PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

MIDTVEIEN 16

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

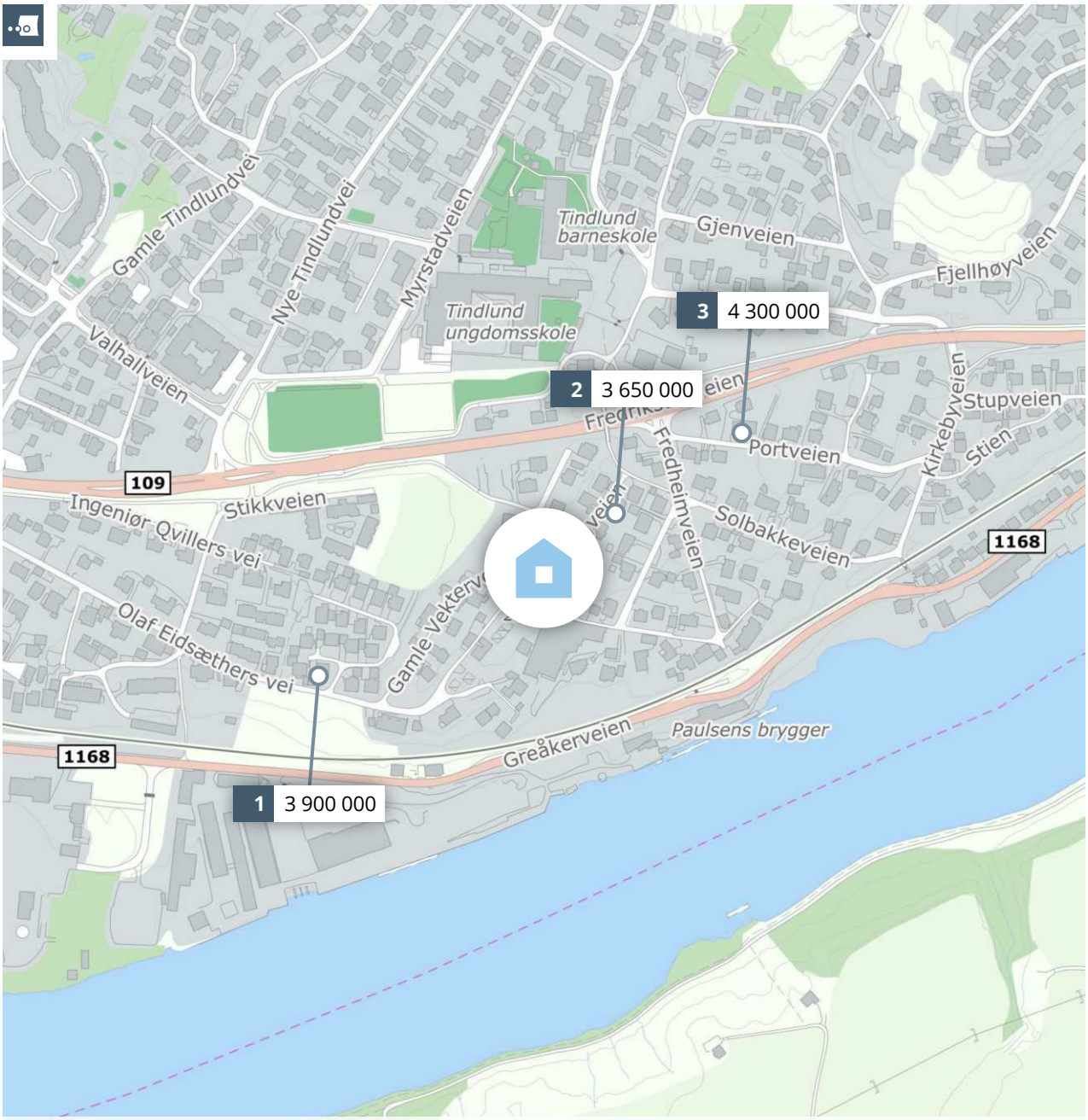
Energiattest

Informasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MIDTVEIEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 05.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Midtveien 16, 1718 GREÅKER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 2078 BNR 444 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS ENGHAUGEN

Verdivurdert til

4 250 000

-	4 250 000	35 714
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	119 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					645 m²	
Byggeår					2007	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Villa Tindlund 1				05.11.2021	3 650 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**34 821**
	112 m²	1997	425 m²	3 sov						
2	Bergveien 6				08.05.2025	3 650 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**37 245**
	98 m²	1968	439 m²	2 sov						
3	Portveien 12				24.01.2022	3 900 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**42 574**
	101 m²	2016	606 m²	3 sov						

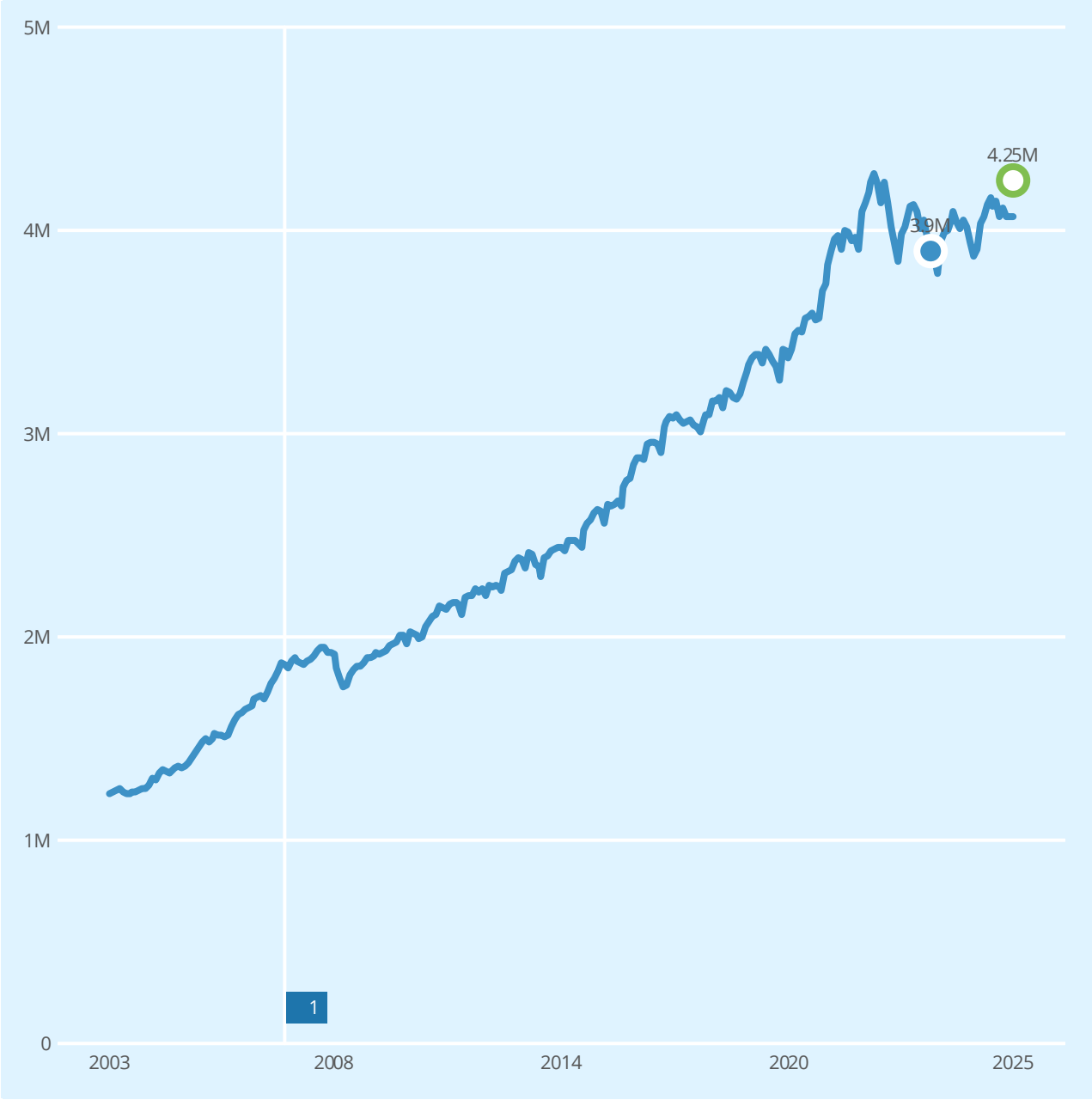
Flott enebolig med alt på ett plan, beliggende i rolige og barnevennlige omgivelser på Tindlund - midt mellom byene. Det er kort vei til skole, barnehage, nærbutikk og sentrum. Boligen inneholder entré, stue, kjøkken, vaskerom, bod, 2 soverom og baderom. Fra det ene soverommet er det utgang til pene opparbeidede uteområder og utestue. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og ivaretatt over tid.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.10.2023	30.10.2023	15.01.2024	3 790 000	3 900 000	0	3 900 000	
11.07.2007		11.07.2007	-	250 000	-	250 000	2

