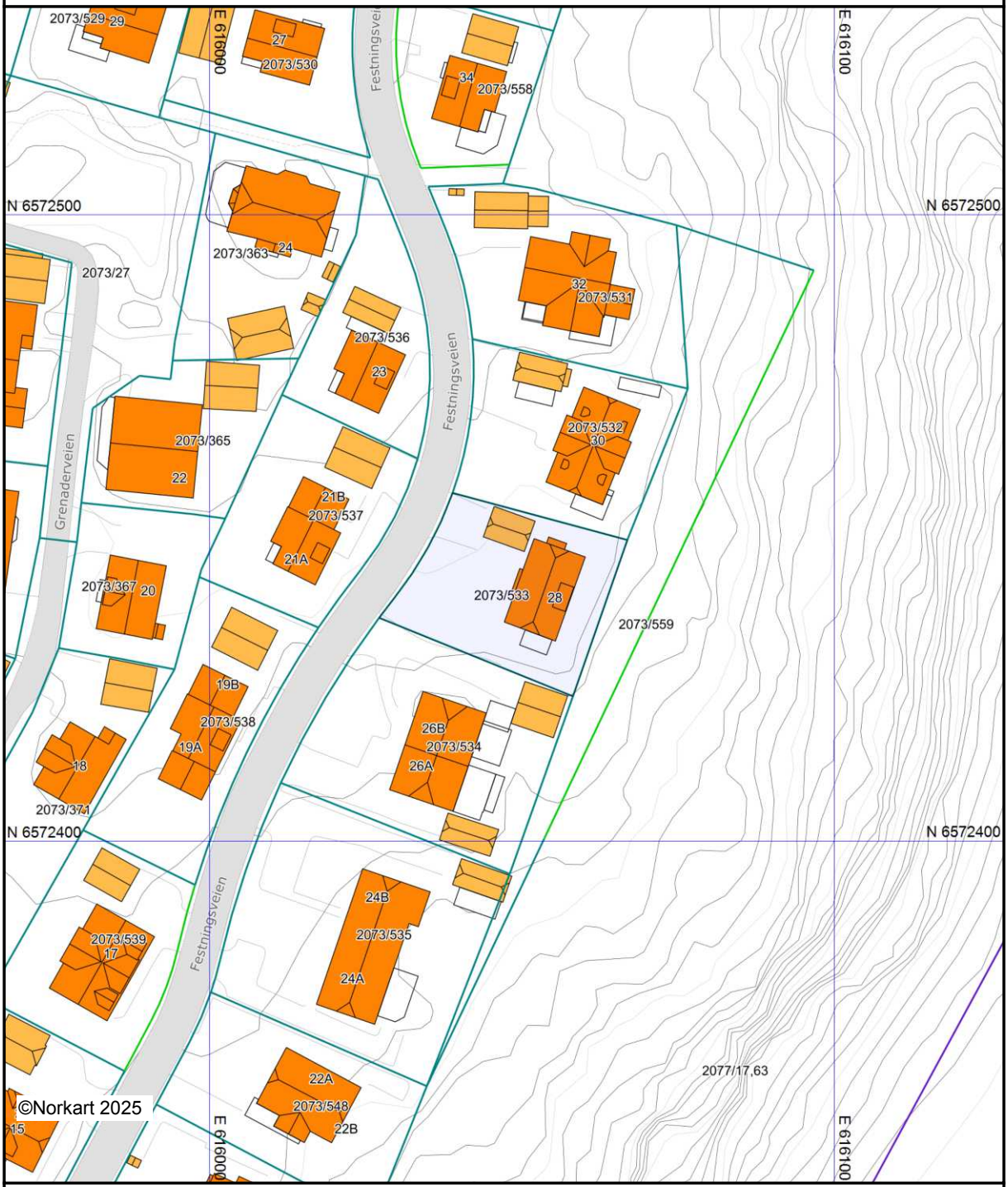
Grunnkart

Eiendom: 2073/533
Adresse: Festningsveien 28
Dato: 11.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv

