



PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

GRÅLUMVEIEN 126 A

Vedlegg

Tilstandsrapport med verditakst

Selgers egenerklæringsskjema

Vedtak om oppheving av ferdigattest

Utsatt frist forlenges til 01.04.2026

Tegninger

Matrikkelrapport fra Sarpsborg kommune

Kommunale avgifter

Rapport fra feier

Rapport vann/avløp

Grunnkart

Planrapport

Områdeanalyse

Seksjoneringsbegjæring 22.10.2025

Erklæring vedr. vann/avløp tinglyst 18.12.2019

Erklæring vedr. veg tinglyst 06.10.1987

Erklæring vedr veg/vann/avløp tinglyst 06.10.1987

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Selveierleilighet (i enebolig)
Grålumveien 126 A
1718 Greåker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Jostein Mathisen

Dato: 24/10/2025

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.

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 eiendom 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 eiendom.

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 hullboring 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 gjestående 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 BRANNFØREBYGGENDE 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.

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:2077, Bnr: 399
Hjemmelshaver:	Bhandari Eiendom AS
Seksjonsnr:	3
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Felles 1085,9 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	24 960,09 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2019

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.10.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig ubebodd og umøblert.
Oppdragsgiver:	Privatmegleren Sarpsborg v/ Martin Stangeland
Tilstede under befaringen:	Jostein Mathisen, nøkler utlevert hos megler
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med grus i oppkjørsel og gårdsplass. Støttemurer mot terreng under terrasse og mot terreng på baksiden av boligen. Naturlig vegetasjon i ytterkanter av tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på ringmurselementer og støpt gulv mot grunn. 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 panel utvendig. Vinduer, balkongdører og ytterdør med 3-lags glass i plastkarmer, merket med årstall 2017. Tett dør til bod. Saltak med lukket konstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med flere ufagmessige detaljer og avvik fra tekniske krav. Det er også etterslep på vedlikehold etter byggeåret samt bruksslitasje.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektrisk gulvvarme i hele 1.etg og bad 2.etg.
- Annen elektrisk oppvarming.

BRANNSIKKERHET:

- Det mangler røykvarslere i boligen. Det må være minst én i hver etasje.
- Brannslukkingsapparat er plassert i entré.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Kommunale opplysninger i meglerpakke
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker
Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1.etg:**

ENTRÉ 4,0m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
BAD 6,8m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE/KJØKKEN/TRAPP 36,9m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat

2.etg:

TRAPP/STUE 17,7m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM MOT FRONT 7,1m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
BAD 3,1m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM VED BAD 11,8m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM MOT GÅRDSPLASS 6,9m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE ROM:**

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med bruksslitasje og noe ufagmessig utførelse. Vedlikehold og utbedringer kan påregnes.
- Stedvis sprekker, sår og merker i malte overflater
- Knirk og fjæring i gulv.

TRAPP:

- Malt trapp som er konstruert i tre.
- Forskriftsmessig rekkverk.
- Det er ikke håndløper på begge sider i hele trappen.
- Overflater har sår og merker og det mangler propper i skruerhull.

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg 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.
- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 12mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Boligen selges som et konkursbo og det er ikke mottatt opplysninger fra eier eller beboere og det er ikke fylt ut egenerklæring.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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 m ²	S-Rom m ²
1.Etasje	49	6		35	49	6
2.Etasje	48			5	48	
SUM BYGNING	97	6		40	94	6
SUM BRA	103					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.ETASJE: entré, bad, kjøkken/stue/trapp.

2.ETASJE: trapp/stue, bad, 3 soverom.

BRA-e:

1.ETASJE: teknisk bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,40-2,41 meter.

Takhøyde 2.etg: 2,39-2,41 meter.

GARASJE / UTHUS:

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

24/10/2025



Jostein Mathisen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra kommunen så består grunnen av bart fjell og mulighet for marin leire er vurdert som stort sett fraværende. Boligen står på ringmurselementer og støpt gulv mot grunn.

-Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabil fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.

-Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen. Drenering er som oftest løst med at vann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen.

Merknader:

-Det er ikke benyttet skjøtestykker eller fuger mellom ringmurselementer. Dette gir risiko for vanninntrenging og fuktopptrekk, samt varmetap.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Det ligger hovedsakelig grus inntil boligen. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen.

-Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen og terreng mot bygget er normalt tilpasset i henhold til byggemåte og tomtens utforming. Drenering er som oftest løst med at vann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen.

Merknader:

-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.

2. Yttervegger

TG 1 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 panel utvendig.

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

Merknader:

-Deler av kledning ligger nære terreng og terrassegulv og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, balkongdører og ytterdør med 3-lags glass i plastkarmer, merket med årstall 2017. Tett dør til bod.

Merknader:

-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører tar i karmer og trenger justering.

-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette gir økt risiko for vanninntrenging.

4. Tak**TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltak med lukket konstruksjon uten mulighet for kontroll av oppbygning, ventilering og funksjonalitet.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2019

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Taket er tekket med betongtakstein. Inspeksjon ble gjort fra bakkeplan da høyde til takfot tilsier at det kreves sikringsutstyr for å gå opp på taket.

Merknader:

-Takteking har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.

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

5. Loft**TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Ingen adkomst eller inspeksjonsmulighet.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

TERRASSE 35m²:

Utgang fra stue og trapp fra bakkeplan til terrasse som ligger an på støpte pilarer og støttemur.

-Konstruksjon fremstår stabil.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann

BALKONG 5m²:

Utgang fra 2.etasje til balkong som utgjør tak over bod.

-Konstruksjon fremstår stabil.

-Kontroll av tettesjikt og fallforhold var ikke mulig.

Merknader:**TERRASSE:**

- Det er ikke benyttet egnet festemateriell i konstruksjonen, gulv og rekkverk og dette har rustet og vil løsne over tid.
- Etterslep på overflatebehandling og vedlikehold gjør at det ikke kan forventes normal levetid for impregneret trevirke. Vedlikehold kan påregnes.
- Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet da dette er for lavt og avstand mellom spiler er for stor. Trapp mangler rekkverk og håndløpere og er også for smal. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke god avstand mellom gulv og kledning på vegg og dette kan føre til skader på kledning over tid.

BALKONG:

- Etterslep på overflatebehandling og vedlikehold gjør at det ikke kan forventes normal levetid for impregneret trevirke. Vedlikehold kan påregnes.
- Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet da dette er for lavt og avstand mellom spiler er for stor. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.
- Gulvbord ligger tett sammen og dette begrenser avrenning av overflatevann og øker slitasje på gulvet. Forventet brukstid er redusert.
- Lukket konstruksjon som ligger over oppvarmet bod er ikke godt ventilert. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.

7. Våtrom**7.1 Bad 1.etg****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

INNREDNING/UTSTYR:

- Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
- Dusj på vegg
- Veggtoalett

Merknader:

- Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Stedvis påbegynt sprekker og misfarging i fuger. Årsak er som oftest manglende rengjøring, men uegnet materiale kan også være medvirkende.
- Det trekkes ikke ved test med papirark på avtrekksventil og det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Ikke-funksjonell ventilasjon kan føre til fuktskader på overflater og i bakenforliggende konstruksjon.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Fliser på gulvet. Sluk er plassert i nedsenket dusjhjørne.

Merknader:

- Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Stedvis sprekker og misfarging i fuger og mykfuger kommer som oftest av manglende rengjøring og uegnet materiale.
- Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.
- Topp slukrist ligger 35mm lavere enn gulv ved dør. Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel og er ikke dokumentert.
- Vann renner til sluk ved spyling i dusjhjørne, men nedsenk er under 10mm og krav om at bruksvann skal ledes til sluk er ikke oppfylt. Dusjens nedslagsfelt er heller ikke avgrenset med vegger/dører.
- Krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk er ikke oppfylt da gulv ikke har fallforhold 1:100 og membran har ikke oppbrett på minst 15mm over ferdig gulv ved dør. Risiko for lekkasjer ut ved dør er til stede.
- Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk

-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer

-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Eventuelt ufagmessig utført tettesjikt gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

7.2 Bad 2.etg**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

-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 vegg med to-veis glassdør til dusjsone

-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

- Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, dårlig tilpasning ved gjennomføringer, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Stedvis påbegynt sprekker og misfarging i fuger. Årsak er som oftest manglende rengjøring, men uegnet materiale kan også være medvirkende.
- Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
- Fuger i overgang vegg-tak har sprukket. Årsak er som oftest tørk og krymp i bakenforliggende konstruksjon.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne.

-Topp slukrist ligger 15-30mm lavere enn gulv ved dør og fallforhold på gulvet er minst 1:100. Vann renner til sluk ved spyling i dusjhjørne. Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivarettatt.

Merknader:

- Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
- Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette, men stedvis påbegynt oppsprekking i fuger. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.
- Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel og er ikke dokumentert.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2019

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk

-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer

-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Eventuelt ufagmessig utført tettesjikt gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 3** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

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

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

Det er fuktig i bunnen av skap under kum pga lekkasje fra avløp fra kummen.

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

Merknader:

- Kjøkkeninnredning og benkeplate har sår, merker og svelling. Som vil føre til ytterligere svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
- Det lekker fra avløp under kum og det er følgelig fuktskader i skap under kum.
- Føler for automatisk lekkasjestopper er plassert feil og vil ikke stenge vann ved eventuelle lekkasjer. Risiko for større skader er til stede.

9. Rom under terreng**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

- Stoppekransen er plassert i teknisk bod 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 i 1.etasje.
- Tegn til at avløp har lufting ført over tak. Eventuell staking/reising må gjøres fra sluk.

Merknader:

- Det er ikke dokumentert at innebygget toalettssystemet 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. Spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra sisterner i 1.etasje er dels blokkert.
- Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og tilkoblet utstyr. Dette er lovpålagt dokumentasjon som skal følge boligen og er nødvendig for å utføre normalt vedlikehold, drift og eventuelle utskiftninger av anlegget.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2018. Plassert i teknisk bod.

Merknader:

- Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt. Det er montert automatisk lekkasjestopper, men sensor for denne er plassert langt unna bereder og ved lekkasjer kan større skader oppstå før vann avstenges.
- Tanken på bereder har deformasjoner av ukjent årsak. Skader kan redusere funksjonalitet og forventet brukstid. Bør kontrolleres ytterligere av rørlegger.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Det var sist inspisert i ukjent årstall

Det var rengjort i ukjent årstall

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon med aggregat plassert i teknisk bod.