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

Eneboliger til salgs i 1718 GREÅKER nå

8
eneboliger til salgs

5.0M
4 754 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Eneboliger solgt i 1718 GREÅKER siste 6 mnd

16
eneboliger solgt

4.7M
4.5M
4 263 000 Prisantydning i snitt
4 091 000 Salgspris i snitt
3.9M
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 4.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

35 714 Midtveien 16 Totalpris 4 250 000
26 244 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
25 835 SARPSBORG kommune i snitt siste 6 mnd

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Midtveien 16
1718 Greåker

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 14/11/2025

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2078, Bnr: 444
Hjemmelshaver:	Barbara Magdalena Smyda og Miroslaw Bartosz Grybel
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	645 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	25 092,09 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2007

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.10.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Barbara Magdalena Smyda og Miroslaw Bartosz Grybel
Tilstede under befaringen:	Miroslaw Bartosz Grybel, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Tomten er relativt flat rundt boligen og skrår mot veier på begge sider. Det ligger belegningsstein rundt huset og for øvrig er det plenarealer, varierende beplanting og grus.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Boligen står på betongdragere som ligger an på støpte punktfundamenter. Krypkjeller under boligen og gulvkonstruksjon i trebjelkelag , utført med stubbloft. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 20cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående panel utvendig. Vinduer med 3-lags glass i trekarmer fra byggeår 2008. Terrassedør i stue av samme type og alder. Ytterdør med 2-lags glass fra 2007. Terrassedør mot vinterhage med 2-lags glass fra 2016. Vinduer og dør i vinterhage med enkle glass. Saltak konstruert i tre med selvbærende w-takstoler og kaldt loft over 1.etg. Undertaksduk dirkete på takstoler og tekking av taksteinimiterte stålplater fra 2007.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i funksjonell stand, men bygningsdeler, rom, innredninger og installasjoner fra fra byggeår har en alder som tilsier at behov for fornyinger og vedlikehold nærmer seg og kan påregnes. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand.

ANNET:
OPPVARMING:
-Vannbåren varme i radiatorer
-Vedfying i lukket vedovn
-Elektriske gulvvarme på bad

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert.
-Brannslukkingsapparat plassert i entré

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Spørreskjema og egenerklæring utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
ENTRÉ: tapet, takess, parkett
STUE/KJØKKEN: tapet, takess, parkett
2 SOVEROM: tapet, takess, parkett
BAD: vinyltapet, takess, belegg
VASKEROM: tapet, takess, belegg
BOD: tapet, takess, belegg

MERKNADER OM ANDRE ROM:
ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår funksjonelt, men med alders- og bruksslitasje som tilsier at fornyinger og vedlikehold kan planlegges.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Tilleggsbygninger blir hovedsakelig kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	101		20	3	98	23
SUM BYGNING	101		20	3	98	23
SUM BRA	101					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Redskapsbod		8				8
SUM BYGNING		8				8
SUM BRA	8					

BRA-i:

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

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: redskapsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,40-2,43 meter.

GARASJE / UTHUS:

REDSKAPSBOD:
-Tregulv bygget tett mot terreng.
-Yttervegger oppført i bindingsverk med liggende panel direkte på bindingsverk
-Enkelt konstruert dør. Vindu med 2-lags glass.
-Saltak konstruert i tre og tekket med shingel.

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

14/11/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Synlig byggegrunn i krypkjeller består av pukk. I følge kart fra kommunen så består grunnen under boligen av bart fjell og mulighet for marin leire er vurdert som stort sett fraværende.

Boligen står på betongdragere som ligger an på støpte punktfundamenter.

Merknader:
-Betongdragere har stedvis sprekker i skjøter og avflassing utvendig. Dette reduserer motstandsdyktighet og vann og kan føre til fuktopptrekk i betong og nærliggende trekonstruksjoner. Vedlikehold kan påregnes.
-Ukjent løsning for drenering. Punktvise tegn til innsig i ytterkantene av krypkjeller indikerer redusert funksjonalitet. Spyling/rensing av eventuelle drensrør i grunnen kan anbefales.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Adkomst til krypkjeller fra luke i det ene soverommet. Det er plassert ut en avfukter i krypkjeller som går på befaring.

Merknader:
-Plast mot grunnen er ikke tett i ytterkantene og har stedvis utettheter for øvrig. Dette reduserer funksjonen og kan bidra til tidvis fuktige forhold i krypkjeller. Det er ikke påvist foreløpige følgeskader, men dette kan oppstå over tid.
-Det er montert ventiler i ytterkantene, men disse er ikke åpne inn til krypkjeller. God ventilasjon og luftgjennomstrømning er vesentlig for å opprettholde tørre forhold og hindre fuktskader i nærliggende konstruksjoner. Det kan antas at avfukter som er plassert i krypkjeller er et kompenserende tiltak, men denne slipper vann ut i krypkjeller og har liten teknisk funksjon.
-Det er ikke godt tettet ved gjennomføringer i bjelkelaget og her er det risiko for varmetap, kondensproblemer og inntrengning av skadedyr.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger hovedsakelig belegningsstein, singel og terrassegulv inntil bygget. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen med unntak av på inngangspartiet hvor vann slippes ut på terreng.

