PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

NYE TINDLUNDVEI 41C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

etakst®

12.08.2025 Ref **wjeg3**

OPPDRAGSGIVER
Emma Hulleberg Hornstein
emmahulleberg95@gmail.com
+47 941 93 968

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 17.06.2025

NYE TINDLUNDVEI 41 C, 1718 GREÅKER

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 2076 BNR 11 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS GREÅKERDALEN

Meglers verdivurdering

4 800 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**4 800 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	117 m²	5 m²	-	-	-	-
Tomt					2145 m²	

Byggeår	2020
Soverom	3
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	500

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Myråsveien 16C, 1718 Greåker	31.01.2023	4 925 000	0	4 925 000	2022	114 m²
2	Myråsveien 16A, 1718 Greåker	16.05.2022	4 850 000	0	4 850 000	2022	125 m²
3	Myråsveien 18B, 1718 Greåker	14.05.2025	4 600 000	0	4 600 000	2020	116 m²

Velkommen til Nye Tindlundvei 41 C – en moderne, stilfull og påkostet funkisbolig fra 2020. Beliggenheten er særdeles barnevennlig og attraktiv, med kort vei til skoler, barnehager, matbutikker, busstopp og et bredt utvalg av fritidsaktiviteter. Videre kan eiendommen skilte med asfaltert gårdsplass, østvendt, overbygd balkong og en vestvendt, usjenert terrasse med plassbygget lounge.

Boligen fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg og familievennlig planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et innbydende allrom med peisovn og møbleringsfrihet, og det smakfulle kjøkkenet har kvalitetsmessige, integrerte hvitevarer. Videre er det to delikate bad/wc, et vaskerom/tekn.rom, en flott entré og tre gode soverom. Flere rom har garderobeløsning, og lagringsplass finnes i inne- og utebod.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Odd Martin Heltorp
PrivatMegleren Sarpsborg
odd-martin.heltorp@privatmegleren.no
+47 975 89 844

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus, selveier
Nye Tindlundvei 41 C
1718 Greåker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 12/08/2025

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:2076, Bnr: 11
Hjemmelshaver:	Emma Hulleberg Hornstein og Ulrik Roland Pedersen
Seksjonsnr:	2
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felles 2145 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Kommuneplanens arealdel 2024-2036. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	23 302,10 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2020

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.08.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Emma Hulleberg Hornstein og Ulrik Roland Pedersen
Tilstede under befaringen:	Emma Hulleberg Hornstein og Ulrik Roland Pedersen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med asfaltert gårdsplass. Plenarealer og varierende beplanting på baksiden av bygget.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Bygget står på ringmurselementer og støpt gulv samt et bakvegg i underetasje er oppført i thermomur-elementer. Etasjeskille er konstruert i tre. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 25cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende og stående panel. Vinduer og balkongdører fra byggeår med 3-lags glass i trekarmer. Tett ytterdør og dør til bod fra byggeår. Flat takkonstruksjon med parapetvegger rundt hele. Taket er tekket med sveiset takbelegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig i funksjonell stand og med normal alders- og bruksslitasje. Det er påvist noen avvik ved grunnmurplast og komplettering av grunnmur samt noen avvik i underkant av yttervegger. Enkelte mykfuger på det ene badet har sprukket. Rapporten må leses i sin helhet for å danne seg et komplett bilde av boligens tilstand.

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmekabler på begge bad, entré og soverom i u.etg.
-Elektriske ovner.
-Vedfyring i lukket vedovn.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er montert i begge etasjer.
-Brannslukningsapparat er plassert i entré.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Eiere
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av eiere
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no
Boligen FDV-dokumentasjon

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
U.etg:
ENTRÉ: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
2 SOVEROM: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
BAD: våtromsplater, slett hvitmalt, fliser
TEKNISK BOD/VASKEROM: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser

1.etg:
STUE/KJØKKEN/TRAPP: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
BAD: våtromsplater, slett hvitmalt, fliser

MERKNADER OM ANDRE ROM:
ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig med normal slitasje i henhold til alder og bruk av rommene.
-Punktvis knirk i gulv.
-Stedvis sprekker i himling. Eier opplyser at det skal gjennomføres en 5 års-befaring hvor dette skal tas opp med utbygger og det forventes fra eier at dette blir utbedret i den forbindelse.

TRAPP:
-Tett trapp med glassrekkverk.
-Det mangler håndløper langs vegg i trappen. Eier opplyser at de har håndløper tilgjengelig for montering.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i u.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 7mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

TEKNISK ROM:
-Vaskemaskin er plassert i teknisk rom. Rommet har sluk som lekkasjesikring. Rommets hovedfunksjon er ikke vasking og rommet er ikke vurdert som et våtrom. Det er ikke påkrevd at vaskemaskin må plasseres i et våtrom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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
U.Etasje	48	5			48	5
1.Etasje	69			33	69	
SUM BYGNING	117	5		33	117	5
SUM BRA	122					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

U.ETASJE: entré/trapp, bad, 2 soverom, teknisk bod/vaskerom.
1.ETASJE: stue/kjøkken/trapp, bad, soverom.

BRA-e:

U.ETASJE: sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etg: 2,22-2,46 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,49-2,77 meter.

GARASJE / UTHUS:

©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

12/08/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra kommunen så består grunnen av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet.

Bygget står på ringmurselementer og støpt gulv samt et bakvegg i underetasje er oppført i thermomur-elementer.

-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.

Merknader:
-Deler av grunnmur av thermomur-elementer som ikke ligger under terreng er ikke pusset. Dette er vesentlig for å sikre normal motstandsdyktighet mot vann samt at materialet er lett-antennelig og må dekkes av ikke-brennbart materiale.
-Grunnmursplast er ikke klemt med topplist. Dette gir risiko for vanninntrenging mellom plasten og muren som igjen kan gi fukt i bygningsdeler og rom under terreng.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger asfalt, jord og pukk inntil muren. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng ved byggets fremside hvor det ikke er bygningsdeler dypt i terreng.

Merknader:
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 25cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende og stående panel.

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning. Det er lagt inn børster for sikring mot mus mellom kledning og vindtetting.
-Kledning fremstår i funksjonell stand.

Merknader:
-Deler av kledning ligger nære terreng. Dette gir økt fuktbelastning og kan forkorte forventet levetid.
-Vindtetting er ikke klemt i bunnen eller teipet mot ringmur. Dette kan gi varmetap og kondensproblemer.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdører fra byggeår med 3-lags glass i trekarmer. Tett ytterdør og dør til bod fra byggeår.

-Fungerer hovedsakelig normalt ved åpning/lukking
-Fremstår i normal stand i henhold til alder

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Sidefelter på balkongdører tar i karmer og er tunge å åpne/lukke. Justering anbefales.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Lukket konstruksjon uten mulighet for kontroll av oppbygning og ventilering.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det var ikke tilgang til stige på befaring. Høyde til taket tilsa også at adkomst til tak ikke ville vært forsvarlig uten ekstra sikringstiltak. Takets utforming ga begrenset mulighet for vurdering fra bakkeplan.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASE 21m²:
Utgang fra stue til terrasse som er innfestet i bygget og anlagt på pilarer mot heller på grunnen.

-Stabil konstruksjon.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

BALKONG 12m²:
Utgang fra kjøkken til balkong som er innfestet i bygget og anlagt på søyler mot støpte fundamenter.

-Stabil konstruksjon.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Forskriftsmessig utformet rekkverk

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad u.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Våtromsplater på vegger og slett hvitmalt tak.

-Våtromsplater og himling fremstår i ok stand.
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med 2 servant og 1-greps blandebatterier
-Speil og belysning over servanter
-Badekar
-Vegghengt toalett

Merknader:
-Det er en liten skade i bunn av veggplate ved toalett.
-Hull etter oppheng over badekar bør fuges.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

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

Fliser på gulvet og sokkelfliser nederst på vegger. Sluk plassert under badekar i tiltenkt dusjhjørne.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Det måles fallforhold tilnærmet 1:50 i tiltenkt dusjhjørne og det ble ikke målt motfall på øvrig gulv. Membran har oppbrett på terskel. Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivaretatt.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke 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
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Våtrommet er fra 2020 og det ble utført uavhengig kontroll ved oppføring. Kriterier for å unnlate hullboring i tilstøtende konstruksjon er oppfylt. Kontroll er utført av Tej Takst As.
-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:

7.2 Bad 1.etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Våtromsplater på vegger og slett hvitmalt tak.

-Våtromsplater og himling fremstår i ok stand.
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
Dusj på
-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje mellom vegg og bunn av toalettskål

Merknader:
-Dør og omramming i våtsone har ikke synlige fuktskader, men er ikke utført med fuktbestandig materiale og risiko for skader er til stede.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

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

Fliser på gulvet og sokkelfliser nederst på vegger. Sluk plassert i nedsenket dusjhjørne.

-Vann renner til sluk ved spyling i dusjhjørne. Krav om at bruksvann skal ledes til sluk anses som ivaretatt.
-Gulv utenfor dusjhjørne har ikke motfall og membran har oppbrett under dør. Krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivaretatt.
-Topp slukrist ligger 25mm lavere enn gulv ved dør.

Merknader:
-Fuger i overgang vegg-gulv i dusjhjørne har sprukket og bør fuges på nytt slik at det ikke trenger mer vann enn nødvendig inn under fliser. Dette kan redusere vedheft i flislim over tid.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke 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
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Våtrommet er fra 2020 og det ble utført uavhengig kontroll ved oppføring. Kriterier for å unnlate hullboring i tilstøtende konstruksjon er oppfylt. Kontroll er utført av Tej Takst As.
-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:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Kjøkkeninnredning fremstår funksjonell og med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:
-Punktvis knirk i parkett varierer ofte med årstider og luftfuktighet.