Merknader:

- Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventiler i 1.etasje.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad i 1.etasje og spalter under øvrige innerdører er for smale til å gi god overstrømningsmulighet mellom rom. Dette er vesentlig for optimal luftutveksling i boligen.
- Det er filteralarm på aggregatet og filter har mye smuss. Det er fuktskjolder i aggregatet.
- Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig. Det kan påregnes service, rengjøring og utbedringer av anlegget.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2019

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2019

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. 12 korser inkludert hovedbryter. Hovedsakelig skjult anlegg. Utenpåliggende i teknisk bod.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 15.august 2019
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

- Det er ikke fremvist samsvarserklæring for installasjon av anlegget eller for eventuelle senere arbeider. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglært personell øker risiko for varmeutvikling og brann.
- Håndskrevet kursfortegnelse er ikke normalt for et fagmessig utført anlegg fra 2019.
- Enkelte kabler i teknisk bod er mangelfullt festet.
- Boligen selges som del av et konkursbo og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget og behov for utbedringer kan ikke utelukkes.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHET/ENDRINGER/SIKKERHET:**

- Boligens utforming, fasader, planløsning og bruk av rom samsvarer ikke med tegninger fra byggesaksarkivet. Av søknadspliktige endringer så kan det nevnes plassering av vinduer og dører i fasader, støttemurer og størrelse på terrasse.
- Innvendig trapp er for smal. Bredden skal være 90cm for trapper med utforming som denne.
- Taket mangler sikring mot nedfall av snø og is der personer kan oppholde seg på undersiden.
- Vinduer i 2.etasje mangler barnesikring.
- Rekkverk på terrasse og balkong oppfyller ikke krav til fallsikring.
- Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon. Dette er lovpålagt dokumentasjon som skal følge boligen og er en forutsetning for å få ferdigattest.

FERDIGATTEST:

-Ferdigattest er trukket da boligen ikke oppfyller flere krav i TEK17. Dette gjelder for smale innerdører og manglede skorstein med mulighet for tilkobling av ildsted. I denne rapporten er det påvist flere avvik som er nevnt over samt for vurderinger av de forskjellige bygningsdelene. Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Overnevnte forhold samt de avvik som er påvist og vurdert med tilstandsgrader i rapporten kan påregnes utbedret.
- Det anbefales også at fagkyndig personell kontrollerer boligen oppdeling i brannceller og konstruksjoner evner for hindring av brannspredning.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det er ikke benyttet skjøtestykker eller fuger mellom ringmurselementer. Dette gir risiko for vanninntrenging og fuktopptrekk, samt varmetap.
1.3	Terrengforhold
	-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører tar i karmer og trenger justering. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette gir økt risiko for vanninntrenging.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	-Taktekking har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges. -Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TERRASSE: -Det er ikke benyttet egnet festemateriell i konstruksjonen, gulv og rekkverk og dette har rustet og vil løsne over tid. -Etterslep på overflatebehandling og vedlikehold gjør at det ikke kan forventes normal levetid for impregneret trevirke. Vedlikehold kan påregnes. -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet da dette er for lavt og avstand mellom spiler er for stor. Trapp mangler rekkverk og håndløpere og er også for smal. Fallsikring er ikke tilfredsstillende. -Det er ikke god avstand mellom gulv og kledning på vegg og dette kan føre til skader på kledning over tid. BALKONG: -Etterslep på overflatebehandling og vedlikehold gjør at det ikke kan forventes normal levetid for impregneret trevirke. Vedlikehold kan påregnes. -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet da dette er for lavt og avstand mellom spiler er for stor. Fallsikring er ikke tilfredsstillende. -Gulvbord ligger tett sammen og dette begrenser avrenning av overflatevann og øker slitasje på gulvet. Forventet brukstid er redusert. -Lukket konstruksjon som ligger over oppvarmet bod er ikke godt ventilert. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Stedvis påbegynt sprekker og misfarging i fuger. Årsak er som oftest manglende rengjøring, men uegnet materiale kan også være medvirkende. -Det trekkes ikke ved test med papirark på avtrekksventil og det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Ikke-funksjonell ventilasjon kan føre til fuktskader på overflater og i bakenforliggende konstruksjon.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Stedvis sprekker og misfarging i fuger og mykfuger kommer som oftest av manglende rengjøring og uegnet materiale. -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget. -Topp slukrist ligger 35mm lavere enn gulv ved dør. Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel og er ikke dokumentert. -Vann renner til sluk ved spyling i dusjhjørne, men nedsenk er under 10mm og krav om at bruksvann skal ledes til sluk er ikke oppfylt. Dusjens nedslagsfelt er heller ikke avgrenset med vegger/dører. -Krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk er ikke oppfylt da gulv ikke har fallforhold 1:100 og membran har ikke oppbrett på minst 15mm over ferdig gulv ved dør. Risiko for lekkasjer ut ved dør er til stede. -Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Eventuelt ufagmessig utført tettesjikt gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
7.2.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, dårlig tilpasning ved gjennomføringer, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Stedvis påbegynt sprekker og misfarging i fuger. Årsak er som oftest manglende rengjøring, men uegnet materiale kan også være medvirkende. -Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Fuger i overgang vegg-tak har sprukket. Årsak er som oftest tørk og krymp i bakenforliggende konstruksjon.
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette, men stedvis påbegynt oppsprekking i fuger. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget. -Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel og er ikke dokumentert.
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Eventuelt ufagmessig utført tettesjikt gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
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. Spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra sistene i 1.etasje er dels blokkert. -Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og tilkoblet utstyr. Dette er lovpålagt dokumentasjon som skal følge boligen og er nødvendig for å utføre normalt vedlikehold, drift og eventuelle utskiftninger av anlegget.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt. Det er montert automatisk lekkasjestopper, men sensor for denne er plassert langt unna bereder og ved lekkasjer kan større skader oppstå før vann avstenges. -Tanken på bereder har deformasjoner av ukjent årsak. Skader kan redusere funksjonalitet og forventet brukstid. Bør kontrolleres ytterligere av rørlegger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning og benkeplate har sår, merker og svelling. Som vil føre til ytterligere svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. -Det lekker fra avløp under kum og det er følgelig fuktskader i skap under kum. -Føler for automatisk lekkasjestopper er plassert feil og vil ikke stenge vann ved eventuelle lekkasjer. Risiko for større skader er til stede.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.5	Ventilasjon
	-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventiler i 1.etasje. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad i 1.etasje og spalter under øvrige innerdører er for smale til å gi god overstrømningsmulighet mellom rom. Dette er vesentlig for optimal luftutveksling i boligen. -Det er filteralarm på aggregatet og filter har mye smuss. Det er fuktskjolder i aggregatet. -Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig. Det kan påregnes service, rengjøring og utbedringer av anlegget.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.

193250187

Adresse

Gråmunveien 126A

Postnr.

1718

Sted

Greåker

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

Hvor lenge har du bodd i boligen?

År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

IF

Polise/avtalenr.

SP 1922580

Selger 1 Fornavn

Bhandari Eiendom AS konkursbo

Selger 2 Fornavn

1/2 styresadvokat Morten Haugen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgjøret):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1 Er Innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

22. 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)? Hvis ja, redegjør:

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25. 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

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

27. Hvor mange leiligheter eier du/din bedrift i dette sameiet/borettslaget?

sameiet

1

28. Hvor lenge har du eid leiligheten? (Du må ha eid leiligheten i minst 2 år for å kunne tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle)

2014

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring for profesjonelle 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- ved salg av næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundlig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne Boligselgerforsikring for profesjonelle og bekrefter at jeg har mottatt og lest forsikringsvilkårene samt Informasjonsbrosjyren for selger i forbindelse med kjøp av Boligselgerforsikring for profesjonelle. Forsikringen trer i kraft når det foreligger budaksept mellom partene, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, men maksimalt 12 månedene før overtakelsen. Jeg bekrefter herved at eiendommen er regulert som bolig og ikke næringsseiendom. Jeg har eid eiendommen i 2 år eller mer og/eller at salget ikke skjer mellom ektefeller eller slektninger i direkte opp- eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller tidligere har bodd på eiendommen.

Gyldig forsikring krever at det foreligger en tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har myndighet til å gjøre unntak fra de ovennevnte begrensningene. Jeg er klar over at 8 % av den totale forsikringskostnaden er et honorar til Söderberg & Partners.

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

Dato 21.10.2025

Sted Oslo

Signatur selger 1:


BOSTYRER

Advokat MORTEN HAUGEN

P.b. 394 Sentrum, 0103 Oslo

Tlf. 23 00 34 00

Fax 23 00 34 01

Signatur selger 2:

Bhandari Eiendom AS, dets konkursbo



Melding om administrativt vedtak

BHANDARI EIENDOM AS
Stokkeveien 8D
3403 LIER

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-23/00226-1

Dato
12.02.2025

Vedtak om oppheving av ferdigattest og godkjenning av søknad om midlertidig brukstillatelse - 2.stk. tomanns-boliger - Grålumveien 122 A/B og 126 A/B - Bhandari Eiendom AS

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 2077 / 399 / 0 / 0
Tiltakshaver: BHANDARI EIENDOM AS

Vedtak

1. Kommunen viser til at det ble søkt om ferdigattest selv om tiltakets utførelse ikke var i samsvar med TEK17 og plan- og bygningsloven (heretter pbl.) §21-10. Ferdigattest datert 25.04.2019 (saksdok 14/05095-87), oppheves, da den ble gitt på feil grunnlag jf fvl § 35 c).
2. Kommunen godkjenner søknad om midlertidig brukstillatelse for to stk tomannsboliger som vi mottok 31.12.2022. Ifølge søknaden er det registrert følgende gjenstående arbeider:
 - Installasjon av isolerte stålpiper, montert over tak til underkant himling i 2.etg. i 4 boenheter; samt bytte av dører fra 8M til 9M i 4 boenheter.Kommunen forutsetter at boenhetene har tilfredsstillende sikkerhetsnivå iht. SAK10, §8-1, 3. ledd. Brukstillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-10 tredje ledd, og gis for hele tiltaket. Tidsfrist for å ferdigstille tiltaket og søke om ferdigattest settes til **01.11.2025**. Oppdatert gjennomføringsplan må vedlegges søknad om ferdigattest.
3. Tom Leierdal Hansen har frasagt seg ansvaret for SØK og PRO regnet fra 01.02.2025. Tiltakshaver har ansvar for å påse at tiltaket er bekledt med nødvendige ansvarsretter jf. byggesaksforskriften §12-1 og pbl. §23-1, 3. ledd. Kommunen ber om at tiltakshaver snarest engasjerer nye ansvarlige foretak og sender kommunen nødvendig dokumentasjon senest innen **01.05.2025**.
4. Kommunen er kjent med at tiltakshaverforetaket er under avvikling, og kommunen ber derfor om at konkursboet v/bobestyrer stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd. Kommunen ber om bekreftelse innen **25.02.2025**.

Saksopplysninger:

- Det er tidligere – saksnr. 14/05095 – godkjent oppføring av 2.stk. tomannsboliger på eiendommen, og ferdigattest ble gitt den 25.04.2019 (saksdok. 14/05095-87).