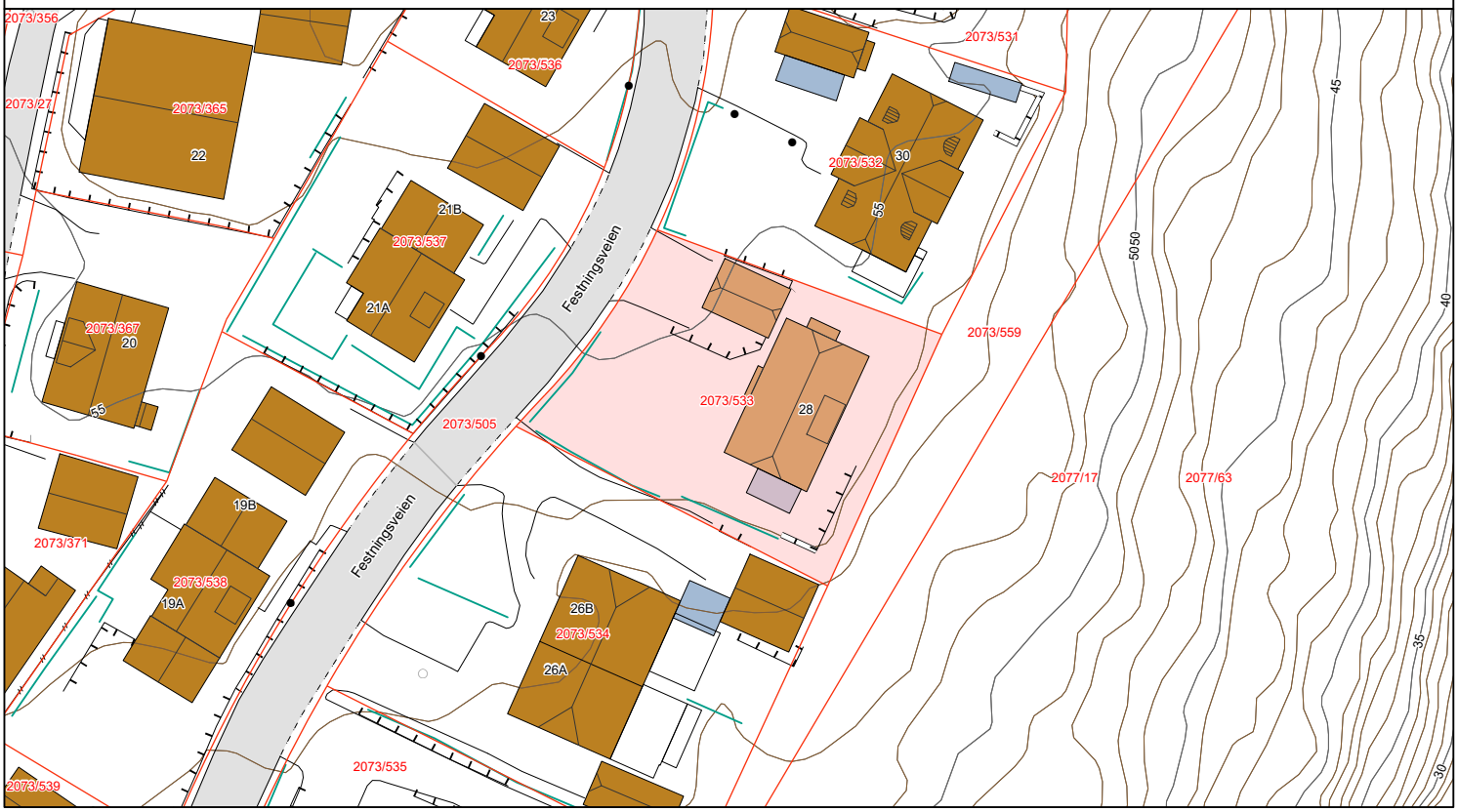


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart

Adresse: **Festningsveien 28, 1719 Greåker**
Gnr/Bnr: **3105/2073/533/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 750 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 11.02.2025