9. Rom under terreng

9.1 U.etasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Synlige overflater på vegger mot terreng og himlinger i rom under terreng har ikke tegn til fuktskader.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflater på gulver i rom under terreng fremstår i funksjonelt stand.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble ikke boret hull i vegg mot terreng da disse er oppført i materiale som må være tildekket av gips eller annet brannhemmende materiale.

Det ble søkt med fuktindikator på vegger mot terreng uten at det ble indikert for høyere verdier enn ved antatt tørre steder.

Luftutveksling er løst med balansert ventilasjon og fremstår funksjonelt.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte 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 i teknisk bod/vaskerom og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.

Merknader:
-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er fra byggeår 2020 og er plassert i teknisk bod/vaskerom. Rommet har 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 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020
Det var sist inspisert i 2020
Det var rengjort i 2020
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i teknisk bod/vaskerom.

-Normal trekk ved test med papirark på avtrekksventiler

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft til soverommet i 1.etasje. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveskling og kvalitet på inneluften.

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 2020

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 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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap, automatsikringer og hovedsakelig skjult anlegg som opplyses å være uforandret siden byggeår.
Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Elektroarbeider i ny bolig. Nye Tindlundsvei 41 C. Utført av Storm Elektro Sarpsborg AS, datert 10.09.2020.

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

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er teknisk rom/vaskerom benevnt som bod og teknisk rom og vaskerom er tiltenkt i samme rom som bad i u.etg. Endring fra bod til vaskerom krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

FERDIGATTEST:
-Ferdigattest er gitt - Rekkehus - Gnr 2076 bnr 11 - Nye Tindlundvei 41 B/C/D/E. Datert 13.04.2021.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Deler av grunnmur av thermomur-elementer som ikke ligger under terreng er ikke pusset. Dette er vesentlig for å sikre normal motstandsdyktighet mot vann samt at materialet er lett-antennelig og må dekkes av ikke-brennbart materiale. -Grunnmursplast er ikke klemt med topplist. Dette gir risiko for vanninntrenging mellom plasten og muren som igjen kan gi fukt i bygningsdeler og rom under terreng.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
2.1	Yttervegger
	-Deler av kledning ligger nære terreng. Dette gir økt fuktbelastning og kan forkorte forventet levetid. -Vindtetting er ikke klemt i bunnen eller teipet mot ringmur. Dette kan gi varmetap og kondensproblemer.
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Fuger i overgang vegg-gulv i dusjhjørne har sprukket og bør fuges på nytt slik at det ikke trenger mer vann enn nødvendig inn under fliser. Dette kan redusere vedheft i flislim over tid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke etablert tilluft til soverommet i 1.etasje. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveskling og kvalitet på inneluften.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250139

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Emma Hulleberg Hornstein	Ulrik Roland Pedersen

Gateadresse
Nye Tindlundvei 41C

Poststed	Postnr
GREÅKER	1718

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 9981796

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

Document reference: 193250139

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

Svar: Nei

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: Nei

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

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: Det har vært knirk i gulv + noe skjevhet i 2 etasje. Dette er utbedret av utbygger i Januar 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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 Lader

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

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygd pergola på terasse bak huset.

Arbeid utført av: Nye peis og Skrosteinsgutta AS

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

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

Document reference: 193250139

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er gjort måling av luftfuktighet i 2 etasje pga sprekk i gipsplater i 2 etasje. Dette er ikke kommet rapport på ennå, men Recover mener at dette ikke har noe med sprekken.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250139

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: 193250139

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emma Hulleberg Hornstein	ed47de90ec7074cfe46cc1952492e0c169f65783	16.07.2025 09:02:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ulrik Pedersen	a0969473c925b150e2cf054e130a945844853b5f	16.07.2025 09:03:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250139

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Nye Tindlundvei 41C

Nabolaget Greåkerdalen - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	5 min 0.5 km
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 22 klasser	20 min 1.8 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	4 min 2.6 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	5 min 2.5 km
Greåker videregående skole 900 elever	6 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nye Tindlundvei 55 Linje 14, 199	4 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 6.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

BARNEHAGER

Tindlund barnehage (0-5 år) 90 barn	5 min 0.4 km
Hannestad barnehage (0-5 år) 105 barn	15 min 1.3 km
Hinkenhopp idrettsbarnehage (1-5 å... 64 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Greåker	15 min
Rema 1000 Rolvsøyveien	5 min

FINN

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

AMFI Borg	6 min
Apotek 1 Greåker	15 min
Sarpsborg Vinmonopol	11 min

SPORT

Tindlund barne- og ungdomsskole	4 min
Hannestadfjellet balløkke	13 min
EVO Greåker	15 min
Family Sports Club Sarpsborg Quali...	6 min

«Fin og trygg plass å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

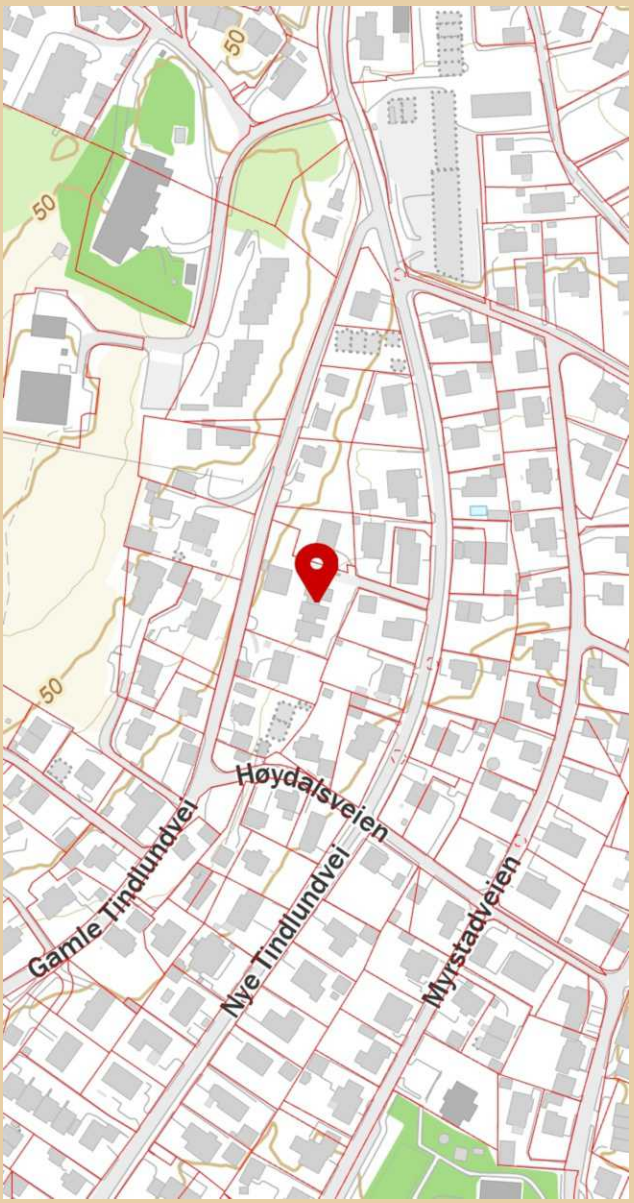
Gateparkering
Lett 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

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

Nye Tindlundvei 41C

Nabolaget Greåkerdalen - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	5 min 0.5 km
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 22 klasser	20 min 1.8 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	4 min 2.6 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	5 min 2.5 km
Greåker videregående skole 900 elever	6 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nye Tindlundvei 55 Linje 14, 199	4 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 6.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

BARNEHAGER

Tindlund barnehage (0-5 år) 90 barn	5 min 0.4 km
Hannestad barnehage (0-5 år) 105 barn	15 min 1.3 km
Hinkenhopp idrettsbarnehage (1-5 å... 64 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Greåker	15 min
Rema 1000 Rolvsøyveien	5 min

FINN 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

AMFI Borg	6 min
Apotek 1 Greåker	15 min
Sarpsborg Vinmonopol	11 min

SPORT

Tindlund barne- og ungdomsskole	4 min
Hannestadfjellet balløkke	13 min
EVO Greåker	15 min
Family Sports Club Sarpsborg Quali...	6 min