- Kommunen opprettet tilsynssak – sak 20/01952, I svarbrev fra Tom L. Hansen (saksdok 20/01952-3) blir det opplyst at det er mangler ved utførelsen. Det framkommer at det ikke er installert skorsteiner og dører av nødvendig bredde i noen av boenhetene.
- Det søkes om dispensasjon fra kravene, men kommunen avslår søknaden (saksdok 14/05095-130). Søker klager på avslaget (saksdok 14/05095-152). Statsforvalteren i Oslo og Viken opprettholder kommunens vedtak i brev datert 13.09.2023 (saksdok 14/05095-157).
- Kommunen varslers søker om at ferdigattesten må oppheves, og at det anbefales å søke om midlertidig brukstillatelse (saksdok 14/05095-131) i stedet. Det er søkt om midlertidig brukstillatelsen den 31.12.2022, og den ble satt på vent til klagesaken var ferdigbehandlet.
- Tom Leierdal Hansen – org.nr. 979605803 – har meldt opphør av ansvarsrett før ansvarsområdet er ferdigstilt fra og med 01.02.2025, jf. saksdok. Bygg-23/00226-8. Dette gjelder funksjonene SØK og PRO; jf. vedlagt gjennomføringsplan.

Klageadgang

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

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

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

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Ivar Idstad som kan treffes på telefon 45601704 eller på epost ivar.idstad@sarpsborg.com. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-23/00226 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Hanne Cecilie Høgmo
teamleder
Virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Kopi til:

Aditya Bhandari
BHANDARI EIENDOM AS
Mariola Michalina Nabozna
Nicklas Clausen
Lillian Andreassen
Eryk Patryk Nabozny
Rime Advokatfirma DA
BHANDARI EIENDOM AS KONKURSBO



Rime Advokatfirma DA
Postboks 394 Sentrum
0103 OSLO

Deres ref.

Dokumentnummer
BYGG-23/00226-16

Dato
21.10.2025

Svar på henvendelse om ny utsatt frist .

Eiendom (gnr./bnr./fnr./snr.): 2077 / 399 / 0 / 0

Ansvarlig søker:

Tiltakshaver:

Vi viser til deres mail 13. oktober 2025, hvor dere opplyser følgende:

Ved kommunens brev av 25.06.2025 ble samtlige frister i kommunens brev av 12.02.2025 utsatt i åtte måneder. Siden den gang har boet arbeidet videre med å selge den aktuelle eiendommen, dessverre uten at vi har kommet i mål.

Boet har engasjert eiendomsmegler og vi forventer at eiendommen vil annonseres i markedet i løpet av oktober/november 2025, slik at et salg/overtagelse av ny eier kan antas gjennomført i løpet av første kvartal 2026.

Siden boet ikke vil kunne stille sikkerhet for gjenstående arbeider eller kan engasjere nye ansvarlige foretak med ansvarsretter, slik kommunen har bedt om i brev av 12.02.2025, bes det om at fristene for dette utsettes ytterligere. Som nevnt over, håper boet å ha solgt eiendommen samt overlatt den til nye eier i løpet av første kvartal 2026. Det bes om at ny frist ihht. punkt 3 og 4 i brev av 12.02.2025 utsettes tilsvarende.

Konklusjon:

Saken gjelder ferdigstillelse av to tomannsboliger, hvor den ene leiligheten/seksjonen tilhører konkursboet som anfører at det ikke er midler i boet til å ferdigstille gjenstående arbeider eller engasjere nye ansvarlige foretak.

Situasjonen er dermed fortsatt fastlåst med hensyn til ferdigstillelse av boligene, og den vil fortsatt være fastlåst inntil boet har solgt sin seksjon.

Kommunen godkjenner derfor at tidligere utsatte frister forlenges fram til **01.04.2026**.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-23/00226 ved alle henvendelser.

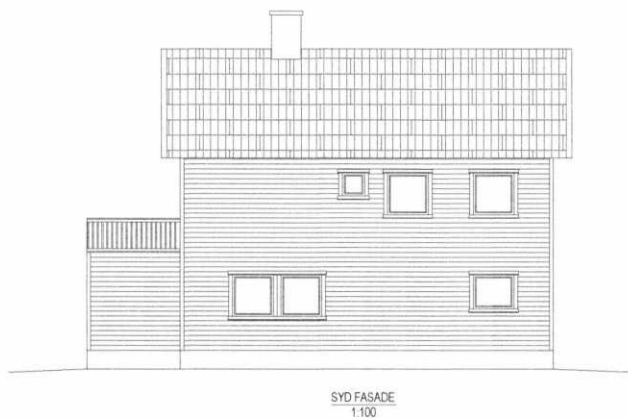
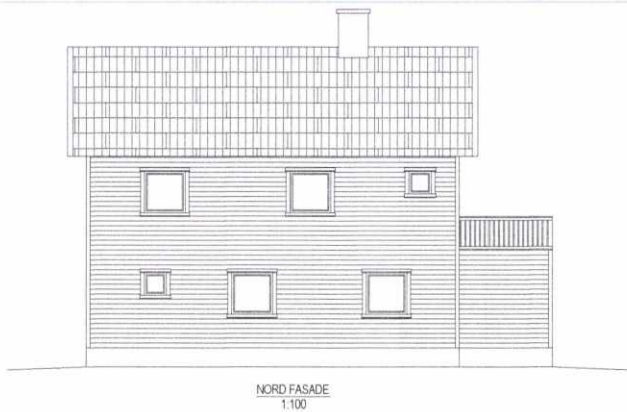
Med hilsen

Ivar Idstad
Rådgiver
Team byggesak
Telefon: 45601704
Epost: ivar.idstad@sarpsborg.com

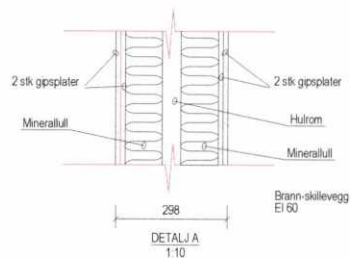
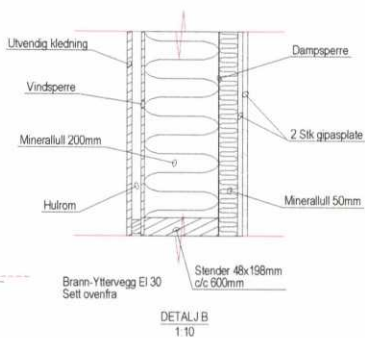
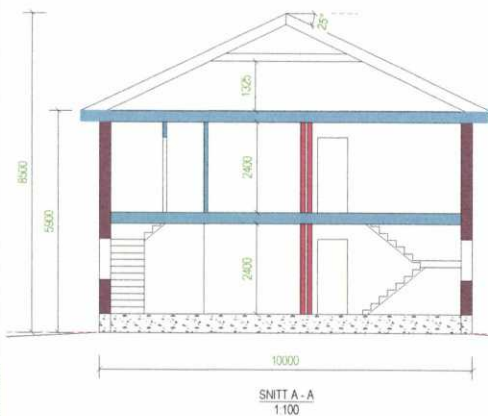
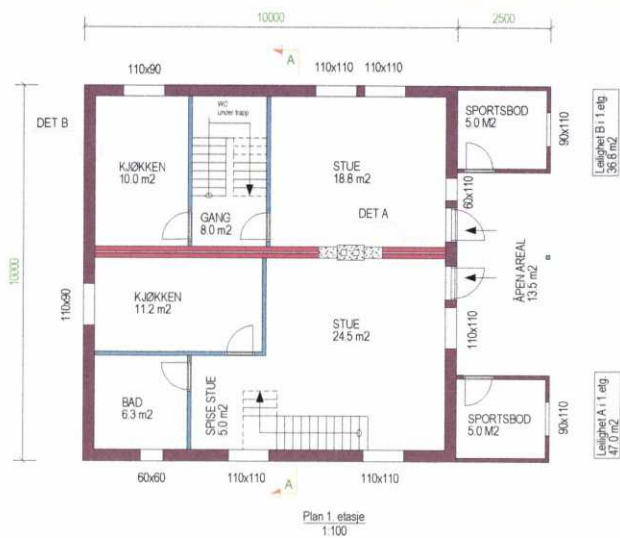
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Mariola Michalina Nabozna
Nicklas Clausen
Lillian Andreassen
Eryk Patryk Nabozny



No	REV MARK	REVISION DESCRIPTION	REV DATE
Gnr. 2077 Bnr. 399			
Grålunveien 124 D & E, 1718 Greåker			
B&C			
 TEKLA A TRIBUUS COMPANY			
DRAWING TITLE	4-6 Fasadetegning		
CONTRACT	BHANDARI EIENDOM AS		
MODELLED BY	SRS	ISSUE DATE	15.05.2015
CONTRACT NO	2015	SCALE	1:100
DRAWING No	[2]	REVISION No.	0



No	REV MARK	REVISION DESCRIPTION	REV DATE
Gnr. 2077	Bnr. 399		
Grålumveien 124 D & E, 1718 Greåker			
DRAWING TITLE 3-6 Plantegning			
CONTRACT BHANDARI EIENDOM AS			
MODELLED BY SRS		ISSUE DATE 15.05.2015	
CONTRACT NO 2015		SCALE 1:10 1:100	
DRAWING No [1]		REVISION No 0	



No	REV	MARK	REVISION DESCRIPTION	REV. DATE
Gnr. 2077 Bnr. 399				
Grålumveien 124 B, C, D & E, 1718 Greåker				
DRAWING TITLE				5-6 TERRENG SNITT
CONTRACT				BHANDARI EIENDOM AS
MODELLED BY				SRS
CONTRACT NO				2015
DRAWING No				[3]
ISSUE DATE				15.05.2015
SCALE				1:200
REVISION No.				0



A TRIMBLE COMPANY



TERRENG TEGNING
1:200

No	REV MARK	REVISION DESCRIPTION	REV DATE
Gnr. 2077 Bnr. 399			
Grålumveien 124 B, C, D & E, 1718 Grøaker			
DRAWING TITLE		6-6 TERRENG TEGNING	
CONTRACT		BHANDARI EIENDOM AS	
MODELLED BY		SRS	ISSUE DATE 15.05.2015
CONTRACT NO		2015	SCALE 1:200
DRAWING No		[4]	REVISION No 0

FORKLARINGER:

Bløppetlingsareal: 6 x 18 = 108 0 m²
 Avfalls sortering: 1 x 2,6 = 2,6 m²
 Bolig bygg: 2 x 125 = 250 0 m²
 Totalt utnyttelse: 360 6 m²
 Teigareal: 1085,7 m²



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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	22.10.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	100/370	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	2077/399, 2077/399/0/1, 2077/399/0/2, 2077/399/0/3,
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	2077/399/0/4
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	2077/399, 2077/399/0/1, 2077/399/0/2, 2077/399/0/3,
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	2077/399/0/4
Seksjonering	26.09.2018	18/04392	Tinglyst	
Seksjonering	26.09.2018		24.10.2018	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
BHANDARI EIENDOM AS	Hjemmelshaver (H)	Stokkeveien 8D	
S912121461	1/1	3403 3403 LIER	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grålumveien 126A	H0101	2077/399/0/3	93	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Grålumveien 126 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1718 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2405 Svartbekk	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300555546		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	25.04.2019