Matrikkelkart

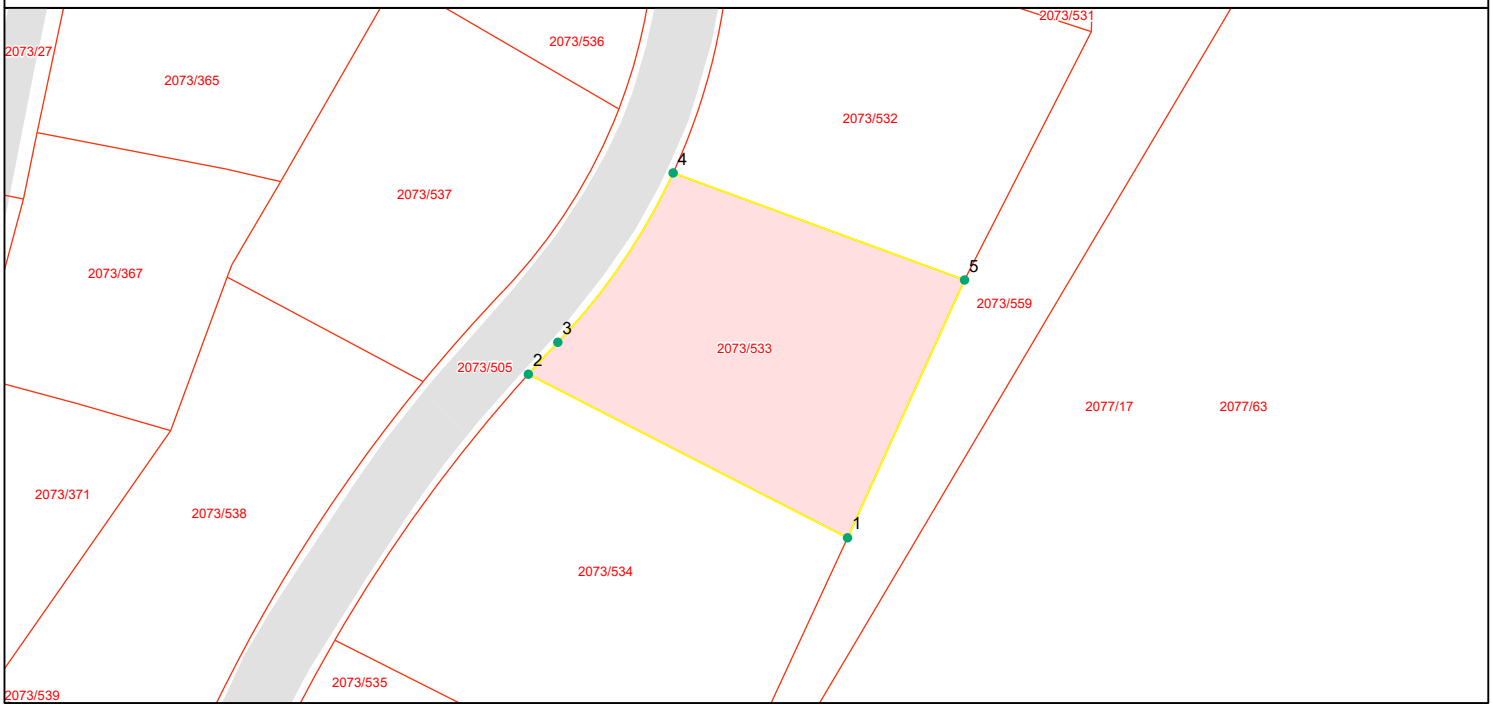
Adresse: **Festningsveien 28, 1719 Greåker**
Gnr/Bnr: **3105/2073/533/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 750 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 11.02.2025

N

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 750 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6577367.66	274192.6	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	14	33.49	0
2	6577382.96	274162.81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	14	4.06	145.995
3	6577385.94	274165.56	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	14	19.23	58.541
4	6577401.78	274176.32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	14	28.99	0
5	6577391.77	274203.52	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	14	26.47	0