«Fin og trygg plass å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

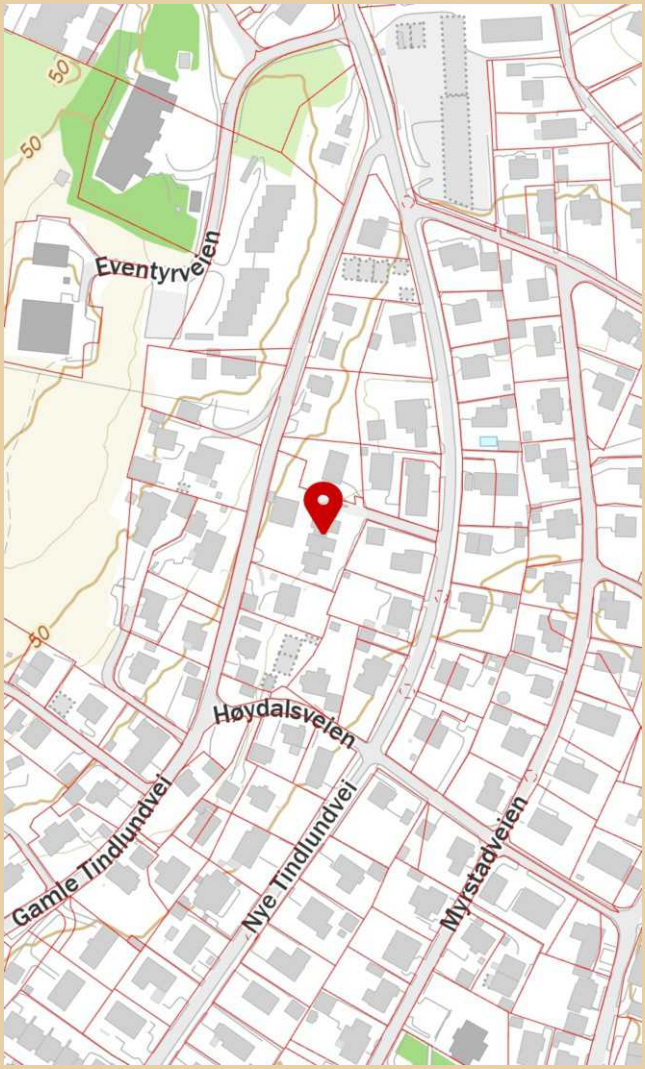
Gateparkering
Lett 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN 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

Nye Tindlundvei 41C

Nabolaget Greåkerdalen - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	5 min 0.5 km
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 22 klasser	20 min 1.8 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	4 min 2.6 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	5 min 2.5 km
Greåker videregående skole 900 elever	6 min 3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tune tannklinikk - Østfold fylkesko...	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nye Tindlundvei 55 Linje 14, 199	4 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 6.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

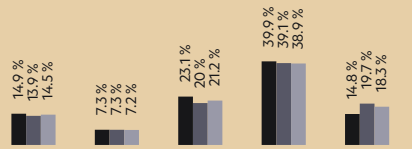
BARNEHAGER

Tindlund barnehage (0-5 år) 90 barn	5 min 0.4 km
Hannestad barnehage (0-5 år) 105 barn	15 min 1.3 km
Hinkenhopp idrettsbarnehage (1-5 år... 64 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Greåker	15 min
Rema 1000 Rolvsøyveien	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Greåkerdalen	2 728	1 248
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Tindlund barne- og ungdomsskole	4 min
Hannestadfjellet balløkke	13 min
EVO Greåker	15 min
Family Sports Club Sarpsborg Qualit...	6 min

«Fin og trygg plass å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

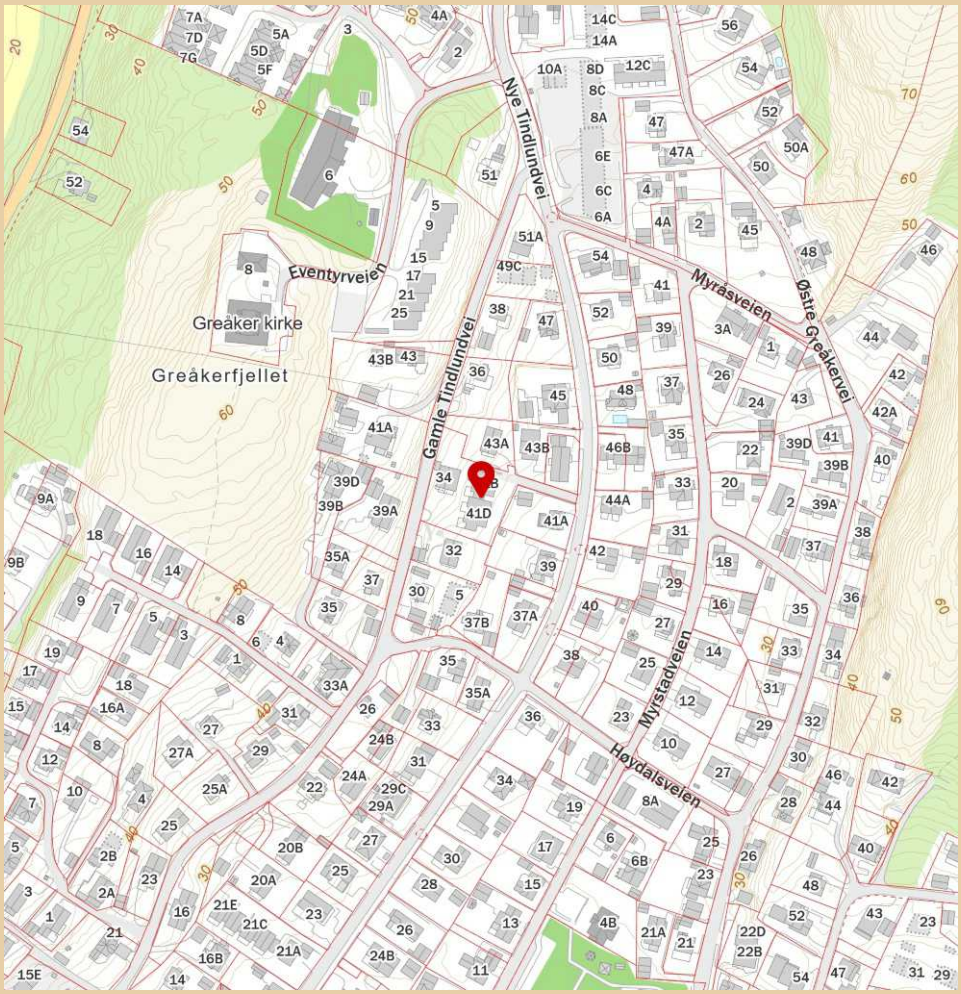
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Gateparkering
Lett 85/100

—

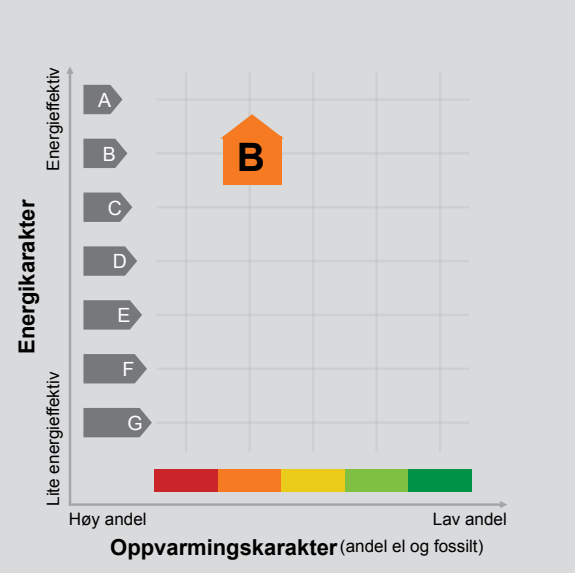
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Nye Tindlundvei 41C
Postnummer	1718
Sted	GREÅKER
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2076
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300702173
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151296
Dato	05.08.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 urbryter på motorvarmer
- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

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:	Rekkehus
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
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-til-en).

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.

Plikten 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 utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

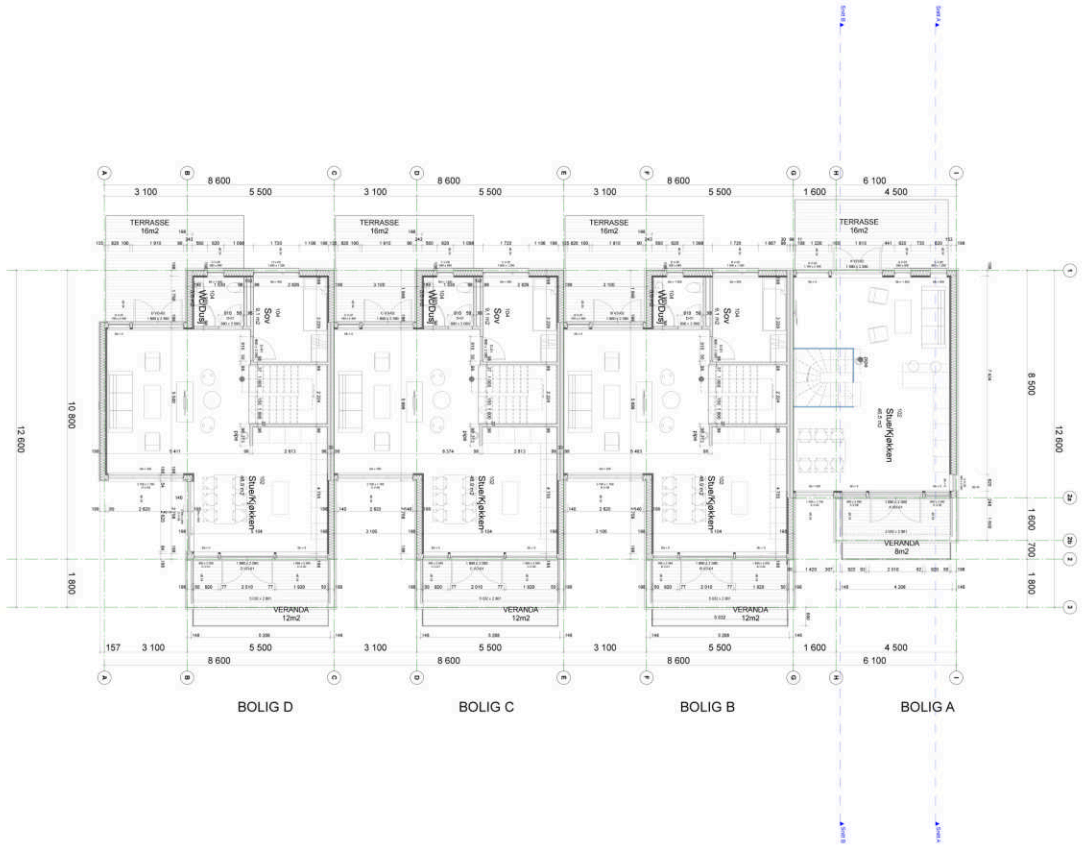
Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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.