1: Bygning 300555546: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 25.04.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	206
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	206
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	237
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	237
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	149
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.04.2016	28.04.2016
Igangsettingstillatelse	22.06.2016	31.10.2016
Ferdigattest	25.04.2019	26.04.2019
Data fra bygningsendring overført	08.09.2025	08.09.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grålumveien 126A	H0101	2077/399/0/3	93	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	88	0	88	100	0	100
H01	2	118	0	118	137	0	137

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2077/399

Bruksnavn		Beregnet areal	1085.9
Etablert dato	27.09.1987	Historisk oppgitt areal	1086
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.ererv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☒ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573228.52	616771.07	0	Ja	1085.9	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 16.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2077	Bruksnr.	399	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Grålumveien 126A, 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	11 819,52 kr
Eiendomsskatt	7 057,00 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	8 343,14 kr
Sum	30 889,66 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 130- 140 liter	25%	1 stk	1255.00	1/1	0 %	1 255,00 kr
Papirbeholder130-140 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%	1960300 o/oo	3.60	1/1	0 %	7 057,00 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%	140 m3	24.78	1/1	0 %	3 469,55 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	140 m3	41.33	1/1	0 %	5 786,34 kr
					Sum	24 960,09 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 UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 16.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2077	Bruksnr.	399	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Grålumveien 126A, 1718 GREÅKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
8SEN0120412501	648	05.02.2025	Årsavlesning - målt	142	05.02.2025
23616911	0	05.02.2025	Årsavlesning - målt	142	-

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 UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 16.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2077	Bruksnr.	399	Festenr.		Seksjonsnr.	3
-------------------	------	-----------------	------	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	---

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpborg kommune

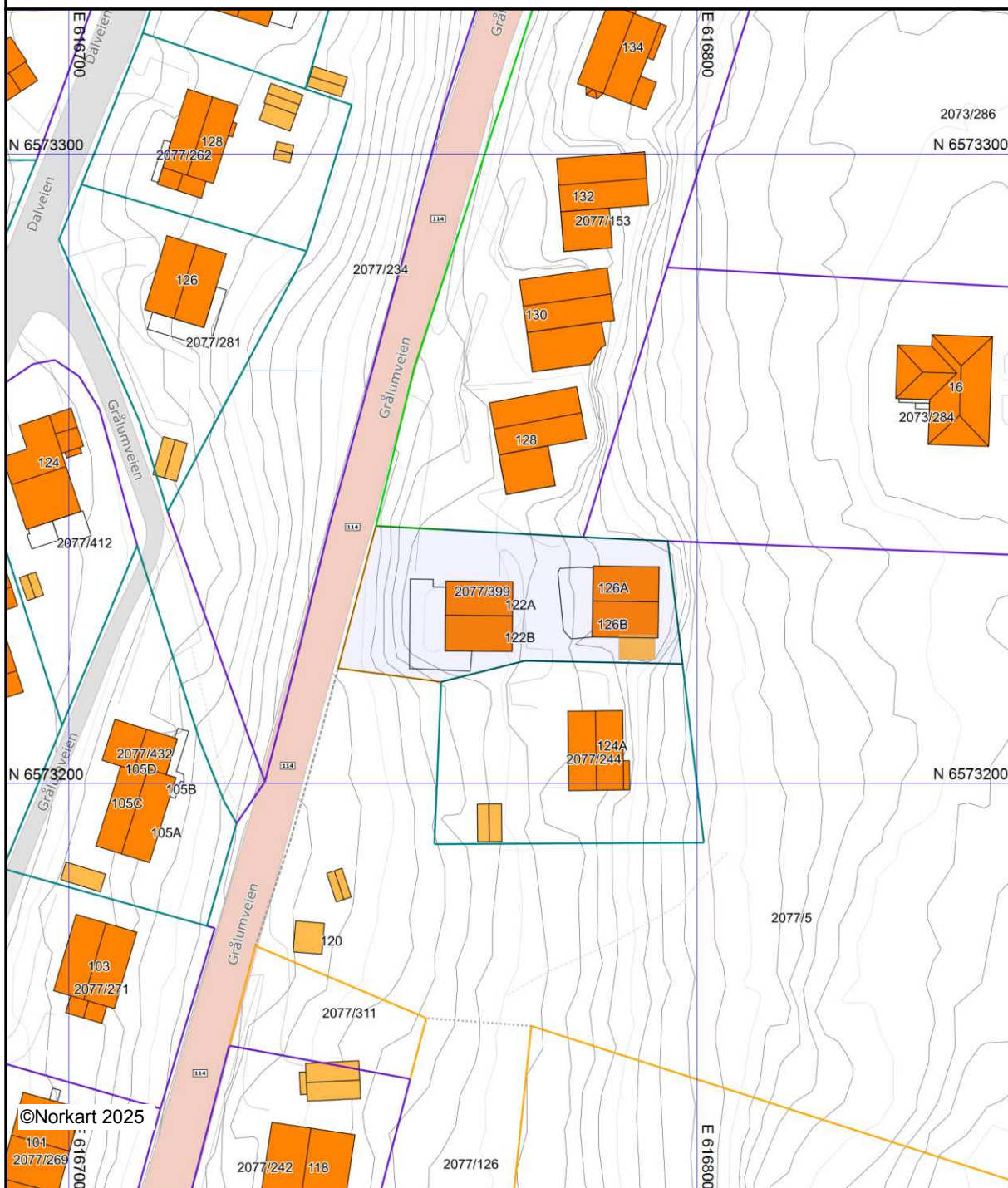
Grunnkart

Eiendom: 2077/399/0/3
Adresse: Grålumveien 126A
Dato: 16.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2025

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: 16.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2077	Bruksnr.	399	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Grålumveien 126A, 1718 GREÅKER								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	10.10.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf		
Delarealer	Delareal	536 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220_Veg	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	137 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	1 086 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	

Delareal	7 m ²
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare
Delareal	252 m ²
KPHensynsonenavn	H210_Veg
KPStøy	Rød sone iht. T-1442
Delareal	1 086 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Eiendom	3105 2077/399		
Utskriftsdato	16.09.2025	Antall datasett	19

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

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

7 Berørte datasett

- ❗ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ Kulturminner - SEFRAK
- ❗ REGULERINGSPLAN
- ❗ Kommunedelplan
- ❗ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

12 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSSONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

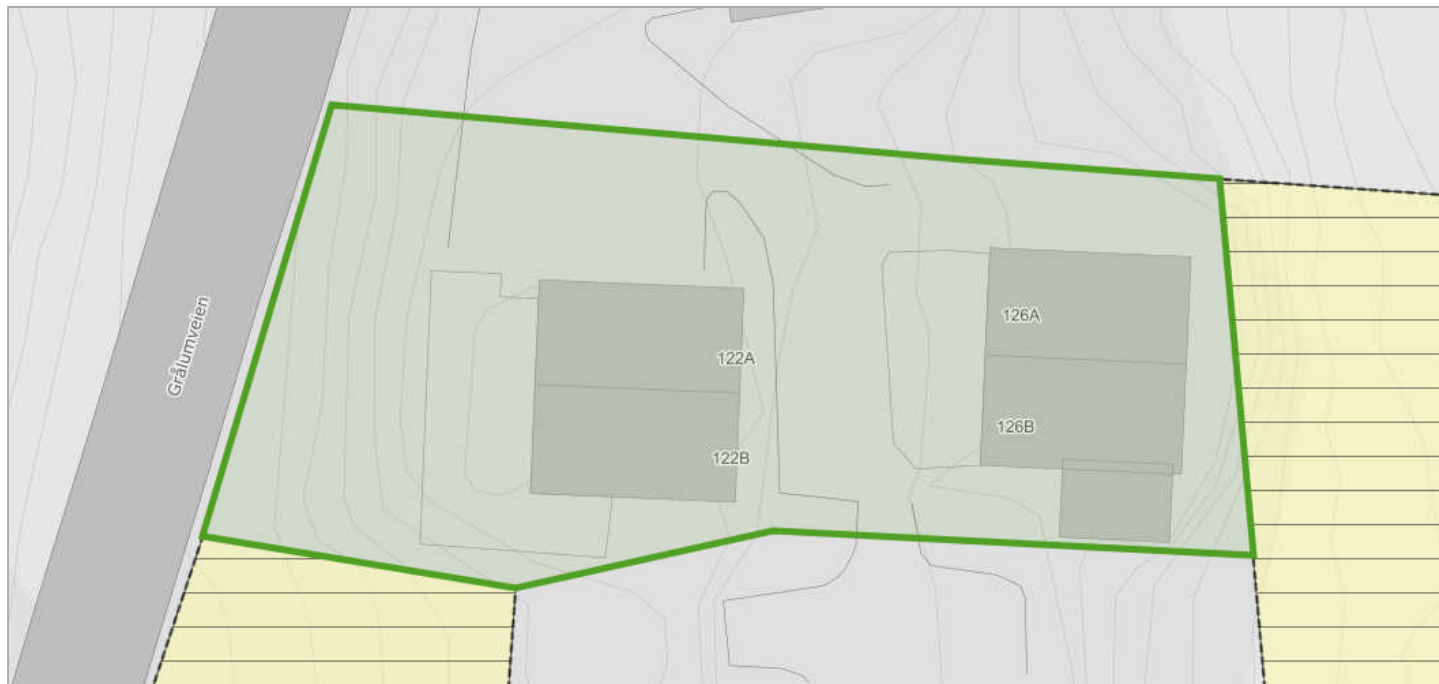
Eiendommen ligger innenfor et av planalternativene for kommunedelplan InterCity på strekningen Rolvsøy - Borg bryggerier som har vært på høring. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR.