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

Utskriftsdato: 11.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2073	**Bruksnr.**	533	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Festningsveien 28, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 750 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 749 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 321 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Landskap_06 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21036
Navn	Nord for Greåker fort
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/950/2136.pdf
Delarealer	**Delareal** 748 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B2a
	Delareal 2 m^2 **Formål** Kjørevei

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2073/533		
Utskriftsdato	11.02.2025	**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

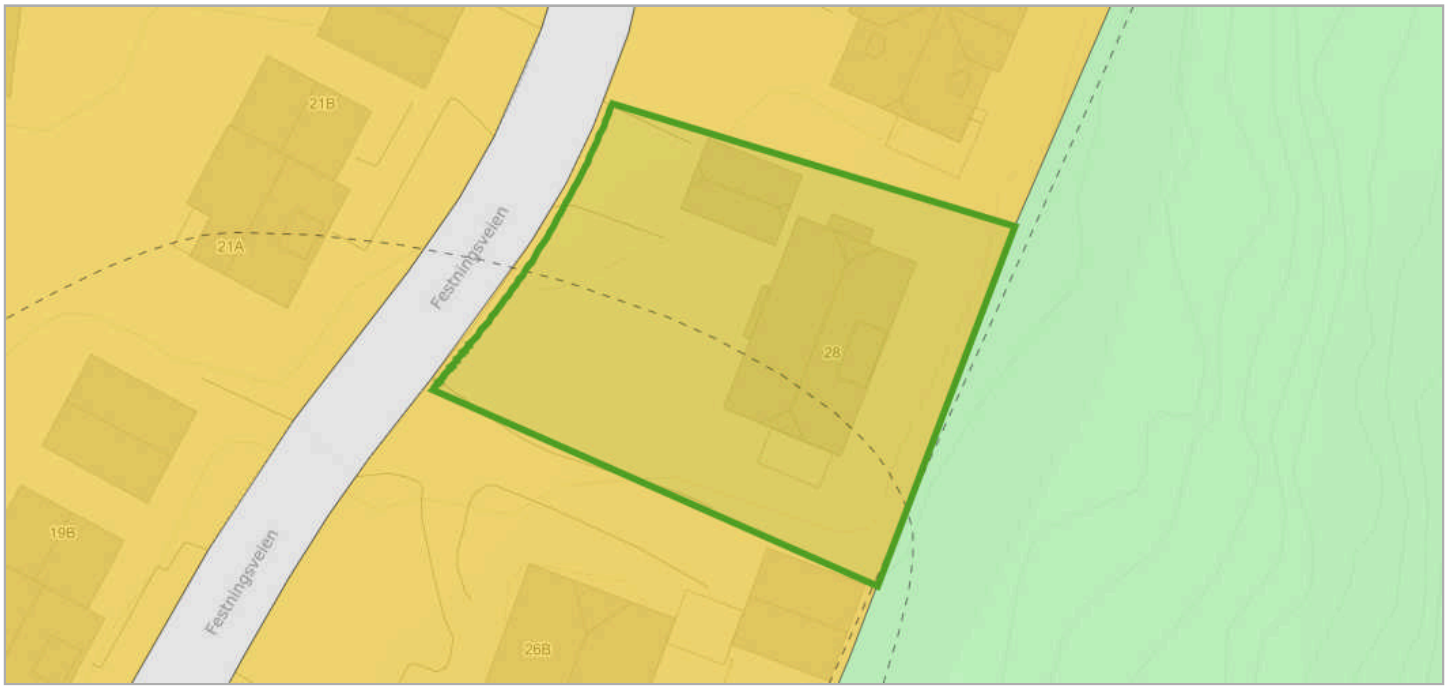
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

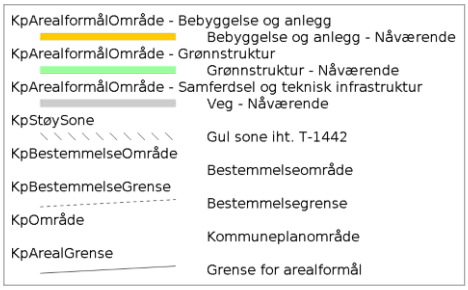
Kilde	Kommunene	Versjon	04.02.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting
(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	BS_Landskap_06