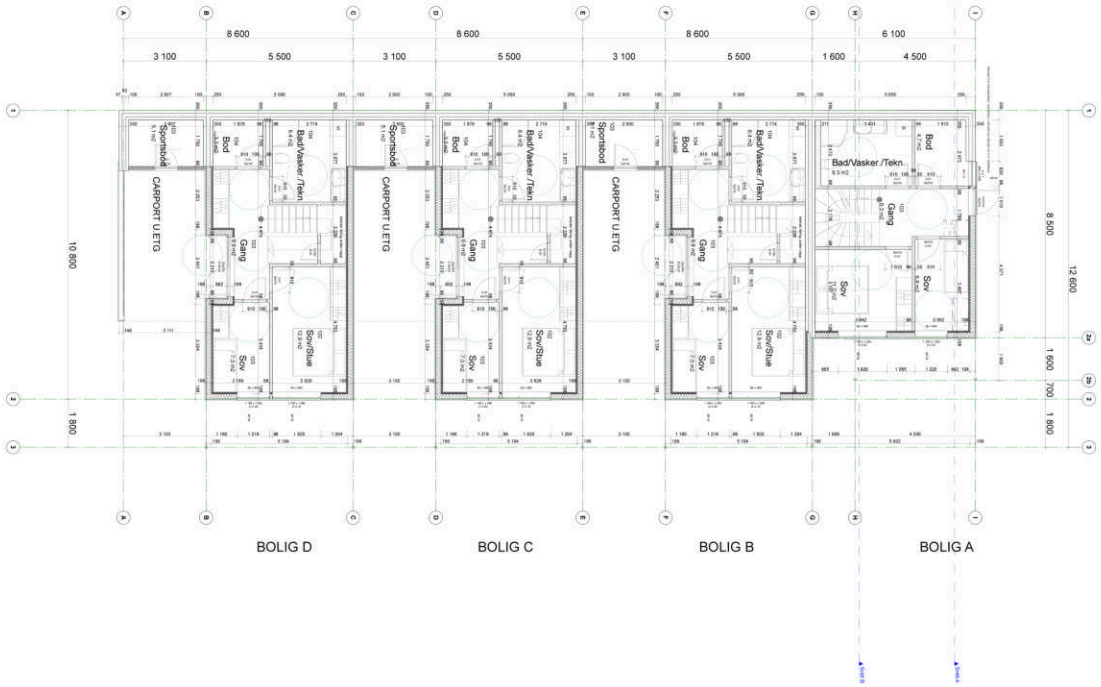
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



PLAN 1.ETASJE



PLAN U.ETASJE

Sarpsborg kommune

GUNNAR HØVIK AS
Postboks 134
1713 GRÅLUM

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/03547-30	13.04.2021

Ferdigattest er gitt - Rekkehus - Gnr 2076 bnr 11 - Nye Tindlundvei 41 B/C/D/E - Øst Eiendomsutvikling AS

Vi viser til søknad om ferdigattest vedrørende rekkehus med 4 boenheter. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for nevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 15.02.2021. Gjennomføringsplan datert 02.11.2020 med versjonsnummer 5 (dokument 18/03547-29) legges til grunn.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

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

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

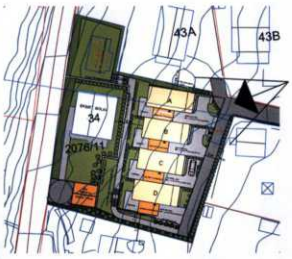
Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Kopi: ØST EIENDOMSUTVIKLING AS

E8.

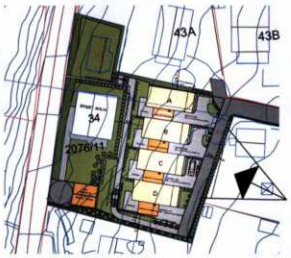


MODELLPERSPEKTIV SETT FRA NORDØST





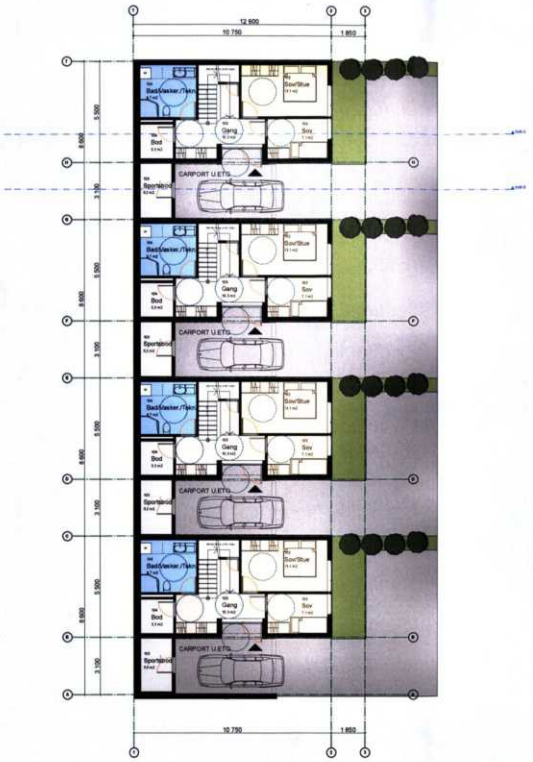
MODELLPERSPEKTIV SETT FRA SYDØST



Filplassering: C:\Pdocs\161214-Gamle Tindlundvei 34\\161214-Gamle Tindlundvei 34-Bygg A-07022017-3.pln

Tegningsnr.: A10-3	Revisjon nr.:
Type tegning: Illustrasjon	
Lokalisering:	
Prosjekteringsgruppen: ARK: House of architecture & design as — Utsynet 13, 1512 Moss, Mob.: 97066047, pop@housesofad.com	
Fase: Skisse-foreløpig	
Tittel: Tiltakshaver: Gunnar T. Høvik as **Gamle Tindlundvei 34,Sarpsborg**	Godkjent:
	Filnavn: 161214-Gamle Tindlundvei 34-Bygg A-07022017-3.pln
	Dato: 161214
	Målestokk: 1:1,56, 1:1000
	Kontroll: Sign.: Kontroll:
	Gnr./Bnr.: 2076/11/42/7
Prosjektnr.: 161214 / Tegningsnr.: A10-3	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: Illustrasjon	

VEDLEGG E1



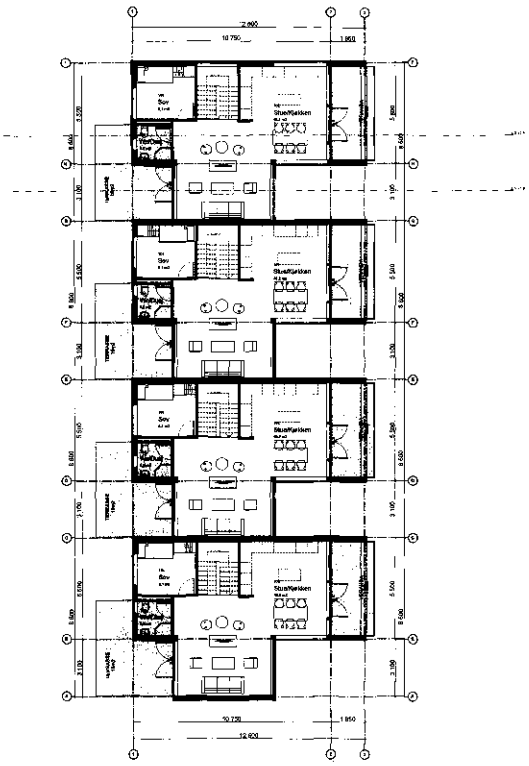
ENEBOLIG 117,1 m2 BRA (Trapputsparing i 1 etg ikke medregnet.)

Plan U.etasje

Filplassering: C:\Pdocs\161214-Gamle Tindlundvei 34\161214-Gamle Tindlundvei 34-Bygg A-07022017-3.pln

Tegningsnr.: A20-1	Revisjon nr.:
Type tegning: Plan U. etasje	
Lokalisering:	
Prosjekteringsgruppen: ARK : House of architecture & design as — Ulsrøet 13, 1512 Øvrbø, Mob.: 97068047, pcg@houseofad.com	
Fase: Søknad	
Tittel: Tiltakshaver: Gunnar T. Høvik as **Gamle Tindlundvei 34,Sarpsborg**	Godkjent: ah
	Filnavn: 161214-Gamle Tindlundvei 34-Bygg A-07022017-3.pln
	Dato: 161214
	Målestokk: 1:200
	Kontroll — Sign.: pcg — Kontroll: ah
	Gnr./Bnr.: 2076/11/42 7
Prosjektnr.: 161214 — Tegningsnr.: A20-1	Prosjektnr. for prosjekterendefirev
Type tegning: Plan U. etasje	

VEDLEGG E2



ENEBOLIG 117,1 m2 BRA (Trapputsparing i 1 etg ikke medregnet.)