Kommuneplanområde

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

Kommunedelplan

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



Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hoveddrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring

KpArealbrukOmråde - LNF-områder	LNF-område
KpDetaljeringsSone	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpDetaljeringsGrense	Detaljeringsgrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpGrense	Planens begrensning
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
200401	Kommunedelplan Langemyrfjellet og Langemyr 2005 - 2016	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=200401)

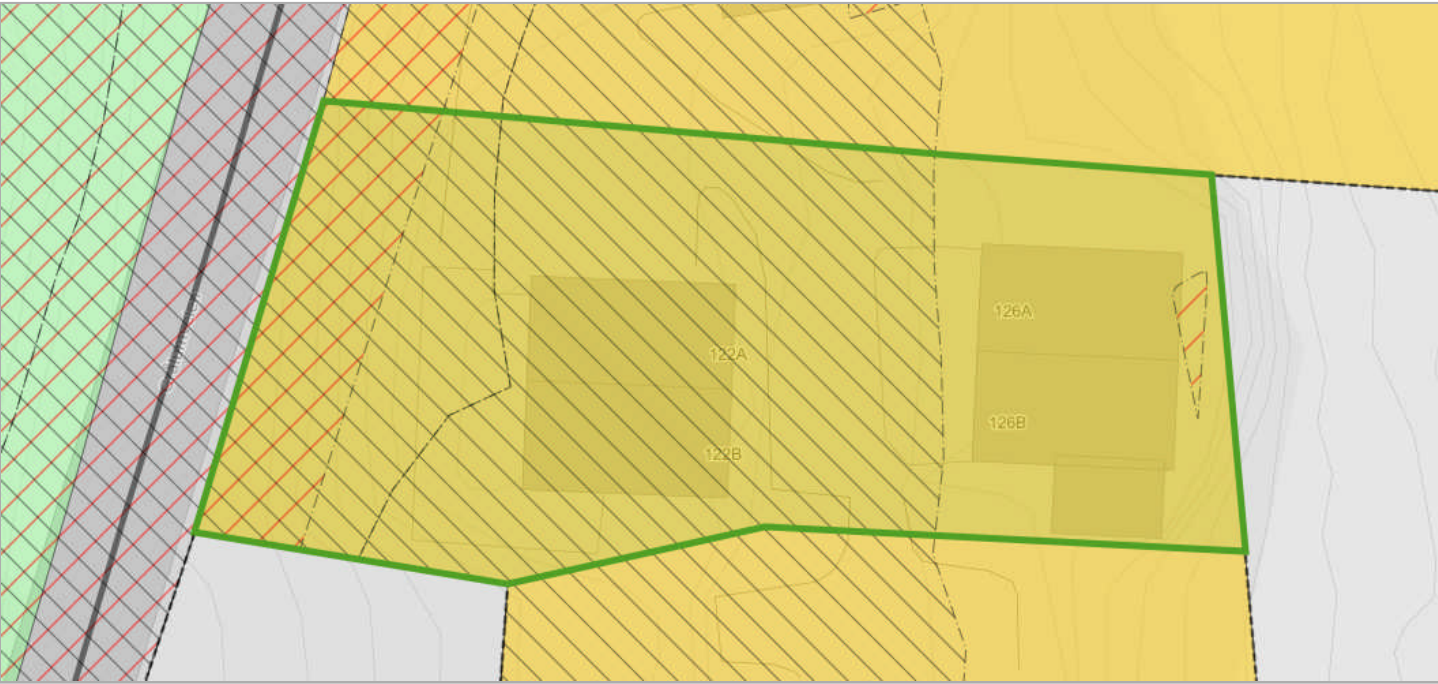
Arealbruksområde

Arealbruksstatus	Arealbruktype	Navn
(1) Nåværende	(210) LNF-område	-

Detaljeringszone

Detaljeringszone	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Langemyr

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Friområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFareSone	Rasfare Flomfare
KpStøySone	Rød sone iht. T-1442 Gul sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpStøyGrense	Støysonegrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpGrense	Planens begrensning
KpArealGrense	Grense for arealformål
KpSamferdselLinje	Hovedveg - Nåværende

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

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

Faresone

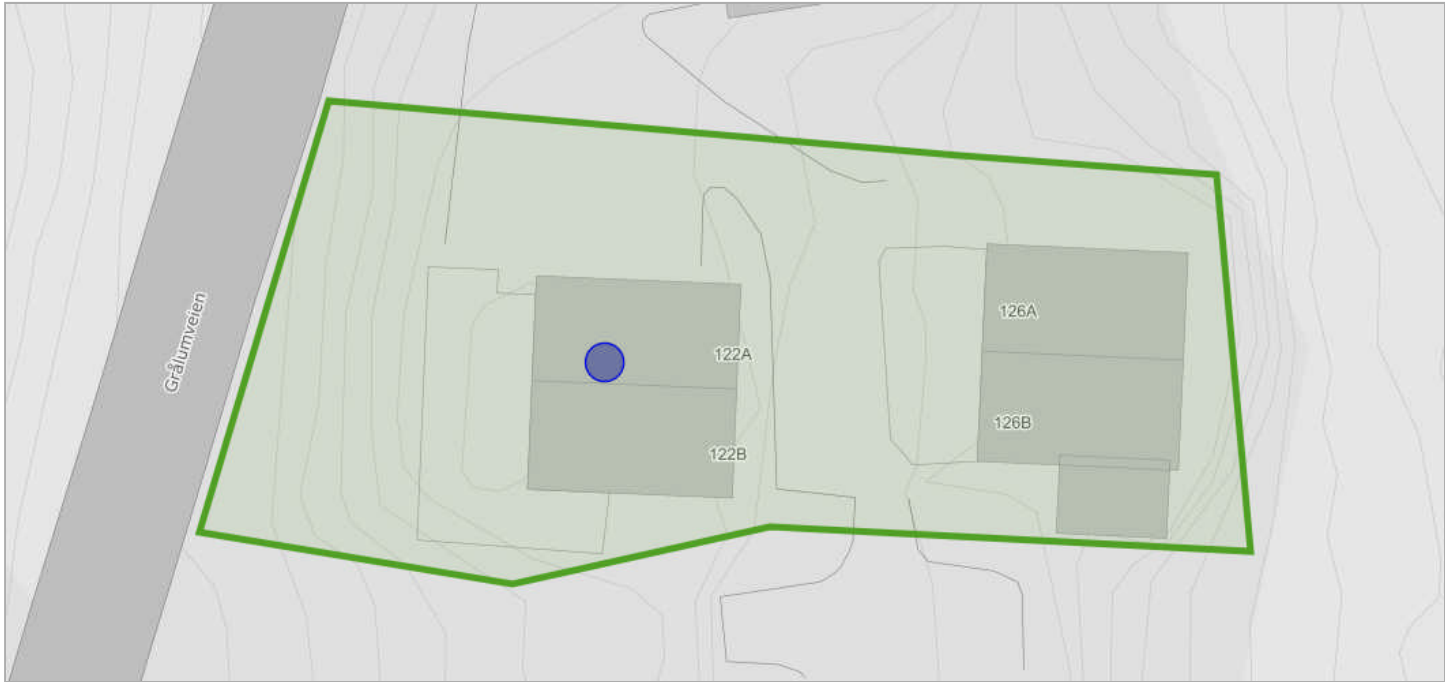
Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone

(320) Flomfare	H320_Lavpunkt
----------------	---------------

Støysone

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

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	15.09.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

Lokaliteter
■ Lokalitet
■ Enkeltminner
■ Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetyp	Link til kulturminnesøk
BOLIGHUS, GREÅKER ØSTRE, GREÅKERDALEN	3105	332848-0	E-BYG	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332848)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetyp	Link til kulturminnesøk
BOLIGHUS, GREÅKER ØSTRE, GREÅKERDALEN	3105	332848-0	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332848)

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	16.09.2025
-------	----------------	---------	------------



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

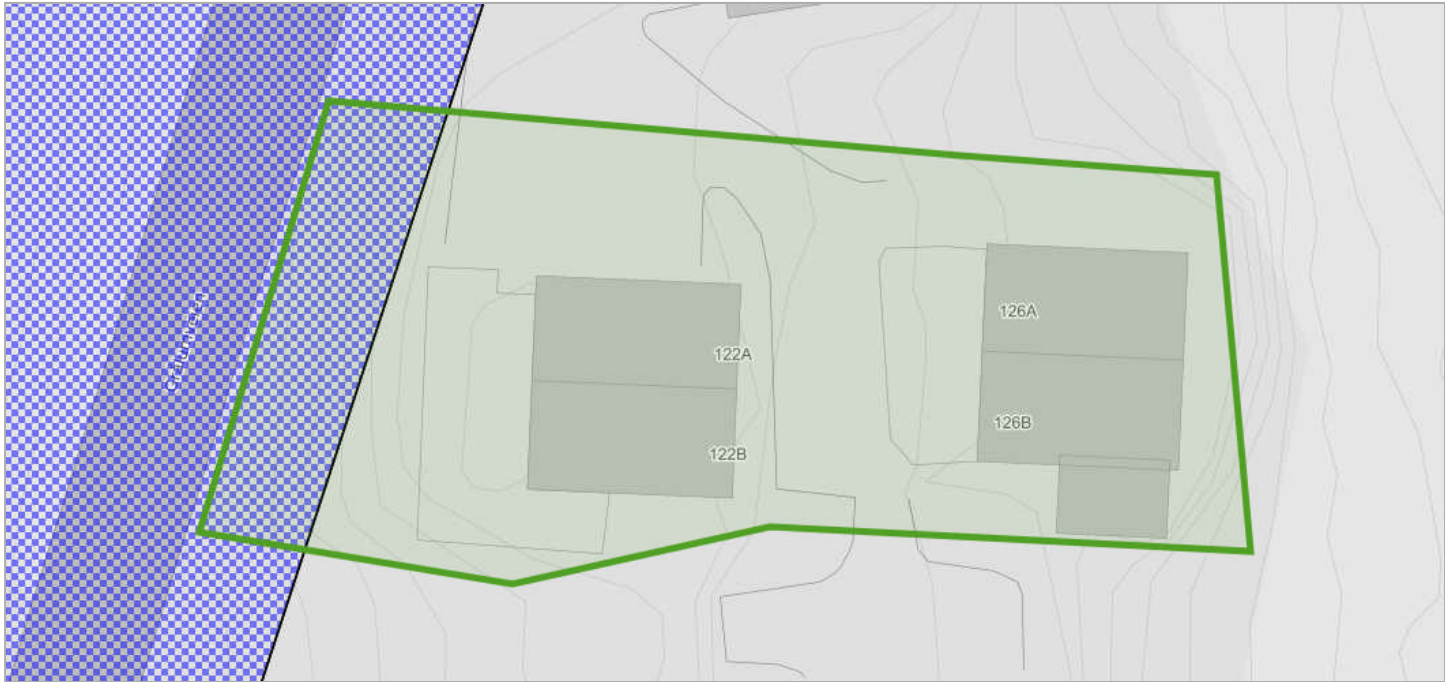
Sefrakbygninger
 ▲ Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0130-0405-002	BOLIGHUS, GREÅKER ØSTRE, GREÅKERDALEN	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