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

- Svært stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell

REGULERINGSPLAN

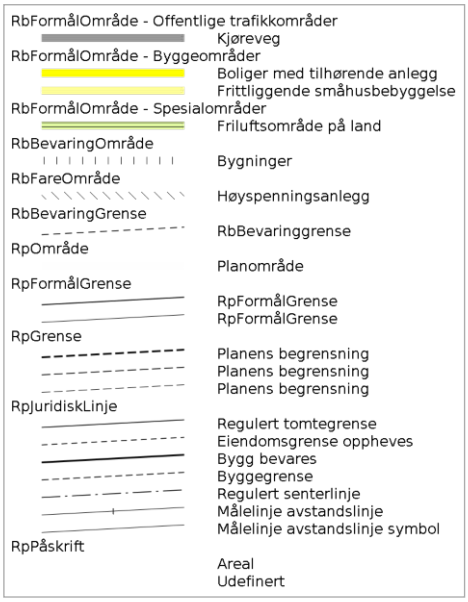
Kilde	Kommunene	Versjon	04.02.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
21036	Nord for Greåker fort	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=21036)

Bevaringsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
BB2	(661) Bevaring av bygninger

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
B2a	(111) Frittliggende småhusbebyggelse	22
-	(310) Kjørevei	-
BB2	(111) Frittliggende småhusbebyggelse	25

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

NORD FOR GREÅKER FORT

Omfatter deler av gnr.2073, bnr. 54 og 505

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

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 13.05.2004

Reguleringsbestemmelsene er datert: **06.11.2003**

Revidert: **17.03.2004**

§ 1. GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet er som vist på kart, og er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER
- Boliger, frittliggende småhusbebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei m/ fortau

FRIOMRÅDE
- Lekeplass

FAREOMRÅDE
- Høyspentanlegg, nettstasjon

SPESIALOMRÅDER
- Bevaring festningsanlegg
- Bevaring boliger

1.3 Areal angitt i bestemmelsene beregnes etter NS 3940.

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

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

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

2.3 De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

2.4 Alle tiltak i området skal tilfredsstille forskriftenes krav til sikring mot radon.

2.5 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dette gjelder særlig i området mot planens begrensning i øst, dvs øst for byggegrensene og bevaringsverdig bebyggelse.

2.6 Området kan ikke bebygges før ny trasé for Festningsveien er opparbeidet i henhold til denne og tilstøtende reguleringsplaner.

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

2.8 Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§ 3. BYGGEOMRÅDER

BOLIGER, B1, B2a, B2b

3.1 I områdene for boliger kan det oppføres frittliggende eneboliger. Knevegg i 2.etasje skal være maksimalt 1,0 m. Maksimal gesimshøyde er 5,0 m. Maksimal mønehøyde er 8,0 m.

3.2 Ny bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 28° og 40°. Taktekkingen skal være ikke reflekterende, av hensyn til den eksponerte beliggenheten. Glassert takstein og lignende tillates ikke. Møneretning skal være parallell eller vinkelrett på vei.

3.3 Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 22 % av tomtens areal.

3.4 Garasje og uthus kan bare oppføres i én etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

3.5 Innenfor område B2a og B2b skal bygningsmyndighetene særlig påse at nybygg gis en utforming som harmonerer med de to verneverdige bygningene som skal bevares i område BB2. Med utforming menes både arkitektonisk uttrykk og fargebruk. Bygningsmyndighetene kan kreve at byggesøknaden skal inneholde opplysninger om eksteriørfarge. Plassering og utforming av garasjer skal vies samme oppmerksomhet som bolighus.

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEI

4.1 Innenfor området avsatt til trafikkområde skal etableres kjørevei.

§ 5. FRIOMRÅDER

LEKEPLASS

5.1 Området skal opparbeides som felles lekeplass for områdene avsatt for boliger i denne og tilgrensende reguleringsplaner, samt fungere som lekeplass for besøkende til Greåker Fort. Lekeplassen skal opparbeides samtidig med utbyggingen av de tomtetekniske anleggene.