Plan 1.etasje

Tegningsnr.: A20-2
Revisjon nr.:
Type tegning: Plan 1. etasje

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:
ARK: House of architecture & design as
Utbynet 52
1512 Moss
Mob.: 97099347
pcg@houseofthet.com

Fase: Søknad

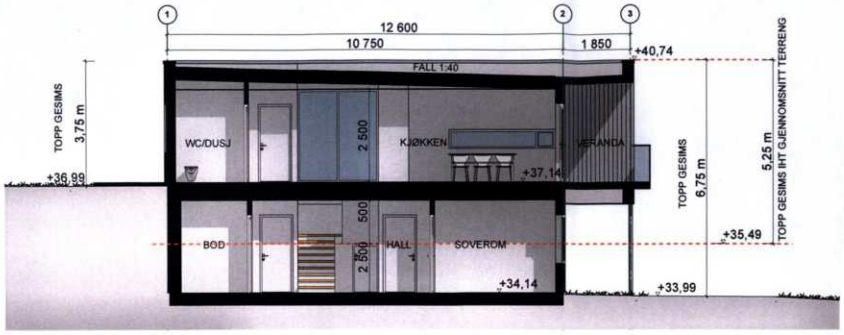
Tittel:

Tiltakshaver: Gunnar T. Høvik as
Gamle Tindlundvei 34,Sarpsborg

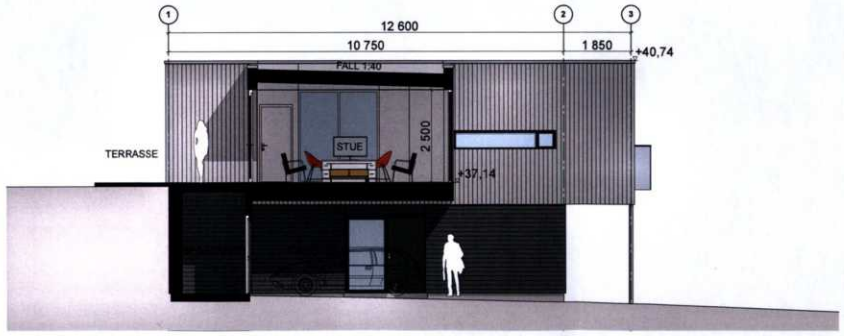
Godkjent: ah
Filnavn:
Dato: 161214
Målestokk: 1:200
Kontroll
Sign.: pcg | Kontrol: ah
Gnr./Bnr.: 2076/11/42
7
Prosjektnr.: 161214 | Tegningsnr.: A20-2
Prosjektnr. for prosjekteringsendring:
Type tegning: Plan 1. etasje

Filplassering: C:\Pdoc\161214-Gamle Tindlundvei 34\161214-Gamle Tindlundvei 34-Bygg A-07022017-0.pln

VEDLEGG E3



Snitt A



Snitt B

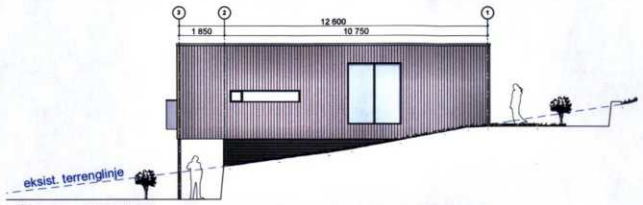
Tegningsnr.: A30-1
Revisjon nr.:
Type tegning: Snitt A og B
Lokalisering:
Prosjekteringsgruppen:
ARK : House of architecture & design as
Utsynet 13
1512 Østfold
Mob. : 97060047
pcg@houseofad.com
Fase: Søknad
Tittel:
Tiltakshaver: Gunnar T. Høvik as
Gamle Tindlundvei 34,Sarpsborg
Godkjent: ah
Filnavn: 161214-Gamle Tindlundvei 34-Bygg A-07022017-3.pln
Dato: 161214
Målestokk: 1:100
Kontroll
Sign.: pcg
Kontroll: ah
Gnr./Bnr.: 2076/11/42 7
Prosjektnr.: 161214
Tegningsnr.: A30-1
Prosjektnr. for prosjekterendefav
Type tegning: Snitt A og B

Filplassering: C:\Pdoc\161214-Gamle Tindlundvei 34\161214-Gamle Tindlundvei 34-Bygg A-07022017-3.pln

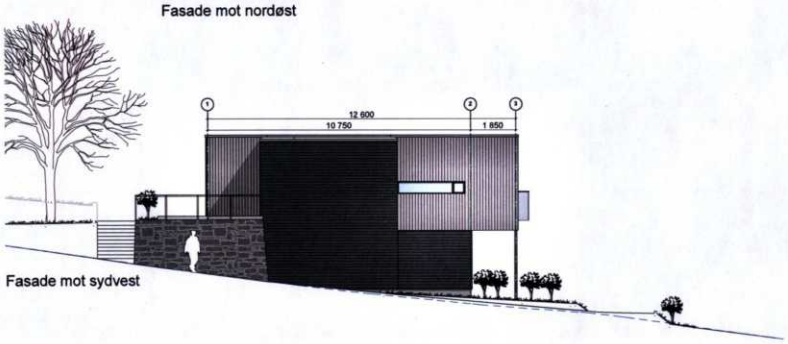
VEDLEGG E4



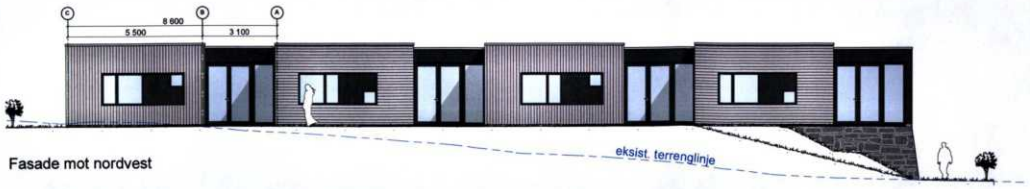
Fasade mot sydøst



Fasade mot nordøst



Fasade mot sydvest

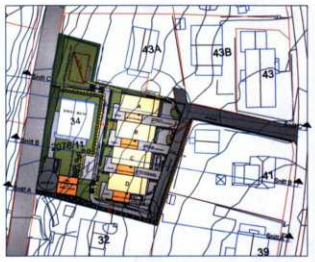


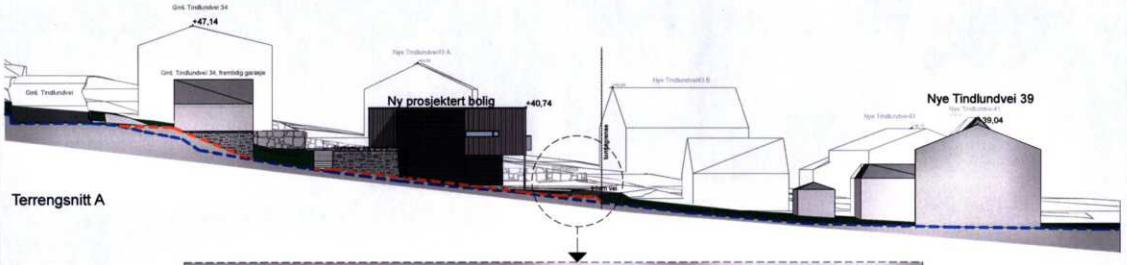
Fasade mot nordvest

Filplassering: C:\Pdoc\161214-Gamle Tindlundvei 34\161214-Gamle Tindlundvei 34-Bygg A-07022017-3.pln

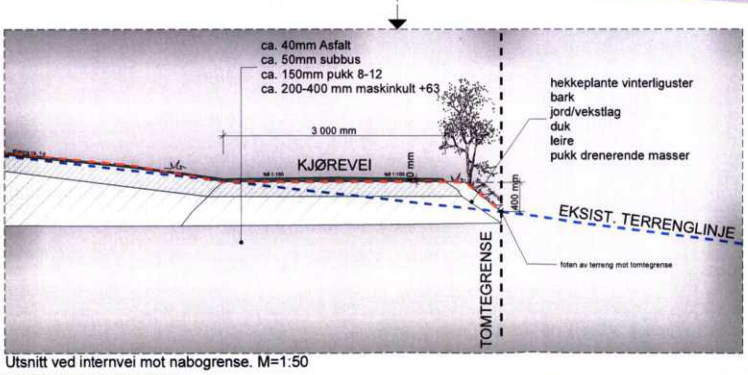
Tegningsnr.: A40-1	Revisjon nr.:
Type tegning: Fasader	
Lokalisering:	
Prosjekteringsgruppen: ARK : House of architecture & design as	Utsynet 13, 1512 Øvrbø, Mob.: 97068047, pcg@museoflad.com
Fase: Søknad	
Tittel: Tiltakshaver: Gunnar T. Høvik as **Gamle Tindlundvei 34,Sarpsborg**	Godkjent: ah; Filnavn: 161214-Gamle Tindlundvei 34-Bygg A-07022017-3.pln; Dato: 161214; Målestokk: 1:150; Kontroll; Sign.: pcg; Kontroll: ah; Gnr./Bnr.: 2076/11/42 7
Prosjektnr.: 161214	Tegningsnr.: A40-1
Type tegning: Fasader	Prosjektnr. for prosjekterendefirm

VEDLEGG E5





Terrengsnitt A



Utsnitt ved internvei mot nabogrense. M=1:50

Filplassering: C:\Pdoc\161214-Gamle Tindlundvei 34\161214-Gamle Tindlundvei 34-Bygg A-07022017-3.pln

Tegningsnr.: A10-2

Revisjon nr.:

Type tegning: Terrengsnitt A

TEGNFORKLARING

Eksist. terrenglinje

Ny terrenglinje

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:

ARK : House of architecture & design as

Utsynet 13
1512 Moss
Mob.: 97060047
pcg@houseofad.com

Fase: Søknad

Tittel:

Tiltakshaver: Gunnar T. Høvik as
Gamle Tindlundvei 34,Sarpsborg

Godkjent: ah

Filnavn: 161214-Gamle Tindlundvei 34-Bygg A-07022017-3.pln

Dato: 161214

Målestokk: 1:300, 1:50

Kontroll

Sign.: pcg | Kontroll: ah

Gnr./Bnr.: 2076/11/42 7

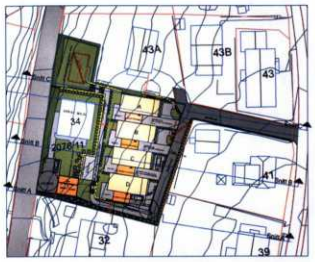
Prosjektnr.: 161214

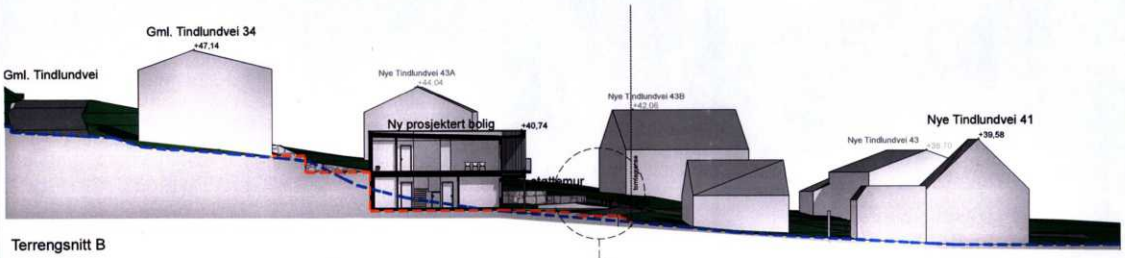
Tegningsnr.: A10-2

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

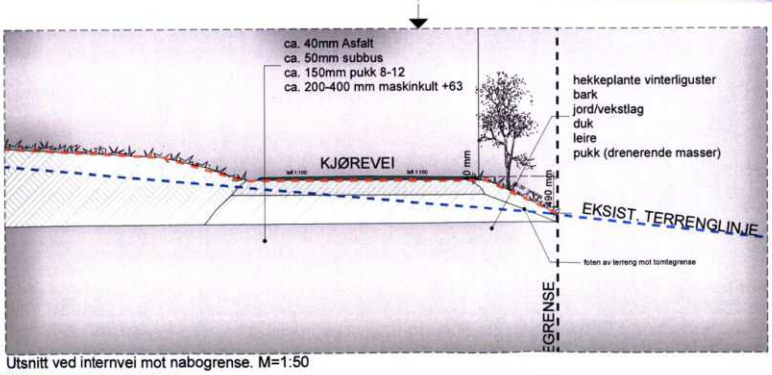
Type tegning: Terrengsnitt A

VEDLEGG E6





Terrengsnitt B



Utsnitt ved internvei mot nabogrense. M=1:50

Filplassering: C:\Pdoc\161214-Gamle Tindlundvei 34\161214-Gamle Tindlundvei 34-Bygg A-07022017-3.pln

Tegningsnr.: A10-3 | Revisjon nr.:

Type tegning: Terrengsnitt B

TEGNFORKLARING

Eksist. terrenglinje

Ny terrenglinje

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:

ARK: House of architecture & design as
Utsynet 13
1512 Moss
Mob.: 97066047
pcg@housesoffad.com

Fase: Søknad

Tittel:

Tiltakshaver: Gunnar T. Høvik as
Gamle Tindlundvei 34,Sarpsborg

Godkjent: ah

Filnavn: 161214-Gamle Tindlundvei 34-Bygg A-07022017-3.pln

Dato: 161214

Målestokk: 1:300, 1:50

Kontroll

Sign.: pcg | Kontroll: ah

Gnr./Bnr.: 2076/11/42
7

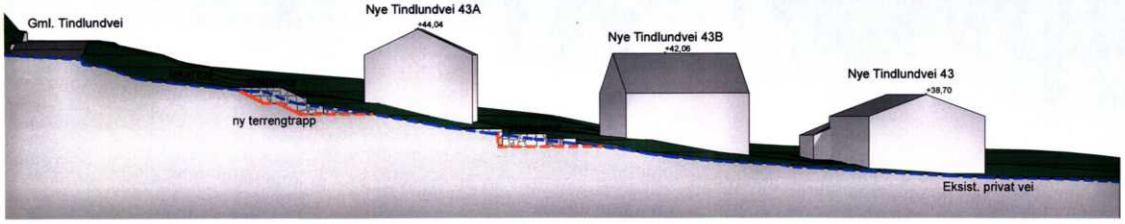
Prosjektnr.: 161214 | Tegningsnr.: A10-3

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Terrengsnitt B

VEDLEGG E7





Terrengsnitt C

Filplassering: C:\Pdoc\161214-Gamle Tindlundvei 34\\161214-Gamle Tindlundvei 34-Bygg A-07022017-3.pln

Tegningsnr.: A10-4 | Revisjon nr.:

Type tegning: Terrengsnitt C

TEGNFORKLARING

Eksist. terrenglinje

Ny terrenglinje

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:

ARK: House of architecture & design as
Utsynet 13
1512 Moss
Mob.: 97068047
pcg@houseofad.com

Fase: Søknad

Tittel:

Tiltakshaver: Gunnar T. Høvik as
Gamle Tindlundvei 34,Sarpsborg

Godkjent: ah

Filnavn: 161214-Gamle Tindlundvei 34-Bygg A-07022017-3.pln

Dato: 161214

Målestokk: 1:300

Kontroll

Sign.: pcg | Kontroll: ah

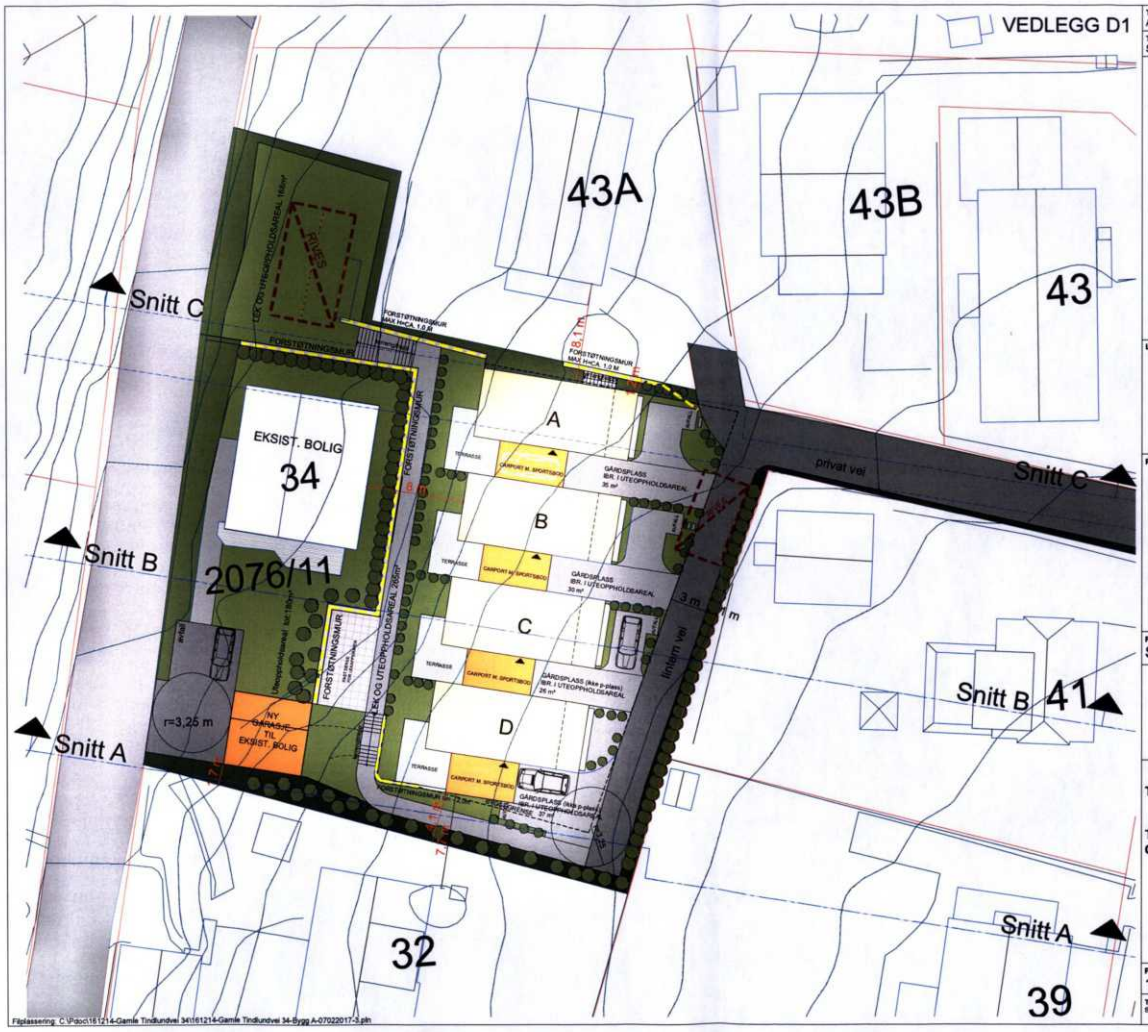
Gnr./Bnr.: 2076/11/42 7

Prosjektnr.: 161214 | Tegningsnr.: A10-4

Prosjektnr. for prosjekterendefav

Type tegning: Terrengsnitt C

VEDLEGG D1



Tegningsnr.: A10-1	Revisjon nr.:
Type tegning: Situasjonsplan	

TEGNFORKLARING

- Støttemur
- Rives
- Prosjektert bolig
- Eksist. bolig Gml. T.vei 34
- Ny garasje Gml. T.vei 34