Merknader:
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
-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 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

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 20cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående panel utvendig.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Vindsperre bak kledning er ikke godt tettet/klemt i overgang mot underliggende betongdragere og dette gir risiko for kondensproblemer og varmetap.
-Det mangler lusing bak påliggere. Disse skal blant annet funger som sikring mot inntrengning av skadedyr og risiko for dette er til stede.
-Det fleste spiker er slått for dypt inn i kledningsbordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes.
-Kledning fremstår med behov for vask og overflatebehandling for at normal motstandsdyktighet mot vann og normal forventet levetid skal opprettholdes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass i trekarmer fra byggeår 2008. Terrassedør i stue av samme type og alder. Ytterdør med 2-lags glass fra 2007. Terrassedør mot vinterhage med 2-lags glass fra 2016. Vinduer og dør i vinterhage med enkle glass.

Merknader:
-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører tar i karmer og trenger justering. Vridere og hengslemekanismer trenger smøring.
-Utvendig omramming og tetting ved vinduer og dør i vinterhage har en utførelse som gir økt risiko for vanninntrenging.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med selvbærende w-takstoler og kaldt loft over 1.etg. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2

-Spalter i takutstikk og gavlvegger gir normal ventilering av konstruksjonen og loftet.
-Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertaksduk dirkete på takstoler og tekking av taksteinimiterte stålplater fra 2007. Inspisert fra stige i takfot og fra loftet.

Merknader:
-Taktekking har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges. Årsak er alders- og værslitasje.
-Stedvis rust og avflassing på tekking og tilhørende beslag kan føre til utettheter over tid. Årsak er alders- og værslitasje
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
-Enkelte gjennomføringer i yttertaket har en utførelse som øker risikoen for vanninntrenging og ved lufting for avløp er det skjolder på loft som indikerer at dette har forekommet. Bør inspiseres ved kraftig nedbør.

5. Loft

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldt loft med adkomst fra utvendig luke i gavlvegg.

-Loftet fremstår tørt og normalt ventilert.
-Loftet fremstår i normalt stand i henhold til alder og byggemåte

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

INNGANGSPARTI 3m²:
Innfestet i vegg og anlagt på støpte pilarer.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Konstruksjonen fremstår stabil.

VINTERHAGE 20m²:
Utgang fra soverom til vinterhage med tregulv nære terreng og overbygg med tekking av plastplater.

Merknader:
VINTERHAGE:
-Gulvkonstruksjon er enkelt fundamentert og understøttet og har følgelig noe merkbar fjæring og synlige skjevheter.
-Det opplyses at det tidvis ved kraftig nedbør kommer vann inn ved overgang vegg tak og i et punkt ca midt på taket. Ufagmessig utførelse er årsak.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Vinyltapet på vegger og takess i himling.
-Avtrekk fra aggregat.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil, skap og belysning over servant
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett

Merknader:
-Skjøter og innfesting av plater bak tapet er synlig gjennom tapet. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men tegn på at forventet brukstid nærmer seg passert.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Innredning har svelling og skader etter alders- og bruksslitasje og utskifting kan påregnes.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Belegg på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Belegg har stedvis påbegynt oppsprekking i sveiseskjøter. Dette øker risikoen for utettheter og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
-Det er begrenset mulighet for flytting av dusjkabinett og oppdragsgiver viser at deksel under kabinettet ikke kunne demonteres. Mulighet for måling av fallforhold mot sluk var begrenset. Måling på gulv viser at store deler er flatt med tegn til lokalt vann ved sluk.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk plassert under dusjkabinett.

-Det var åpent i konstruksjonen fra undersiden i krypkjeller og hullboring var ikke nødvendig. Det ble ikke observert tegn til fukt.
-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:
-Stedvis sår og hull etter oppheng på vegger. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Belegg har stedvis påbegynt oppsprekking i sveiseskjøter. Dette øker risikoen for utettheter og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
-Det er begrenset mulighet for flytting av dusjkabinett og oppdragsgiver viser at deksel under kabinettet ikke kunne demonteres. Jevnlig rengjøring av sluket er utfordrende og dette er vesentlig for å unngå tetting av sluk og følgeskader av dette.
-Det kommer rillede rør opp av gulv. Det er ikke mulig å få lagt belegg helt tett rundt disse. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Alder på tettesjikt på vegger og gulv tilsier at gjenstående brukstid kan anses som kort.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Våtromstapet på vegger og takess i himling.
-Avtrekk fra aggregat. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Kum i stål med 2-greps blandebatteri
-Innredning med slette fronter og laminat benkeplate
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Tapet har åpen skjøt og fuktskjolder ved skjøt. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
-Benkeplaten mangler laminering på ender. Dette gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Belegg på gulvet. Sluk plassert ca. midt i rommet.

Merknader:
-Belegg har stedvis påbegynt oppsprekking i sveiseskjøter og ved oppbrett ved dører, samt riper i overflater. Dette øker risikoen for utettheter og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner og lekkasjer ut av rommet,
-Topp slukrist ligger ca 20mm lavere enn gulv ved dører og gulvet har lett fall mot sluket. Stedvis flater gulv ut og eventuelt lekkasjevann kan bli liggende på gulv.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det var åpent i konstruksjonen fra underside i krypkjeller og hullboring var ikke nødvendig. Det ble ikke observert tegn til fukt.
-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:
-Stedvis sår og hull etter oppheng på vegger, samt utett skjøt med fuktskjolder. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Belegg har stedvis påbegynt oppsprekking i sveiseskjøter og ved oppbrett ved dør. Dette øker risikoen for utettheter og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
-Det kommer rillede rør opp av gulv. Det er ikke mulig å få lagt belegg helt tett rundt disse. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Alder på tettesjikt på vegger og gulv tilsier at gjenstående brukstid kan anses som kort.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert micro, stekeovn og platetopp

Merknader:
-Kjøkkeninnredning og benkeplate har stedvis sår og avskallinger som vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Enkelte fronter er skjeve. Årsak er alders- og bruksslitasje og gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Gulvet har punktvise skader.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

-Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Eventuell rensing/staking av avløp må gjøres fra sluk. Lufting av avløp er ført over tak.

Merknader:
-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom samt at det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå.
-Avløp i krypkjeller er kun understøttet av en planke som er stemplet skrått mot røret. Hvis denne løsner så er det risiko for at rør går fra hverandre og slipper avløpsvann ut i krypkjeller.

Ingen 10.2 Varmtvannsbereder

Boligen har kombinert anlegg med avtrekksvarmepumpe som gir varmtvann til tappevann og radiatorer. Denne er vurdert i punkt 10.4. Anlegget er plassert i rom med sluk og lekkasjesikring er ivaretatt.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Vannbåren varme fra avtrekksvarmepumpe til radiatorer i boligen.

-Synlige deler av rør fremstår ok og uten tegn til lekkasjer.
-Vurdert ut ifra alder så skal radiatorer, reguleringsventiler og rør ha lang gjenstående forventet levetid, men jevnlig kontroll er viktig for å kunne avdekke symptomer på svekkelser.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2007

I boligen er det installert en avtrekksvarmepumpe som består av elektrokjel, varmtvannsbereder og en varmepumpe som gjenvinner energien fra ventilasjonsluften.

-Eier opplyser at det er utført service på anlegget etter undertegnedes befaring. Dokumentasjon er foreløpig ikke utstedt.