5.2 Som en del av godkjenningen av de tekniske anleggene skal det innsendes en plan for lekeplassen som viser opparbeidelse og utstyr, som skal godkjennes av kommunen. Dersom kommunen finner at utformingen ikke er tilfredsstillende kan planen avvises. Opparbeidelsen av lekeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedepartementet.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

SPESIALOMRÅDE BEVARING FESTNINGSANLEGG

6.1 Området utgjør del av festningsområdet som er regulert til spesialområde bevaring. Fortets område skal opprettholdes i sin opprinnelige stand. Arealet skal sees som del av fortets forterreng som skal bevares i tråd med bestemmelser i tilgrensende reguleringsplan for Greåker Fort.
I området skal det etableres parkeringsplass for besøkende til fortet. Opparbeidelsen skal underordne seg bevaringsformålet. Eventuell plan for parkering i området skal godkjennes av antikvariske myndigheter før søknad om byggetillatelse behandles i kommunen. Parkeringsplassen skal opparbeides samtidig med utbygging av de tomtetekniske anleggene.

SPESIALOMRÅDE BEVARING BOLIGER

6.2 Områdene BB1 og BB2 er avsatt som verneverdig bebyggelse som skal bevares på grunn av kulturhistorisk verdi. Bygningene skal brukes som boliger. Eksisterende bebyggelse i området skal bevares, og tillates bare ombygget under forutsetning av at uttrykk, hovedform og dimensjoner holdes uendret. Endring av materialbruk og overflatebehandling tillates ikke. Eventuelle inngrep, på- eller tilbygg, eller fasadearbeider skal utføres i samråd med antikvariske myndigheter og kommunen. Ved eventuell utbygging skal fylkeskonservator godkjenne omfang av og plassering av ny bebyggelse. All opprusting skal skje på premisser som følger bevarings- interesser og bevaringsprinsipper. Ny bebyggelse skal oppføres i tre og gis tradisjonell utforming tilpasset stedet og den nærmeste bebyggelsen. Fylkeskonservator eller annen antikvarisk myndighet skal alltid uttale seg om utforming før det kan gis byggetillatelse.

6.3 Innenfor område BB1 tillates ny bebyggelse og utvidelse av eksisterende bebyggelse.

6.4 Innenfor området BB2 tillates ikke tilbygging av eksisterende bebyggelse. Dog tillates oppføring av garasjer i tråd med bebyggelsens karakter. Garasjer skal plasseres mellom eksiterende bygninger og friområde i øst.

6.5 Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 25 % av tomtens areal.

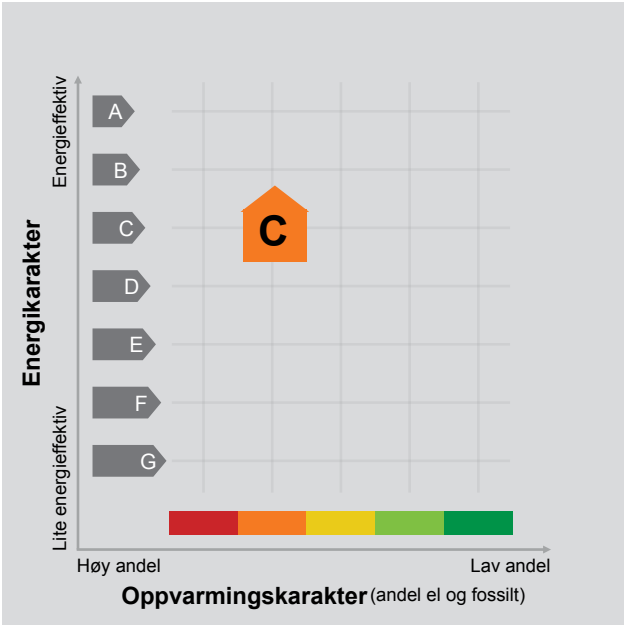
§ 7. FAREOMRÅDE

HØYSPENTANLEGG - NETTSTASJON

7.1 Området skal benyttes til nettstasjon.

ENERGIATTEST

Adresse	Festningsveien 28
Postnummer	1719
Sted	GREÅKER
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2073
Bruksnummer	533
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24317439
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-79999
Dato	14.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 17 931 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 887 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	33 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	219
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Festningsveien 28