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK : House of architecture & design as

Utsynet 13
1512 Moss
Mob.: 97068047
prp@housedesign.com

Fase: Søknad

Tittel:

Tiltakshaver: Gunnar T. Høvik as
Gamle Tindlundvei 34,Sarpsborg

Godkjent:	
Filnavn:	161214-Gamle Tindlundvei 34-Bygg A-07022017-3.pln
Dato:	161214
Målestokk:	1:300
Kontroll	
Sign.:	Kontroll:
Gnr./Bnr.:	2076/11/42 7
Prosjektnr.: 161214	Tegningsnr.: A10-1
Type tegning: Situasjonsplan	Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Filplassering: C:\Pdoc\161214-Gamle Tindlundvei 34\161214-Gamle Tindlundvei 34-Bygg A-07022017-3.pln

Utskriftsdato: 09.07.2025

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.**	2076	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Nye Tindlundvei 41C, 1718 GREÅKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 206,52 kr
Eiendomsskatt	7 863,00 kr
Renovasjon	4 114,92 kr
Vann	5 353,25 kr
Sum	**24 537,69 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1700.00	1/1	0 %	1 700,00 kr
Papirbeholder 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2184300 o/oo	3.60	1/1	0 %	7 863,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Antatt forbruk vann i år	15%	96 m3	24.78	1/1	0 %	2 379,12 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	96 m3	41.33	1/1	0 %	3 967,78 kr
					Sum	**23 302,10 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2076/11		
Utskriftsdato	09.07.2025	**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

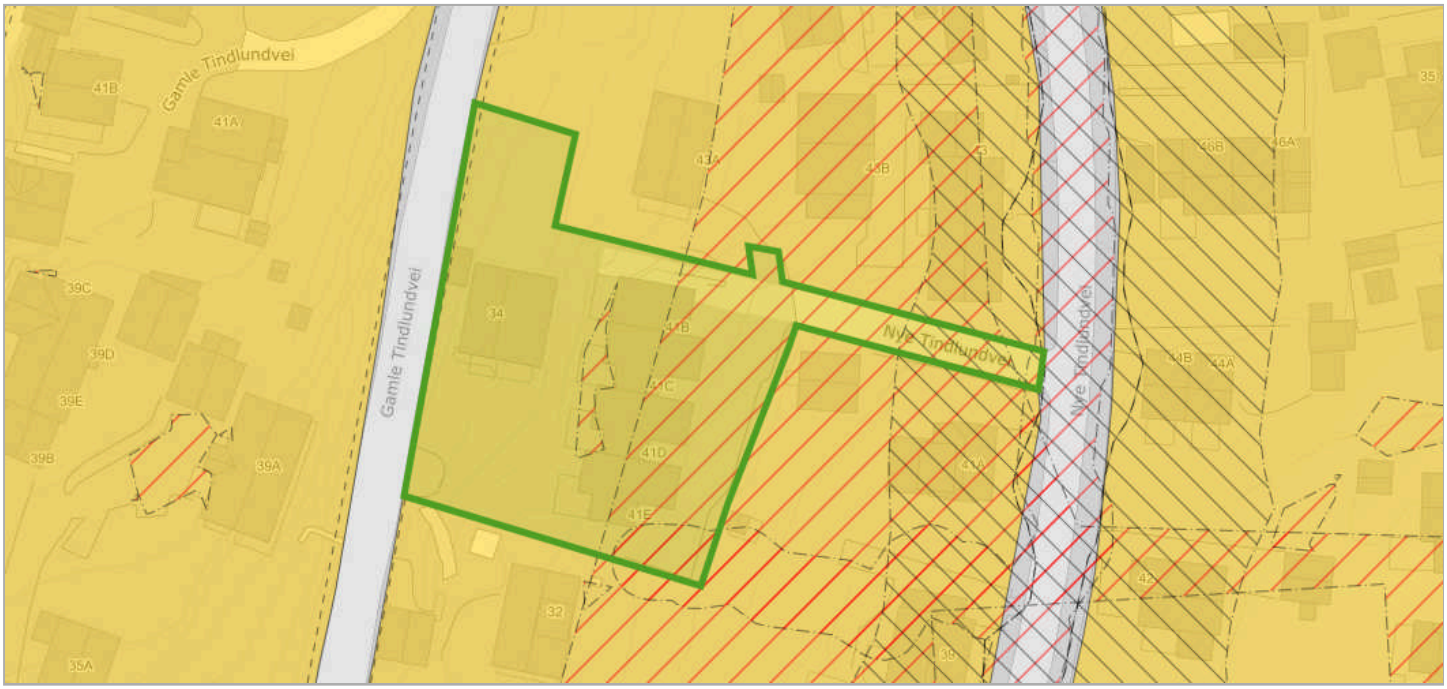
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- Kulturminner - SEFRAK

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
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN
- VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

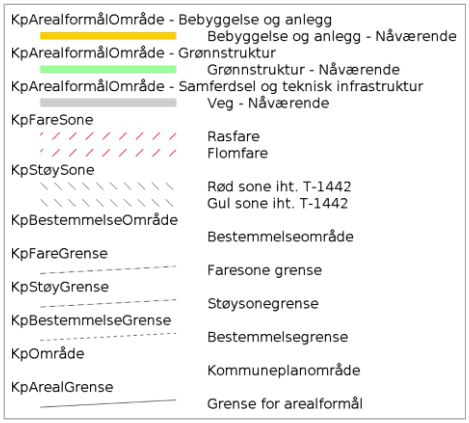
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



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
(1) Nåværende	(2010) Veg

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire

(320) Flomfare	H320_Lavpunkt

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Veg

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	08.07.2025



Om datasettet

På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven.

Tegnforklaring

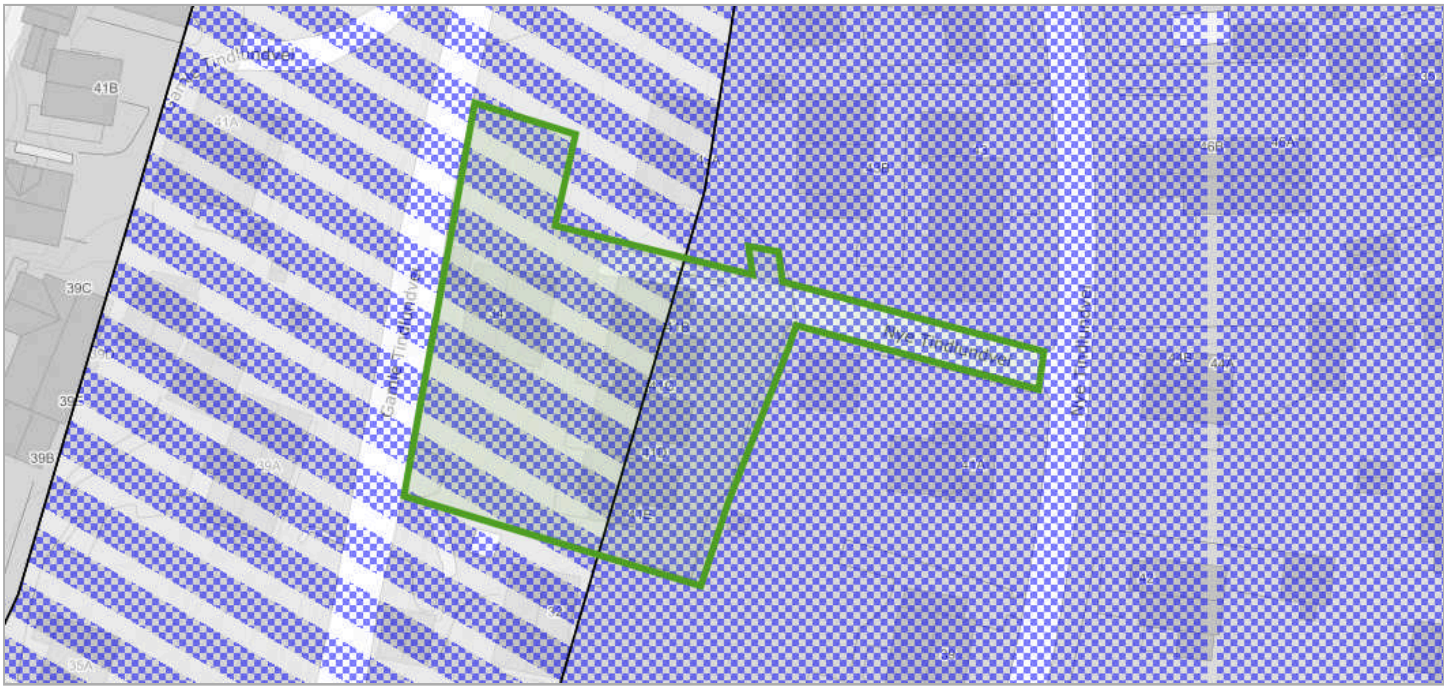
Sefrakbygninger
▲ Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0130-0404-013	BOLIGHUS, GREAAKER SØNDRE, TINDLUND	Annet SEFRAK-bygg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

- Svært stor
- Svært stor, men usammenhengende/tynn
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet
Svært stor men usammenhengende/tynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Utskriftsdato: 09.07.2025

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.**	2076	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Nye Tindlundvei 41C, 1718 GREÅKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
10052853	373	13.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	97

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED 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: 09.07.2025

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.	2076	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	2

BruksenhetId	6260238334	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300702173	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Nye Tindlundvei 41C, 1718 GREÅKER

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
2	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Aduro A/S	Aduro 1-20

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
05.07.2023	Tilsyn	05.07.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6260238334

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.