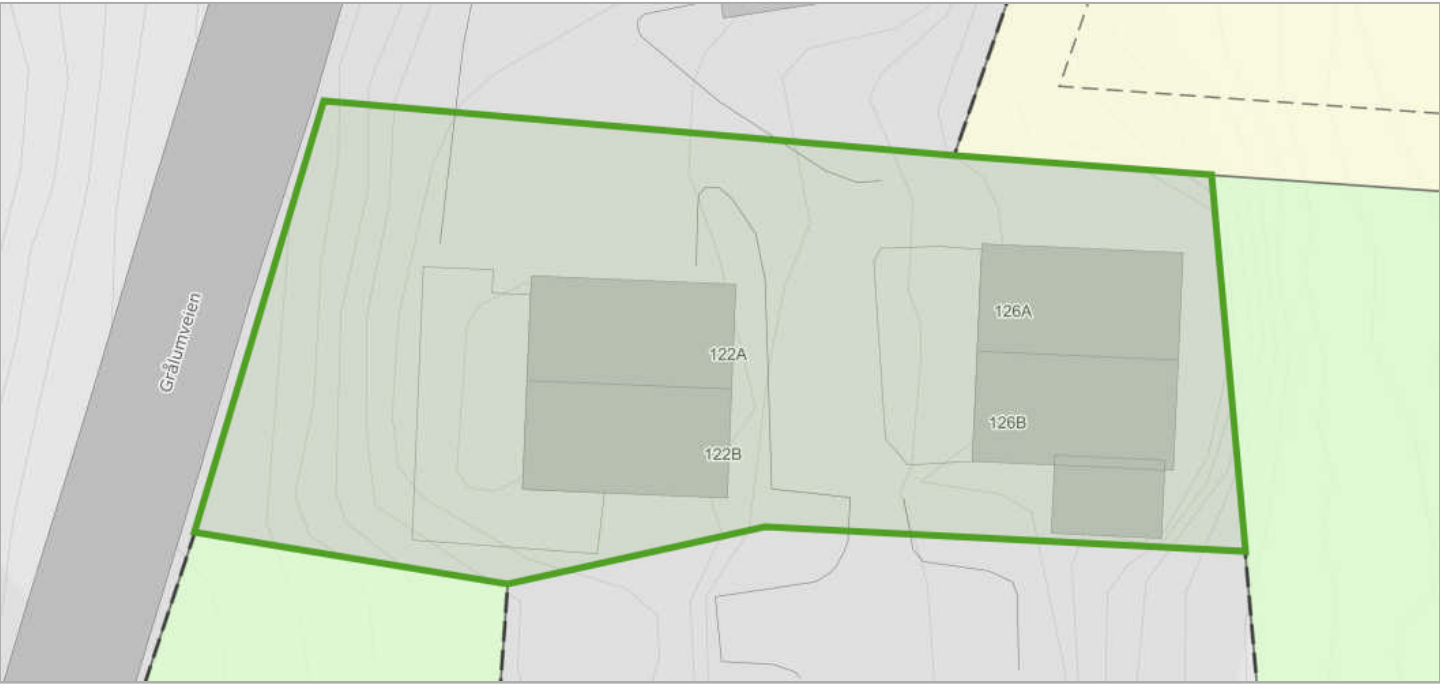
	Svært stor
	Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

REGULERINGSPLAN

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RpArealformålOmråde - LNFR	Friluftsmål
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse frittliggende
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Byggegrense

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
21056	Langemyr	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=21056)

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
Friluftsmål	(5130) Friluftsmål
BF	(1111) Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Melding til tinglysing



Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602408658
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938801363	SARPSBORG KOMMUNE	Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
912121461	BHANDARI EIENDOM AS		Folkestads gate 2, 3043 DRAMMEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0105	2077	399

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0105	2077	399	0	1	100 / 370	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2077	399	0	2	85 / 370	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2077	399	0	3	100 / 370	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2077	399	0	4	85 / 370	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 1438635 Tinglyst: 22.10.2018
 STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)															
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.															
Kommunens navn Sarpsborg				Kommunens adresse PB 237, 1702 Sarpsborg								Kontaktperson Frank Schander			
1. Opplysninger om innsenderen															
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).															
Navn Bhandari Eiendom AS				Fødselsnr./Org.nr. 912121461				E-postadresse bheiendom@gmail.com							
Adresse Folketadsgate 2				Postnummer 3043				Poststed Drammen				Telefonnummer 40245331			
2. Opplysninger om eiendommen															
Kommunenr. 105		Kommunens navn Sarpsborg kommune						Gårdsnr. 2077		Bruksnr. 399		Festenr.			
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))															
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				Navn								Eierandel (oppgis som brøk)			
912121461				Bhandari Eiendom AS								1/1			
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	100/	B	13				25				37			49
2	B	85	B	14				26				38			50
3	B	100/	B	15				27				39			51
4	B	85/	B	16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere: 370				Nevner = 370											
Dato 19.04.2018		Innsenderens underskrift 													

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☒ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

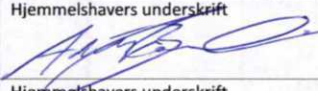
19.04.2018

Innsenderens underskrift



8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Drammen, 19/4-18	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Aditya Bhandari Folkestads Gate 2 3043 Drammen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0105	Kommunens navn Sarpsborg	Gårdsnr. 2077	Bruksnr. 399	Festenr.
Dato 26/9-2018	Underskrift Espen Danuvad	Stempel Sarpsborg kommune Enhet byggesak, landbruk og kart		

Dato 19.04.2018	Innsenderens underskrift 
--------------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer				Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal			
				B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)			
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