Nabolaget Moa/Opstad - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	6 min 3.1 km
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 22 klasser	6 min 4.2 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	7 min 4.5 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	7 min 3.3 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	10 min 5.5 km
Greåker videregående skole 900 elever	10 min 0.7 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	27 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Greåker vgs. Linje 600	7 min 0.6 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 7.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 50 min
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

BARNEHAGER

Tyrihans barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km
Hinkenhopp idrettsbarnehage (1-5 å... 64 barn	15 min 1.1 km
Tindlund barnehage (0-5 år) 90 barn	28 min 2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Greåker	16 min
Rema 1000 Rolvsøyveien	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Østfoldhallene	7 min
Apotek 1 Greåker	16 min
Sarpsborg Vinmonopol	11 min

SPORT

Greåker videregående	9 min
Opstad balløke	10 min
EVO Greåker	16 min
MUDO Gym Fredrikstad	7 min

«Stille og rolig, flott natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

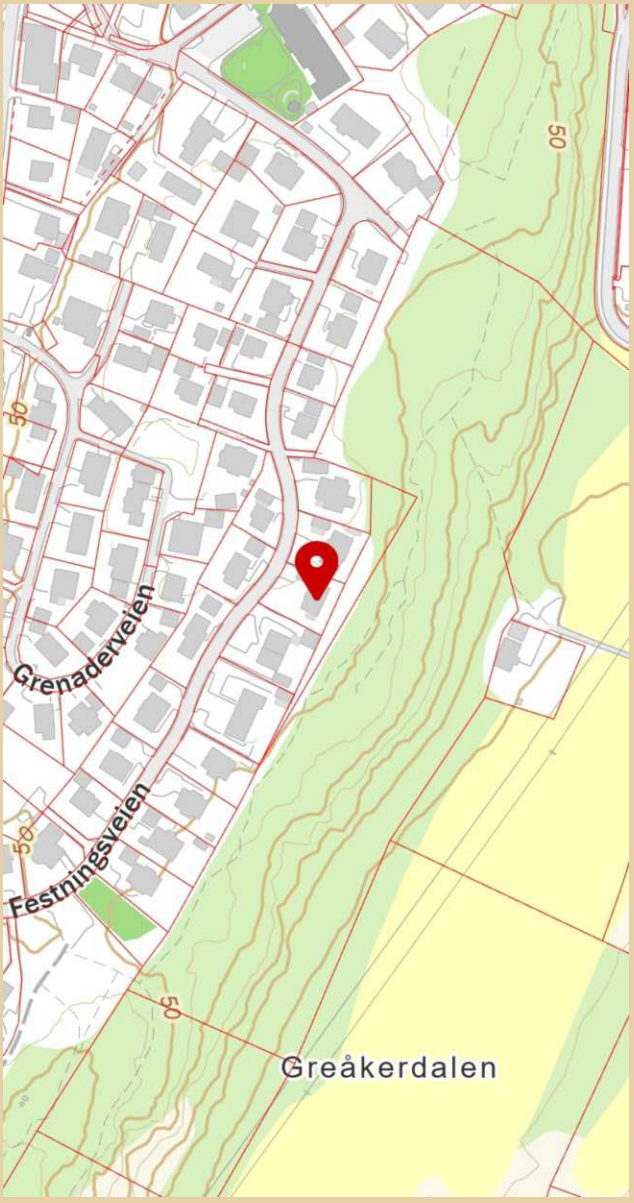
Gateparkering
Lett 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Festningsveien 28, 1719 Greåker
Gnr. 2073, Bnr. 533, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250030

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Martin Stangeland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 415 25 560

E-post: martin.stangeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene 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.