Oversiktskart

Adresse: **Nye Tindlundvei 41E, 1718 Greåker**
Gnr/Bnr: **3105/2076/11/0/2**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2145 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.07.2025

N



Matrikkelkart

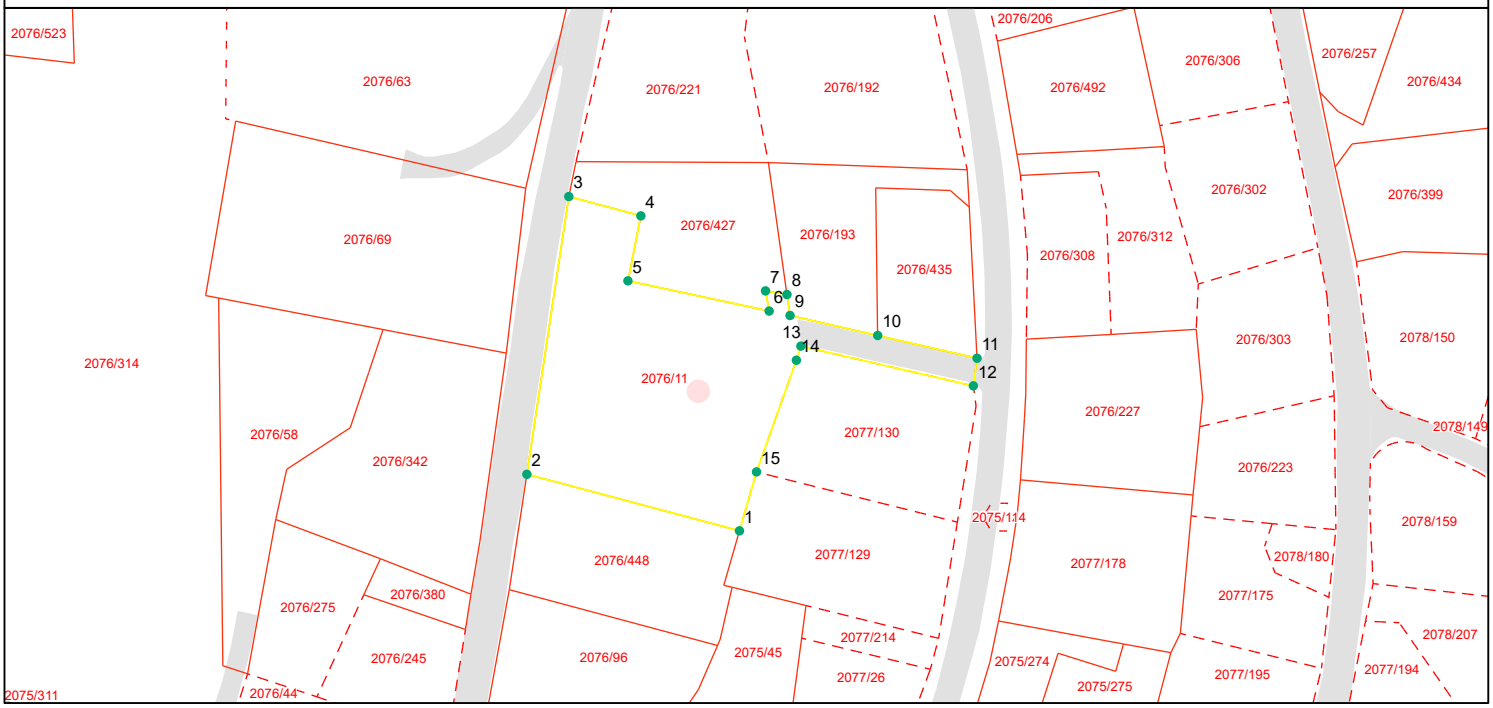
Adresse: **Nye Tindlundvei 41E, 1718 Greåker**
Gnr/Bnr: **3105/2076/11/0/2**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2145 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.07.2025

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: 2145 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6572067.01	616597.18	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	41.09	0
2	6572077.58	616557.49	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	52.55	0
3	6572129.52	616565.32	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	13.93	0
4	6572125.91	616578.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	12.39	0
5	6572113.76	616576.35	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	26.98	0
6	6572108.11	616602.72	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	3.83	0
7	6572111.88	616602.04	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	4.06	0
8	6572111.2	616606.04	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	3.96	0
9	6572107.28	616606.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	16.79	0
10	6572103.54	616622.98	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	19.04	0
11	6572099.29	616641.53	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	5.22	0
12	6572094.12	616640.84	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	33.06	0
13	6572101.56	616608.64	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	2.78	0
14	6572098.91	616607.8	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	22.18	0
15	6572078.03	616600.36	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	11.47	0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.07.2025 14:07

Eiendom 3105-2076/11

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Nye Tindlundvei 41C	1718 Greåker

Eierforhold ()

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status



Fasade mot sydøst



Fasade mot nordøst



Fasade mot sydvest



Fasade mot nordvest

Filplassering: G:\Nytt arkiv pr 08092017\161214-Gamle Tindlundvei 34\arbeidstegninger\161214-Gamle Tindlundvei 34-Bygg A-150919-alt 6.pln

Tegningsnr.:			Revisjon nr.:
A40-1			C

Type tegning: Fasader

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
C	16.04.21	Inntegnet pipe for Bygg A-D iht avtale	pcg	ah
B	11.10.19	Satt vindu i bygg A og D	pcg	ah
A	28.09.19	Reduksjon av Bygg A	pcg	ah

Lokalisering:

Prosjekteringsgruppen:

ARK : House of architecture & design as
Utsynet 13
1512 Moss
Mob. : 97066047
pcg@houseofarc.com

Fase: As Built

Tittel:

Tiltakshaver: Gunnar T. Høvik as
Gamle Tindlundvei 34,Sarpsborg

Godkjent:	
ah	
Filnavn:	161214 Gamle Tindlundvei 34, Bygg A 150919.alt 6.pln
Dato:	20.04.2020
Målestokk:	1:150
Kontroll	
Sign. pcg	Kontroll ah
Gnr./Bnr.:	207/6/11/42 7
Prosjektnr.: 161214	Tegningsnr.: A40-1
Type tegning: Fasader	Prosjektnr. for prosjekterendelev

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 09.07.2025 14:07

Eiendom 3105-2076/11 Greåker søndre

Bruksnavn	Greåker søndre				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	10.05.1862	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	2144,4 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	2076	Beregnet areal	2144,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	11	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nye Tindlundvei 41C	1718 Greåker	Greåkerdalen	Greåker	Greåker

Forretninger (10)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
10.05.1862	Skylddeling	3105-2076/11	Mottaker	6694
		0105-2076/10	Avgiver	-6694
25.05.1923	Skylddeling	3105-2076/96	Mottaker	1081
		3105-2076/11	Avgiver	-1081
06.06.1950	Skylddeling	3105-2076/11	Avgiver	-859
		3105-2076/222	Mottaker	859
		3105-2076/221	Mottaker	961
		3105-2076/11	Avgiver	-961
13.09.1967	Kartforretning	3105-2076/11	Mottaker	3793
10.12.1980	Kart- og delingsforretning	3105-2076/427	Mottaker	764,9
		3105-2076/11	Avgiver	-764,9
01.06.1984	Kart- og delingsforretning	3105-2076/11	Avgiver	-883,7
		3105-2076/448	Mottaker	883,7
01.01.2020	Omnummerering	3105-2076/11	Mottaker	0
05.05.2020	Seksjonering	3105-2076/11	Etablert/Endret	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-2076/11	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	13653542			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.06.1958	Areal, annet (bruk/brutto)	26/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	26/0	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	26/0	26/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	13653399			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.06.1958	Areal, annet (bruk/brutto)	17/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	17/0	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	17/0	17/0

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2076/11/0/2
Adresse: Nye Tindlundvei 41C
Dato: 09.07.2025
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.

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

Utskriftsdato: 09.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2076	**Bruksnr.**	11	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Nye Tindlundvei 41C, 1718 GREÅKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

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**	97 m^2
	KPHensynsonenavn	H220_Veg
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	86 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
	KPFare	Flomfare
	Delareal	2 114 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	2 145 m^2
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	796 m^2
KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	51 m^2
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare

Skatteetaten

Dato
12.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ODD MARTIN HELTORP
Vannverksveien 18 A H0101
1727 SARPSBORG

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Gnr 2076 Bnr 11 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Nye Tindlundvei 41C, 1718 GREÅKER

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 122 628
Som sekundærbolig:	kr 4 490 510

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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:
Nye Tindlundvei 41C, 1718 Greåker
Gnr. 2076, Bnr. 11, Snr. 2, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250139

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Odd Martin Heltorp

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 975 89 844

E-post: odd-martin.heltorp@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.