Merknader:
-Svak trekk ved test med papirark på avtrekk på vad indikerer redusert funksjon. Alder og manglende vedlikehold er som oftest årsak
-Produsenten av anlegget opplyser om er forventet levetid på 15-20 år og gjenstående forventet levetid kan derfor anes som kort og utskifting kan planlegges.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007

Det var sist inspisert i ukjent årstall

Det var rengjort i ukjent årstall

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har en avtrekkvarmepumpe som sørger for avtrekk på våtrom, bod og kjøkken. Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det trekker svakt ved test med ark på avtrekksventil på badet. Redusert avtrekk kan over tid føre til fuktskader på badet og i nærliggende konstruksjoner. Rens av kanaler, ventiler og service av avtrekksvarmepumpe anbefales.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til våtrommene. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
-Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

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 2011

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap og automatsikringer fra byggeår. 14 kurser i tillegg til jordfeilbrytere. Hovedsakelig skjult anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.mai 2011
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

---

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann.
-Det er fremvist dokumentasjon fra el-kontroll som er utført av Sarpsborg Elektro AS den 04.11.2025. Påviste avvik opplyses i rapporten å være lukket med unntak av avvik for manglende dokumentasjon.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er 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:
-Overbygget og innglasset terrasse og tilhørende levegger er ikke vist på tegninger og er ikke søkt om. Utforming og plassering av denne tilsier at den er søknadspliktig og det må også søkes dispensasjon for avstand mot veien. Det samme gjelder for den frittstående boden

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for enebolig. Datert 24.10.2007

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter tilsier at det kan påregnes søknadsprosess.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Betongdragere har stedvis sprekker i skjøter og avflassing utvendig. Dette reduserer motstandsdyktighet og vann og kan føre til fuktopptrekk i betong og nærliggende trekonstruksjoner. Vedlikehold kan påregnes. -Ukjent løsning for drenering. Punktvise tegn til innsig i ytterkantene av krypkjeller indikerer redusert funksjonalitet. Spyling/rensing av eventuelle drensrør i grunnen kan anbefales.
1.2	Krypekjeller
	-Plast mot grunnen er ikke tett i ytterkantene og har stedvis utettheter for øvrig. Dette reduserer funksjonen og kan bidra til tidvis fuktige forhold i krypkjeller. Det er ikke påvist foreløpige følgeskader, men dette kan oppstå over tid. -Det er montert ventiler i ytterkantene, men disse er ikke åpne inn til krypkjeller. God ventilasjon og luftgjennomstrømning er vesentlig for å opprettholde tørre forhold og hindre fuktskader i nærliggende konstruksjoner. Det kan antas at avfukter som er plassert i krypkjeller er et kompenserende tiltak, men denne slipper vann ut i krypkjeller og har liten teknisk funksjon. -Det er ikke godt tettet ved gjennomføringer i bjelkelaget og her er det risiko for varmetap, kondensproblemer og inntrengning av skadedyr.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. -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.
2.1	Yttervegger
	-Vindsperre bak kledning er ikke godt tettet/klemt i overgang mot underliggende betongdragere og dette gir risiko for kondensproblemer og varmetap. -Det mangler lusing bak påliggere. Disse skal blant annet funger som sikring mot inntrengning av skadedyr og risiko for dette er til stede. -Det fleste spiker er slått for dypt inn i kledningsbordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes. -Kledning fremstår med behov for vask og overflatebehandling for at normal motstandsdyktighet mot vann og normal forventet levetid skal opprettholdes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører tar i karmer og trenger justering. Vridere og hengslemekanismer trenger smøring. -Utvendig omramming og tetting ved vinduer og dør i vinterhage har en utførelse som gir økt risiko for vanninntrenging.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taktekking har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges. Årsak er alders- og værslitasje. -Stedvis rust og avflassing på tekking og tilhørende beslag kan føre til utettheter over tid. Årsak er alders- og værslitasje -Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg. -Enkelte gjennomføringer i yttertaket har en utførelse som øker risikoen for vanninntrenging og ved lufting for avløp er det skjolder på loft som indikerer at dette har forekommet. Bør inspiseres ved kraftig nedbør.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	VINTERHAGE: -Gulvkonstruksjon er enkelt fundamentert og understøttet og har følgelig noe merkbar fjæring og synlige skjevheter. -Det opplyses at det tidvis ved kraftig nedbør kommer vann inn ved overgang vegg tak og i et punkt ca midt på taket. Ufagmessig utførelse er årsak.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Skjøter og innfesting av plater bak tapet er synlig gjennom tapet. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men tegn på at forventet brukstid nærmer seg passert. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Innredning har svelling og skader etter alders- og bruksslitasje og utskifting kan påregnes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Belegg har stedvis påbegynt oppsprekking i sveiseskjøter. Dette øker risikoen for utettheter og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. -Det er begrenset mulighet for flytting av dusjkabinett og oppdragsgiver viser at deksel under kabinettet ikke kunne demonteres. Mulighet for måling av fallforhold mot sluk var begrenset. Måling på gulv viser at store deler er flatt med tegn til lokalt vann ved sluk.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Stedvis sår og hull etter oppheng på vegger. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Belegg har stedvis påbegynt oppsprekking i sveiseskjøter. Dette øker risikoen for utettheter og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. -Det er begrenset mulighet for flytting av dusjkabinett og oppdragsgiver viser at deksel under kabinettet ikke kunne demonteres. Jevnlig rengjøring av sluket er utfordrende og dette er vesentlig for å unngå tetting av sluk og følgeskader av dette. -Det kommer rillede rør opp av gulv. Det er ikke mulig å få lagt belegg helt tett rundt disse. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Alder på tettesjikt på vegger og gulv tilsier at gjenstående brukstid kan anses som kort.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	-Tapet har åpen skjøt og fuktskjolder ved skjøt. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Benkeplaten mangler laminering på ender. Dette gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	-Belegg har stedvis påbegynt oppsprekking i sveiseskjøter og ved oppbrett ved dører, samt riper i overflater. Dette øker risikoen for utettheter og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner og lekkasjer ut av rommet, -Topp slukrist ligger ca 20mm lavere enn gulv ved dører og gulvet har lett fall mot sluket. Stedvis flater gulv ut og eventuelt lekkasjevann kan bli liggende på gulv.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Stedvis sår og hull etter oppheng på vegger, samt utett skjøt med fuktskjolder. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Belegg har stedvis påbegynt oppsprekking i sveiseskjøter og ved oppbrett ved dør. Dette øker risikoen for utettheter og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. -Det kommer rillede rør opp av gulv. Det er ikke mulig å få lagt belegg helt tett rundt disse. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Alder på tettesjikt på vegger og gulv tilsier at gjenstående brukstid kan anses som kort.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning og benkeplate har stedvis sår og avskallinger som vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Enkelte fronter er skjeve. Årsak er alders- og bruksslitasje og gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. -Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Gulvet har punktvise skader.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom samt at det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå. -Avløp i krypkjeller er kun understøttet av en planke som er stemplet skrått mot røret. Hvis denne løsner så er det risiko for at rør går fra hverandre og slipper avløpsvann ut i krypkjeller.
10.4	Varmesentraler
	-Svak trekk ved test med papirark på avtrekk på vad indikerer redusert funksjon. Alder og manglende vedlikehold er som oftest årsak -Produsenten av anlegget opplyser om er forventet levetid på 15-20 år og gjenstående forventet levetid kan derfor anes som kort og utskifting kan planlegges.
10.5	Ventilasjon