Dato

19/4-18

Innsenderens underskrift

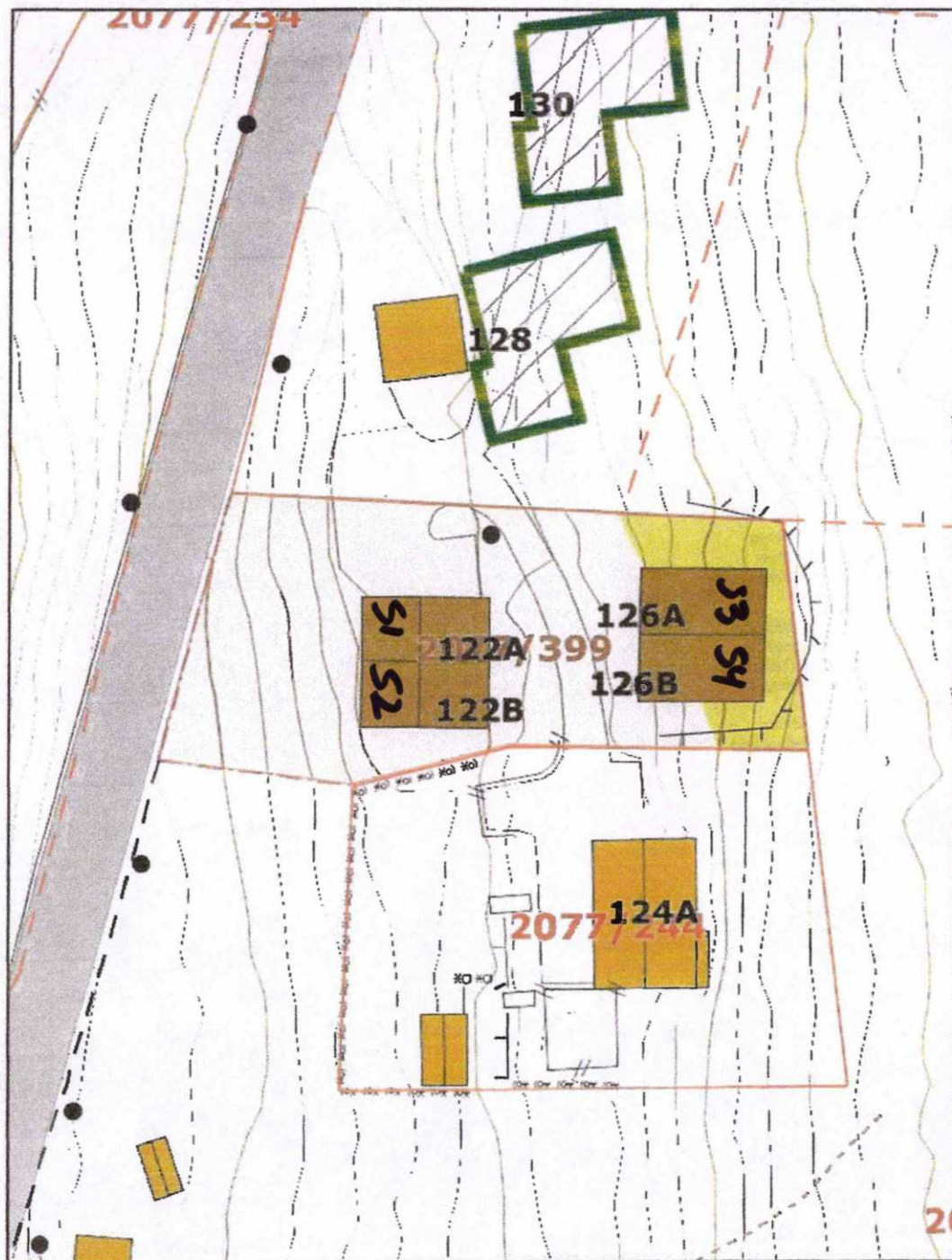


VEDLEGG 1



1:500

23.04.2018

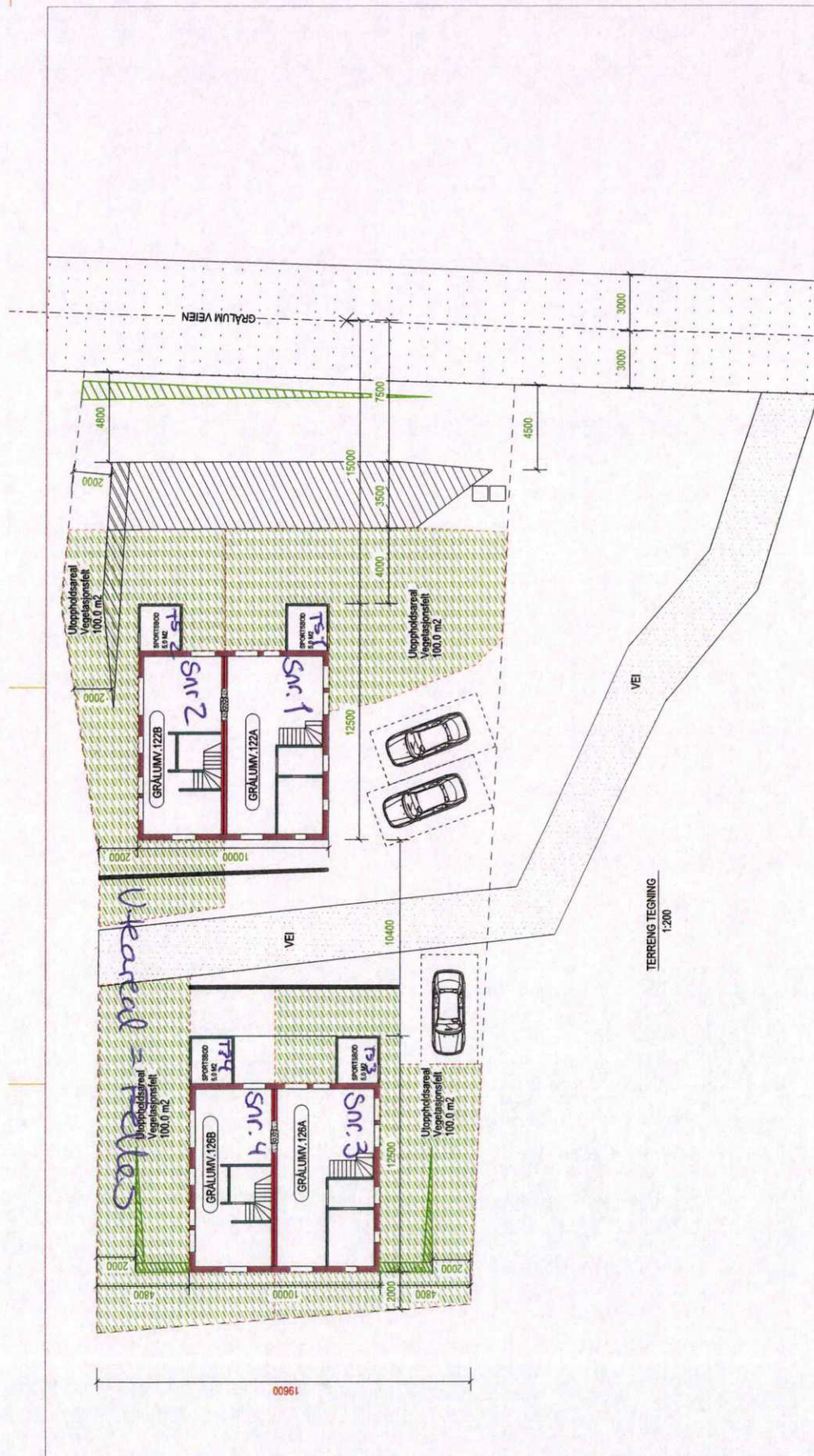


Med forbehold om feil i kartgrunnlaget

Neoridd 1

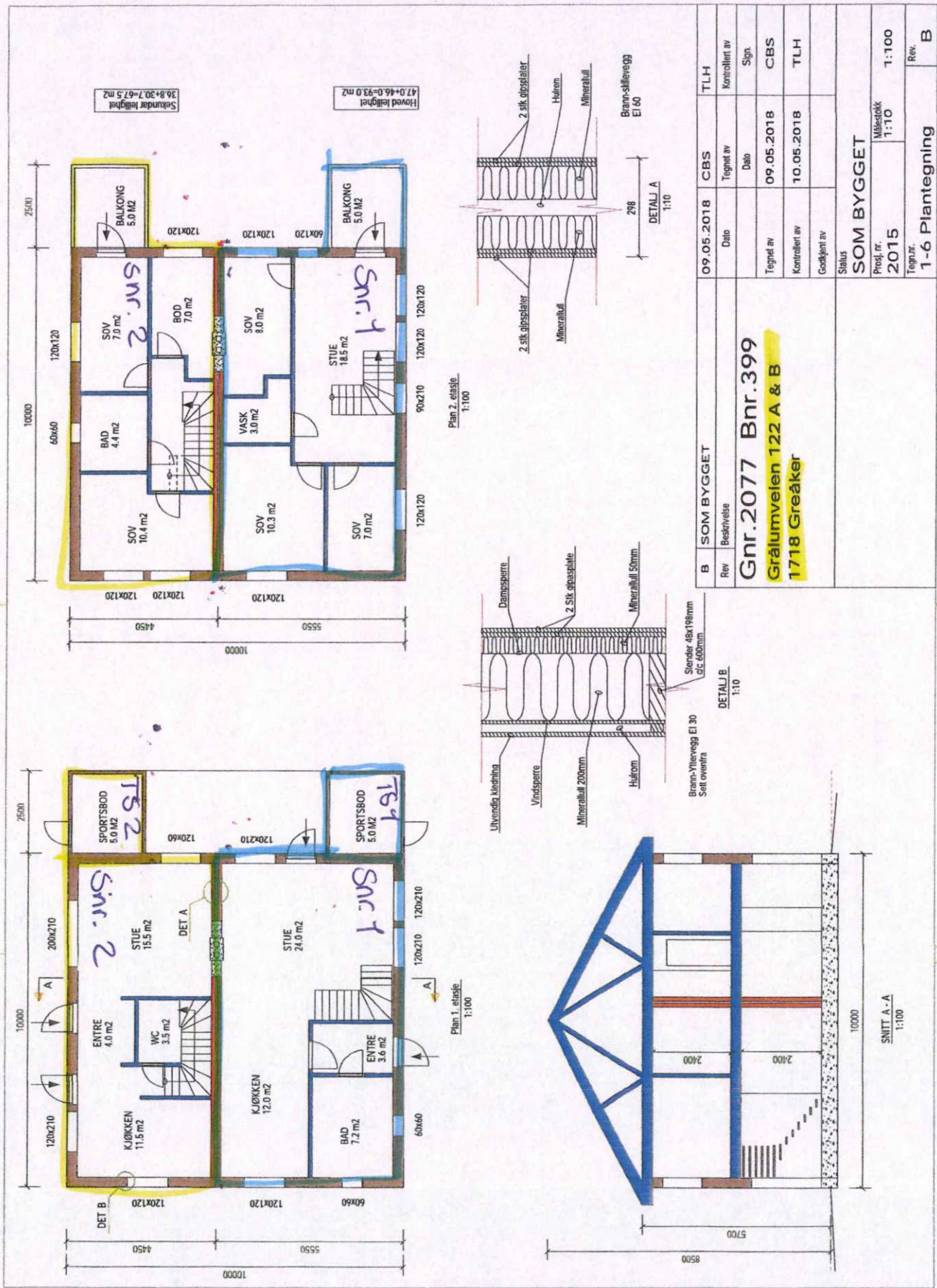
12 21

2 2

[illegible]

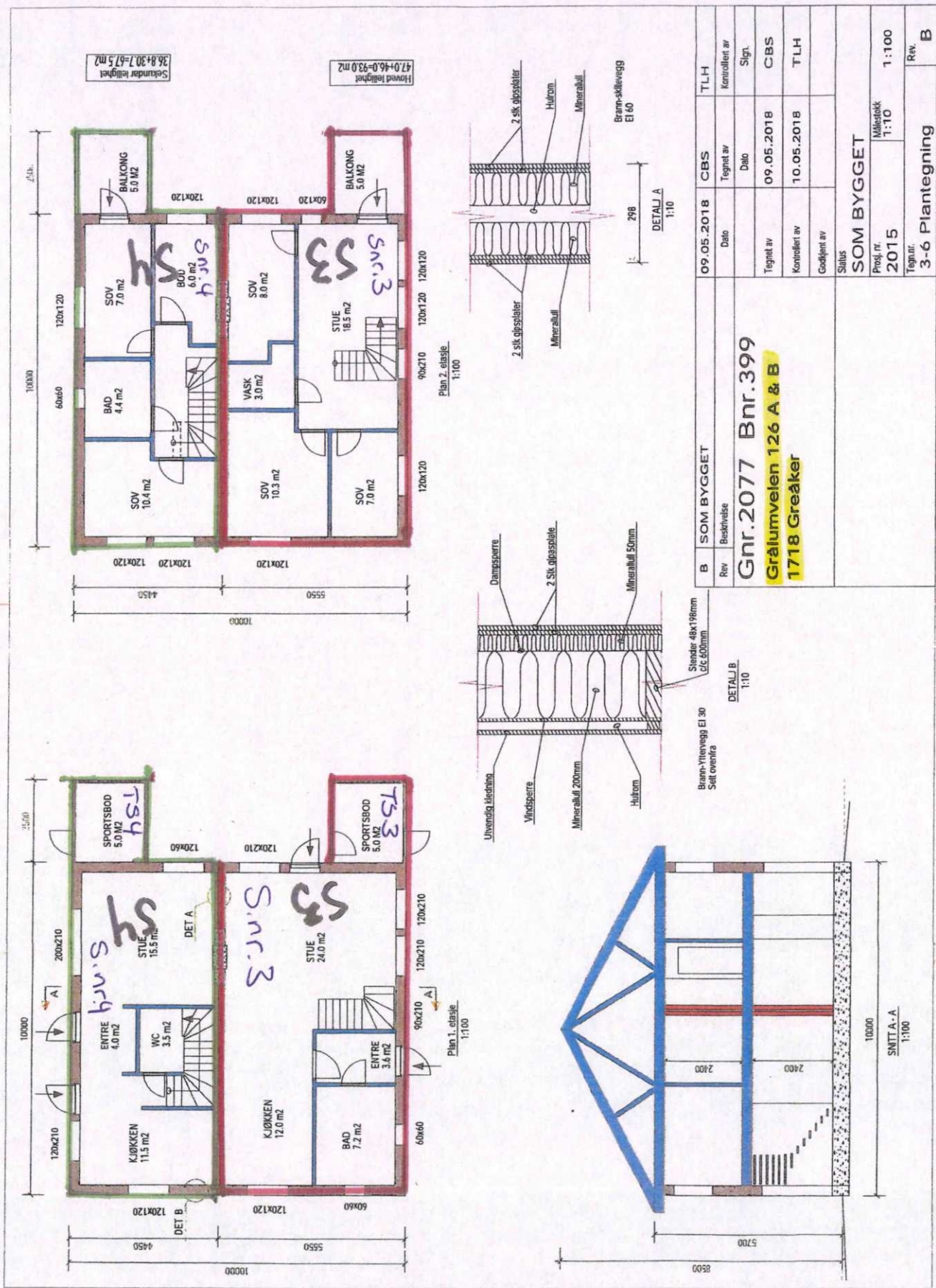
FORKLARINGER:

3-loppstillasareal:	$3 \times 18 = 54,0 \text{ m}^2$
1x 2,6 = 2,6 m2	
2x125 = 250,0 m2	
4x100 = 400,0 m2	
306,6 m2	
1085,7 m2	



B	SOM BYGGET	09.05.2018	CBS	TLH
Rev	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert av
			Dato	Sign.
			09.05.2018	CBS
			Kontrollert av	TLH
			Godkjent av	
			Status	
			SOM BYGGET	
			Proj. nr.	1:100
			2015	
			Tegn. nr.	1-6 Plantegning
			Rev.	B

Gnr.2077 Bnr.399
Grålumveien 122 A & B
1718 Greåker



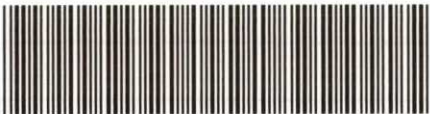
Returneres til
 SOBBL Eiendomsmegling AS
 Postboks 335
 1702 Sarpsborg
Begjært av : 994963821 SOBBL Eiendomsmegling AS Merk evt.faktura 25-19-0145
Oppdragsnr:
25-19-0145
Skjøte 1)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr. 0105	Kommunenavn Sarpsborg	Gnr. 2077	Bnr. 399	Festenr.	Seksjonsnr. 1	Ideell andel 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d		☒ Nei ☐ Ja
Beskaffenhets ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd						
Anvendelse av grunn ☒ B Boligeiendom ☐ F Fritid ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ O Off.vei ☐ A Annet						
Type bolig ☐ FB Frittliggende enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☒ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)	
Kr 3 300 000	Utløst til salg på det frie marked ☐ Nei ☒ Ja
Omsetningstype ☒ Fritt salg ☐ Gave ☐ Ekspropr. ☐ Tvangsauksj ☐ Uskifte ☐ Skifteoppgjør ☐ Opphør samboerskap ☐ Annet	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 255 000
Overskjøtingen gjelder førstegangs overføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk - avgiftsgrunnlaget er likt tomteverdien

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
912121461	Bhandari Eiendom AS /v Aditya Bhandari	1/1
 Doknr: 1520670 Tinglyst: 18.12.2019 STATENS KARTVERK		

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
070491	Nicklas Clausen	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☒ Ja ☐ Nei	
		☒ Ja ☐ Nei	
		☒ Ja ☐ Nei	

 Rett kopi bekreftes
 Sarpsborg 19.12.2019

Dato

Utsteders underskrift

Skjøte, side 1 av 2

6. Særskilte avtaler ⁵⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
 Bhandari Eiendom AS, org. Nr. 912121461, er eier og rettighetshaver av anlagte VA ledninger som er anlagt og går gjennom eiendommen gnr. 2077 bnr. 399. Eieretten innebærer at hjemmelshaver av gnr. 2077 bnr. 399 ikke kan foreta disposisjoner over ledningsnettet. Dette innebærer blant annet at ingen rett til å la andre koble seg til ledningen uten skriftlig samtykke fra rettighetshaver. Bhandari Eiendom AS kan fritt overdra sin rett til andre rettssubjekter.
 Den til enhver tid hjemmelshaver av gnr. 2077 bnr. 399 har rett til å koble seg til de anlagte VA ledningene. Evt fremtidig vedlikeholdskostnad blir fordelt likt mellom antall opp-koblede enheter uavhengig av størrelsen på boligen. (For eksempel er det en bolig med utleiedel – skal det betales for to andeler).