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Det trekker svakt ved test med ark på avtrekksventil på badet. Redusert avtrekk kan over tid føre til fuktskader på badet og i nærliggende konstruksjoner. Rens av kanaler, ventiler og service av avtrekksvarmepumpe anbefales. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til våtrommene. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250206

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Miroslaw Bartosz Grybel	Barbara Magdalena Smyda

Gateadresse
Midtveien 16

Poststed	Postnr
GREÅKER	1718

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 01

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 89579588

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250206

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vann lekker fra taket på terrassen, på fasaden

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Inspeksjon av elektriske installasjoner 28. oktober 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250206

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250206

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250206

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Miroslaw Grybel	5f2787a3243fecf8f79eb5fe1fab65e3f467034d	15.10.2025 19:23:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Barbara Smyda	dad0894b38294b81a953131a9bd01f1330b89227	15.10.2025 19:09:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250206

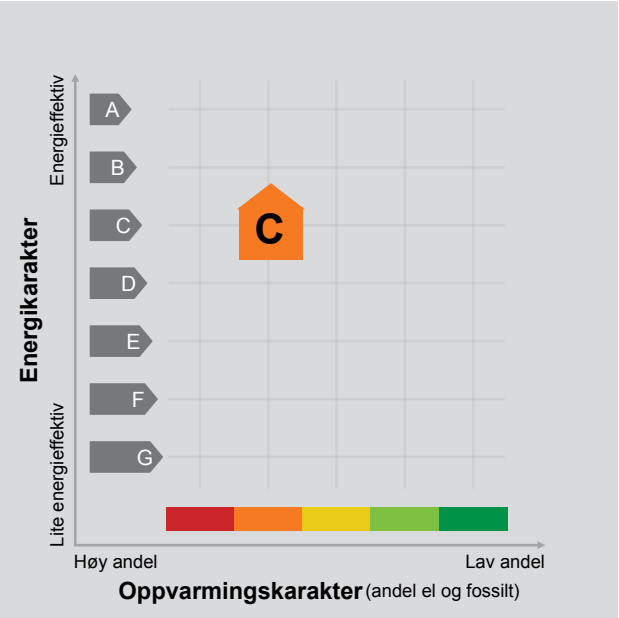
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Midtveien 16
Postnummer	1718
Sted	GREÅKER
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2078
Bruksnummer	444
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24321207
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fdd65ae7-8c74-49ae-9945-6ca7ce836938
Dato	13.10.2023



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

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

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

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

Målt energibruk 18 174 kWh pr. år

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

18 174 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100.6
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Midtveien 16
Postnummer: 1718
Sted: GREÅKER
Kommune: Sarpsborg
Bolignummer: H0101
Dato: 13.10.2023 14:39:04
Energimerkenummer: fdd65ae7-8c74-49ae-9945-6ca7ce836938

Kommunenummer: 3003
Gårdsnummer: 2078
Bruksnummer: 444
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 24321207

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Sarpsborg kommune

Alvsbyhus Norge AS
Postboks 2008 Høyden
1520 MOSS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	07/04089-20/ROAB E: L42 &18	24.10.2007

Ferdigattest - Enebolig - Gnr 2078 bnr 444 - Midtveien - Tommy Holmen

Saksopplysninger/utredning:
Ferdigattesten gjelder for oppføring av enebolig på eiendom med gnr 2078 og bnr 444.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer mottatt 23.10.2007.

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

I følge kontrollerklæringer fra ansvarlige kontrollerende er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Rolf Abelson
Saksbehandler, Seksjon byutvikling
Tlf: 69 11 63 40

Kopi til: Torgunn og Tommy Holmen, Sløyfeveien 3, 1718 Greåker

Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Side 1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	2078	444				
Adresse: Midtveien					Postnr: 1708	Poststed: SARPSBORG

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

SARPSBORG KOMMUNE SENTRALARKIV
J.enh.: SK — Arkiv: — Saksbeh.: Byggs Rolf A.
Saksnr.: 07/04085 — Ip nr.: 19
Arkiv E: L42 &18 — J.dato: 13.10.07
D: — Prosj. — Kass

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☒ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☒ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 5	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver: Älvsbyhus Norge AS

Dato: 19.10.2007 — Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: PÅL TERJE CARLSEN

for

ÄLVSBYHUS Älvsbyhus Norge AS P.b. 2008 Hvden, 1520 Moss Tlf. 69 23 54 40 - Fax 69 23 54 41

Copyright NBR Nr. 5167 Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

E-1

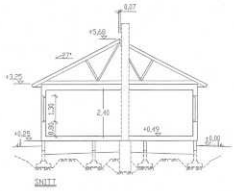












Det som er vist med stiplede linjer inngår ikke i Älvsbyhus leveranse. Forholder må besørge nødvendig prosjektering og tegninger til egne arbeider.

REV.

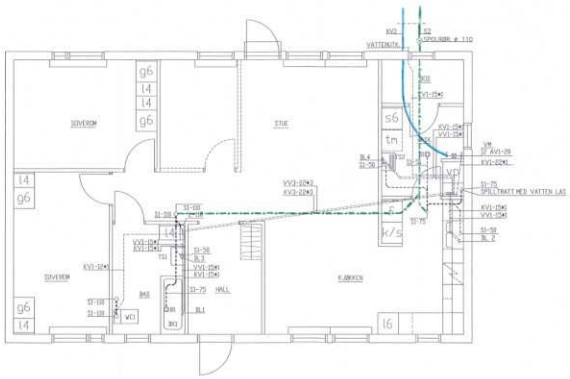
ÄLVSBYHUS

HOVEDKONTOR:
STÅLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN
TEL. 0929-162 60

Kontrollr. ZOW
Tegn: MB
ERSTAD
Dato: 20.10.2006

Prosjekt: ENEBOLIG NO 103 R 27	BYA: 116,2 m2	M/Mestokk: 1:100
Byggherre: TONNY OG TORGUNN HOLMEN	BTA: 111,9 m2	Sokere:
Byggeplass: MOTIVEIEN GNR:207/8/BNR:444	BRA: 100,6 m2	Tegningsnr: 30286

E-2



TEXTBEL

BET.	MATERIAL
S1	PVC- ALT. ABS-RÖR INOMHUS
S2	PVC-RÖR I MARK
KV1	KOPPAR SMS 3911
VV1	——— // ———
KV2	PEL- ALT. PEM-RÖR PN 10 BLÅ MÄRKNING
KV3	PEX-RÖR LAGT I TOMRÖR
VV3	——— // ———
R1	RENGÖRS ø 110
LUFTTÄKND	LUFTSTÄM DIS UPPSPÅRADES GENOM YTTERTÄK
BL1	KAK- OCH DUSCHBLANDARE
BL2	DISKBLANDARE
BL3	TVÄTTSTÄLLSBLANDARE
BL4	TVÄTTSTUGEBLANDARE
BK1	BADKAR
DB1	DISKBÄNK
TS1	TVÄTTSTÄLL
TS2	TVÄTTBLÅDA
WC1	VATTENKLOSETT
B1	GOLVBRUNN AV PLAST
VP	UPPVÄRMNING VATTENBUREN EL ÖVRIGA LUFTSVÄRMEPUMP FÖR VÄRMVATTEN

———— = LEDNING PÅ VRIG ÖVER GOLV
---------- = LEDNING I BJÄLKLAG
---------- = LEDNING I MARK UNDER GRUND PÅ REDUCERAT DJUP
———— = LEDNING I MARK PÅ FROSTFRITT DJUP

) 1 MON. ZOL LUTNING

FÖR ATT NORMENLIGT FLÖDE PÅ TAPPVATTEN-INSTALLATIONEN SKALL ERHÅLLAS HAR VID DENNA DIMENSIONERING FÖRUTSATTS ETT LÄGSTA NORMALA TRYCK VID FÖREBELSEPUNKT. I HÖG- bps. OM INTE DETTA TRYCK KAN UPPRÄTT-HÅLLAS SKALL TRYCKSTEGRINGSANLÄGGNING INSKRIVERAS

ALLROM
TROND HANSSEN
Planlägningsmaskin
TEL 04 60 20 62 MOB. 070 23 784

REV.

ÄLVSBYHUS
HUVUDKONTOR:
STALLBERGSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN
TEL. 0929-162 00

Kontroll:
Tegn. M B
Ritad: Dato: 30.10.2006

Projekt: ENEBOLIG NO 103 R 27	BRA 116,2 m2	Mikstokk: 1:50
Byggherre: TOMMY OG TORGUNN HOLMEN	BTA 111,9 m2	Sidnor:
Byggplass: MIDTVEIEN GNR.207/8/BNR.444	BRA 100,6 m2	Tegningsnr: 30298
Tegning: VA-PLAN	BA 100,6 m2	Kommune: SANDSBERG

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00081262	13.10.2025	193250206

Ident
2006/170028/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

MÅLEBREV

X med grensejustering

Kommune	Sarpsborg kommune Postboks 237 1702 Sarpsborg **0105 Sarpsborg** Organisasjonsnr:874560642

J.nr.
64/04
Målebrev nr.
2005-0404
Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	**2078**	**444**	
	Bruksnavn / adresse		
Areal	645,2	m^2	

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev som er nødvendig for å **opprette** registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	21.09.2005
Rekvirent	Kjell Eriksen
Bestyrer	Bjørn Åstorp
Forretning	Kart- og delingsforretning med grensejustering over en parsell av gnr.2078 bnr.7. Grensejusteringen bestod i at parsellen ble tillagt et areal (A.) på 123,2 m² fra gnr.2075 bnr.78 og et areal (B.) på 202.1 m² fra gnr.2078 bnr.1. For 2078/7 møtte Kjell Hjalmar Eriksen og Thor Arnfinn Ulriksen. May Evelyn Ulriksen og Liv Heimdal har godkjent grensejusteringen i eget skriv. Borg Næring og Eiendom AS, 2078/1, og Sarpsborg kommune eiendom, 2075/78, har godkjent grensejusteringen ved underskrift i protokollen etter avholdt kartforretning.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Sarpsborg kommune seksjon byutvikling Sarpsborg	17.11.2005	Lasse Holmen sekjonsleder	Bjørn Åstorp

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
DAGBOKNR: 170028
20 MARS 2006
STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 170028 Tinglyst: 20.03.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GEMINI