Se vedlagt erklæring om rettighet i fast eiendom

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.

Sted, dato *Sarpsborg 23/10-19*

Kjøpers/erverters underskrift

Nicklas Clausen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Nicklas Clausen

8. Erklæring om sivilstand m.v ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato *Sarpsborg 23/10-19*

Utstедers underskrift ⁷⁾

[Signature]

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bhandari Eiendom AS /v Aditya Bhandari

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/reg. partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Mats Våge
 Eiendomsmeglerfullmektig

2. vitneunderskrift

GRIMSDEN
 PARTNERS

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Dokumentet kan tinglyses
 Sarpsborg, den *16/12-19*

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Rett kopi bekrefte
 Sarpsborg, den *23/10-19*

Lise Vilvang
 ihht. fullmakt

Mats Våge
 Eiendomsmeglerfullmektig

SOBBL Eiendomsmegling AS
 PB 335 1702 Sarpsborg
 Orgnr.: 994 963 821

Skjete, side 2 av 2

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Sobbl Eiendomsmegling AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: St Marie gt 112	
Postnummer: 1725 Poststed: Sarpsborg	
Fødselsnr./Org.nr. 994 963 821 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)					
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)				
Bhandari Eiendom AS	912 121 461				
Niclas Clausen <i>Nicklas Clausen</i>	070491 [redacted]				
Mariola Michalina Nabozna	140191 [redacted]				
Eryk Patryk Nabozny	150588 [redacted]				
2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0105	Sarpsborg	2077	399		1-4

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			
	Aditya Bhandari	150284 [redacted]			



Reti kopi bekrefies

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Aditya Bhandari, er eier og rettighetshaver av anlagte VA ledninger som er anlagt og går gjennom eiendommen gnr. 2077 brn. 399. Eieretten innebærer at hjemmelshaver av gnr. 2077 brn. 399 ikke kan foreta disposisjoner over ledningsnettet. Dette innebærer blant annet at ingen rett til å la andre koble seg til ledningen uten skriftlig samtykke fra rettighetshaver. Aditya Bhandari kan fritt overdra sin rett til andre rettssubjekter.

Den til enhver tid hjemmelshaver av gnr. 2077 brn. 399 har rett til å koble seg til de anlagte VA ledningene. Evt fremtidig vedlikeholdskostnad blir fordelt likt mellom antall opp-koblede enheter uavhengig av størrelsen på boligen. (For eksempel er det en bolig med utleiedel - skal det betales for to andeler).

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☐ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

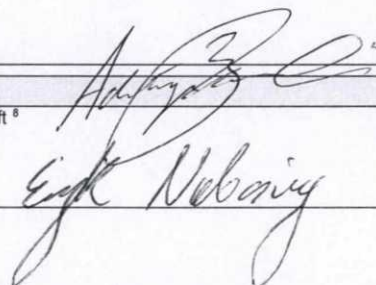
6. Underskrifter

Sted og dato

10.12.19

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Hemanta Niborwa



Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Dokumentet kan tinglyses
Sarpsborg, den 16.12.19

Lisa Vilvang
iht. fullmakt

SOBBL Eiendomsmegling AS
PB 335 1702 Sarpsborg
Orgnr.: 994 963 821

Dokumentavgift er betalt med kr. 7.620,-
Tune sorenskriverembete, 6/10-87



Skjøte.

Underskrevne Otto Karlsen. fødselsnr. 1009 3 4 [redacted]
og Anne Marie Borge, fødselsnr 180237 [redacted] overdrar
herved til Olaf Mangseth, fødselsnr. 210505 [redacted]
vår eiendom:

gnr- 77 bnr. 399 i Tune

for kr. 305.000.- som er avgjort på omforenet måte.

Den til enhver tid eier av gnr. 77 bnr. 244 i Tune skal
skal ha rett til vei, bruksrett, i 3.20 m. bredde samt
ha rett til å ha liggende og uhindret adgang til å ved-
likeholde vann- og kloakkledning over gnr. 77 bnr. 399.

Vi er gifte, men eiendommen tjener ikke til felles bolig,
heller ikke er det knyttet noen ervervsvirksomhet

til den for oss eller våre ektefeller. Den til gnr. 77
bnr. 5 i Tune tilhørende bruksrett til vei fre til
Grålumveien overføres til gnr. 77 bnr- 399.

Greåker 16. sept. 1987

Otto Karlsen.

Otto Karlsen

Anne Marie Borge

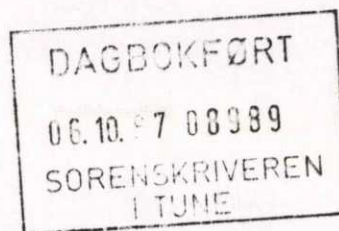
Anne Marie Borge

Jeg bekrefter at ustederne av dette skjøte har underskrevet
dokumentet i mitt nærvær og at de er over 18 år .

D.U. S

Harald Kristiansen





Den bruksrett til vei i den nåværende trace i maks. 3 m bredde som fra gammelt av til-
ligger gnr. 77 bnr. 5 i Tune frem til Grålumveien
over min eiendom gnr. 77 bnr. 153 i Tune kan
overføres til utskilt parsell gnr. 77 bnr. 399
i Tune,

Det er en betingelse at den til enhver tid eier
av gnr. 77 bnr. 399 deltar uoppfordret i vedlike-
hold av veien og snerydding.

Greåker. 25. sept. 1987



Martha Kristiansen

Som eier av gnr. 77 bnr. 399 tiltredes
forantående.

Greåker 25. sept. 1987



Olaf Mangseth

Grålumveien 126A

Nabolaget Greåkerdalen - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 22 klasser	25 min 2 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	21 min 1.9 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	6 min 3.4 km
Greåker videregående skole 900 elever	6 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Greåkerdalen Linje 14, 199	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 5.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

BARNEHAGER

Tubus barnehage (1-5 år) 90 barn	4 min 0.4 km
Hinkenhopp idrettsbarnehage (1-5 år... 64 barn	11 min 1 km
Tindlund barnehage (0-5 år) 90 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grålum	3 min
Kiwi Greåker	4 min



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

VARER/TJENESTER

📍 Sørleie Torget	7 min 🚗
🏪 Apotek 1 Greåker	4 min 🚗
🌿 Sarpsborg Vinmonopol	10 min 🚗

SPORT

⚽ Dalveien balløkke	5 min 🚶
⚽ Lille grålum	16 min 🚶
🏊 SKY Fitness Grålum	22 min 🚶
🏊 Family Sports Club Sarpsborg Quali..	4 min 🚗

«Fin og trygg plass å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Gateparkering

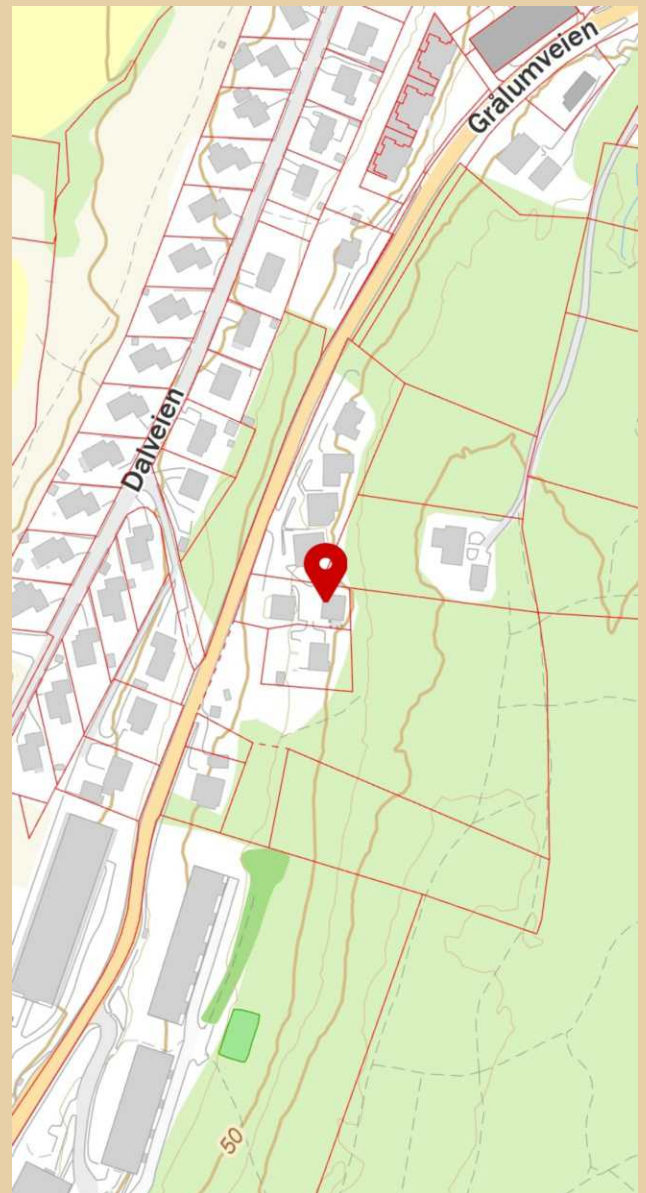
Lett 85/100

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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ 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:

Grålumveien 126 A, 1718 Greåker
Gnr. 2077, Bnr. 399, Snr. 3, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:

193250187

Meglerforetak:

PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler:

Martin Stangeland

Telefon / Mobil:

69 15 70 00 / 415 25 560

E-post:

martin.stangeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-