Gnr.	Bnr.	Festenr.
2078	444	

Representasjonspunkt
N 140975,7 Ø 18780,1

Kartblad	X	Landsnett
NGO III CQ030-1-48		

Målestokk	Areal
1 : 250	645,2 m²

MÅLEBREVKART

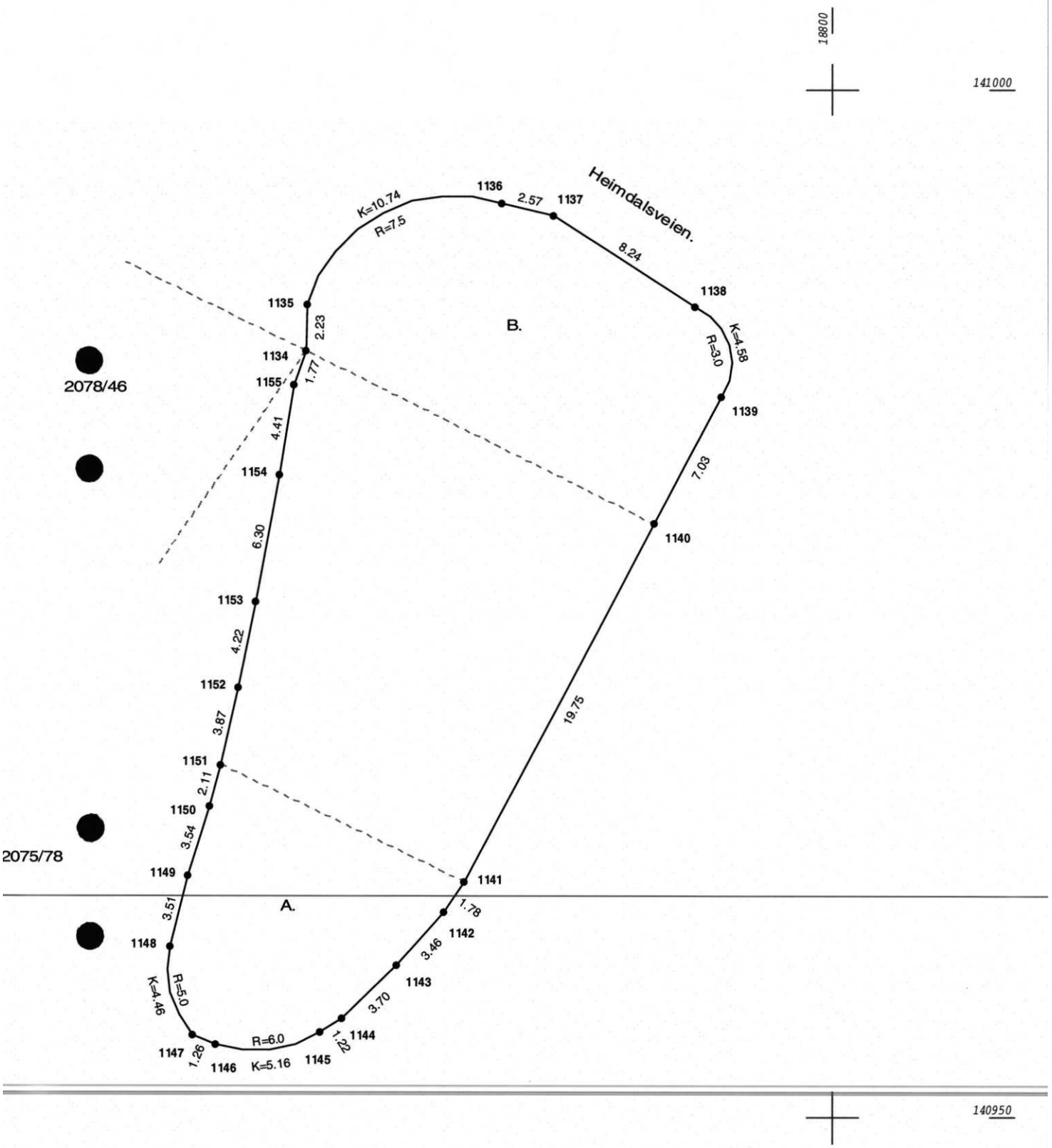
J.nr.
64/04

Målebrev nr.
2005-0404

N

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
1134	140987,32	18774,19	2,23		Godkj. grensemerke i jord
1135	140989,55	18774,26	11,97	7,50	Umerket
1136	140994,47	18783,81	2,58		Umerket
1137	140993,87	18786,32	8,24		Umerket
1138	140989,47	18793,28	5,21	3,00	Umerket
1139	140985,07	18794,56	7,03		Umerket
1140	140978,88	18791,24	19,75		Umerket
1141	140961,47	18781,91	1,79		Umerket
1142	140960,00	18780,90	3,46		Umerket
1143	140957,43	18778,58	3,70		Umerket
1144	140954,86	18775,92	1,22		Umerket
1145	140954,19	18774,91	5,33	6,00	Umerket
1146	140953,59	18769,79	1,26		Umerket
1147	140954,07	18768,62	4,62	5,00	Umerket
1148	140958,39	18767,50	3,51		Umerket
1149	140961,79	18768,37	3,54		Umerket
1150	140965,16	18769,45	2,11		Umerket
1151	140967,21	18769,98	3,87		Umerket
1152	140970,98	18770,85	4,22		Umerket
1153	140975,10	18771,72	6,30		Umerket
1154	140981,30	18772,88	4,41		Umerket
1155	140985,65	18773,61	1,77		Umerket

Sarpsborg kommune
seksjon byutvikling


18800
141000
Heimdalsveien.
1136
2.57
1137
K=10.74
R=7.5
8.24
1138
1135
2.23
B.
K=4.58
R=3.0
1134
1155
1.77
1139
2078/46
4.41
1154
7.03
6.30
1140
1153
4.22
1152
19.75
3.87
1151
2.11
1150
3.54
2075/78
1149
1141
3.51
A.
1.78
1142
1148
3.46
K=4.46
R=5.0
1143
3.70
R=6.0
1144
1.25
1147
1.26
1146
K=5.16
1145
140950

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2078/444		
Utskriftsdato	13.10.2025	**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.

4 Berørte datasett

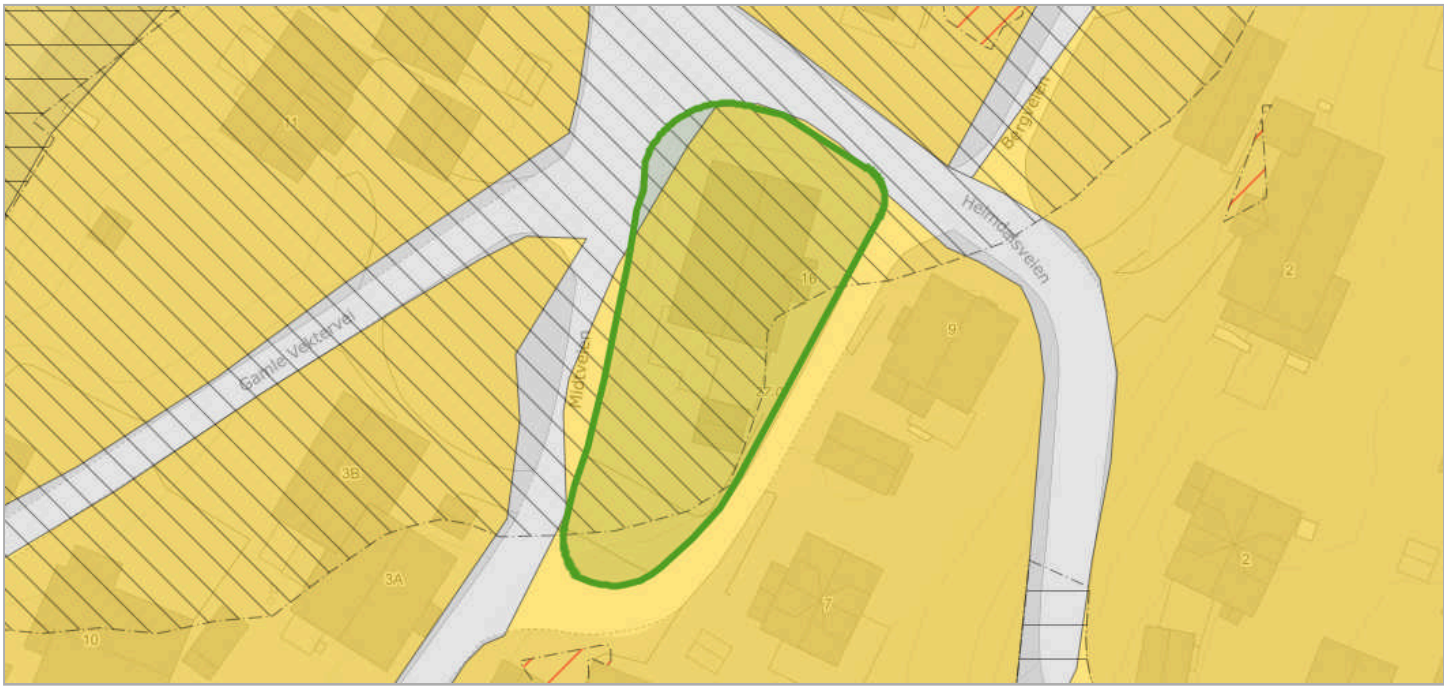
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Oppheving av reguleringsplaner
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

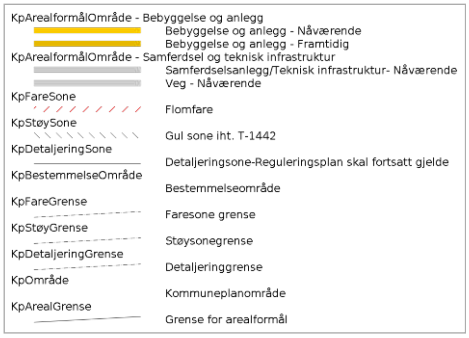
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

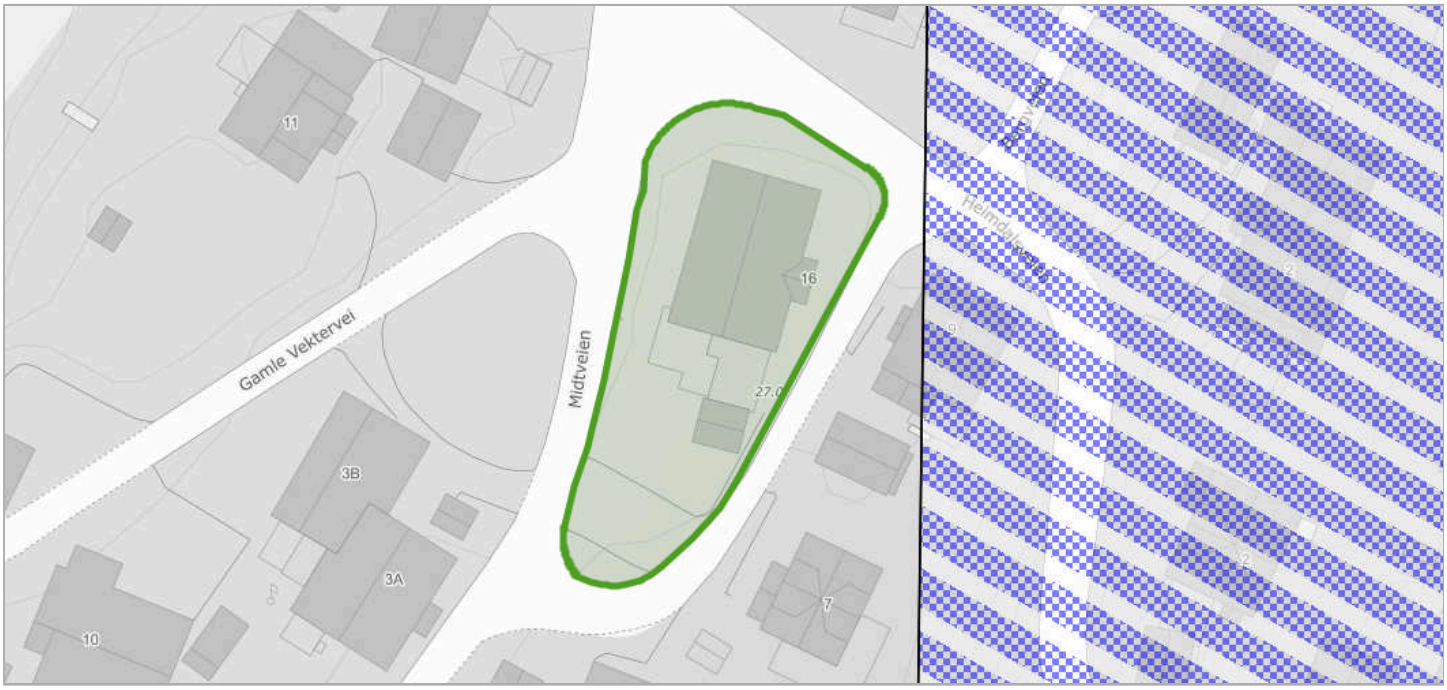
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Vesentlig fortetting

Støysone

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

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, men usammenhengende/tynn
Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Objekter

Planid	Plannavn
21013	Rv. 109 - Storveien

REGULERINGSPLAN

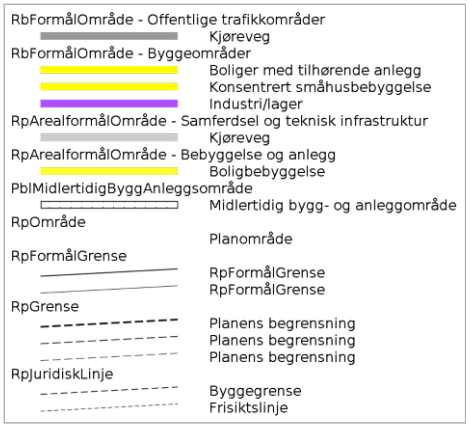
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
21013	Rv. 109 - Storveien	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=21013)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Boliger	(110) Boliger	-
Kjørevei	(310) Kjørevei	-

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

Utskriftsdato: 13.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2078	**Bruksnr.**	444	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Midtveien 16, 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/3-%20Bestemmelser%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 621 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 23 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 645 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Vesentlig fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	558 m^2
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21013
Navn	Rv. 109 - Storveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/832/2113.pdf
Delarealer	**Delareal** 635 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger
	Delareal 10 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Kjørevei

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2078/444
Adresse: Midtveien 16
Dato: 13.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 13.10.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2078	**Bruksnr.**	444	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Midtveien 16, 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	5 471,20 kr
Eiendomsskatt	6 522,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	4 303,93 kr
Sum	**20 479,13 kr**

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
Eiendomsskatt Bolig	0%	1811900 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 523,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	533.00	1/1	0 %	666,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	140 m3	24.78	1/1	0 %	3 469,55 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Antatt forbruk avløp i år	15%	140 m3	41.33	1/1	0 %	5 786,34 kr
					Sum	**25 092,09 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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-2078/444

Norkart
Utskriftsdato: 13.10.2025 12:40

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	645.1
Etablert dato	16.03.2006	Historisk oppgitt areal	645,2
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2078/444
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2078/444
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	01.07.2010 01.07.2010			0105-Mnrmangler, 2075/78, 2078/10, 2078/444
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	29.06.2010 29.06.2010			0105-Mnrmangler, 2075/78, 2075/216, 2075/219, 2077/85, 2078/444
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	29.06.2010 29.06.2010			0105-Mnrmangler, 2075/78, 2078/444
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.03.2006	J 64/04		2078/7 (-319,9), 2078/444 (319,9)
Grensejustering Grensejustering	16.03.2006	J 64/04		2075/78 (-123,2), 2078/444 (123,2)
Grensejustering Grensejustering	16.03.2006	J 64/04		2078/1 (-202,1), 2078/444 (202,1)
Kartforretning Kartforretning	16.03.2006	J 64/04		2078/444 (645,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571484.93	616711.48	0	Ja	645.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SMYDA BARBARA MAGDALENA F030785*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Midtveien 16 1718 1718 GREÅKER	Bosatt (B)
GRYBEL MIROSLAW BARTOSZ F160778*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Midtveien 16 1718 1718 GREÅKER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Midtveien 16

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1718 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2402 Enghaugen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24321207		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	24.10.2007

1: Bygning 24321207: Enebolig (111), Tatt i bruk 24.10.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	101
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	101
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.05.2007	05.06.2007
Igangsettingstillatelse	25.06.2007	25.10.2007
Tatt i bruk	24.10.2007	25.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Midtveien 16	H0101	2078/444	101	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	101	0	101	0	0	0

Utskriftsdato: 13.10.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2078	**Bruksnr.**	444	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Midtveien 16, 1718 GREÅKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23866488	154	13.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	142

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.10.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2078	**Bruksnr.**	444	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26920446	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	24321207	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Midtveien 16, 1718 GREÅKER

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul F 300-399

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
27.10.2023	Tilsyn	27.10.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26920446

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Midtveien 16

Nabolaget Enghaugen/Helleskjær - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	4 min 0.4 km
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	4 min 0.4 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	5 min 2.3 km
Greåker videregående skole 900 elever	5 min 2.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tune tannklinikk - Østfold fylkesk...	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nye Tindlundvei 1 Linje 14, 199	5 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	11 min 5.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

BARNEHAGER

Hannestad barnehage (0-5 år) 105 barn	13 min 1.1 km
Tindlund barnehage (0-5 år) 90 barn	13 min 1.1 km
Tuneskipet barnehage (0-5 år) 54 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Greåker	11 min
Rema 1000 Borg	4 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Borg	4 min
Apotek 1 Greåker	12 min
Sarpsborg Vinmonopol	9 min

SPORT

Tindlund barne- og ungdomsskole	3 min
Hannestadfjellet balløkke	11 min
EVO Greåker	11 min
InterPadel Sarpsborg	6 min

«Godt nabolag, stille og rolig selv om jernbanen ligger ved huset. Elsker dette stedet!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Gateparkering
Lett 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Midtveien 16, 1718 Greåker
Gnr. 2078, Bnr. 444, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250206

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Amalie Buvarp

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 948 72 801

E-post: amalie.buvarp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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