PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

HØYMYRVEIEN 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

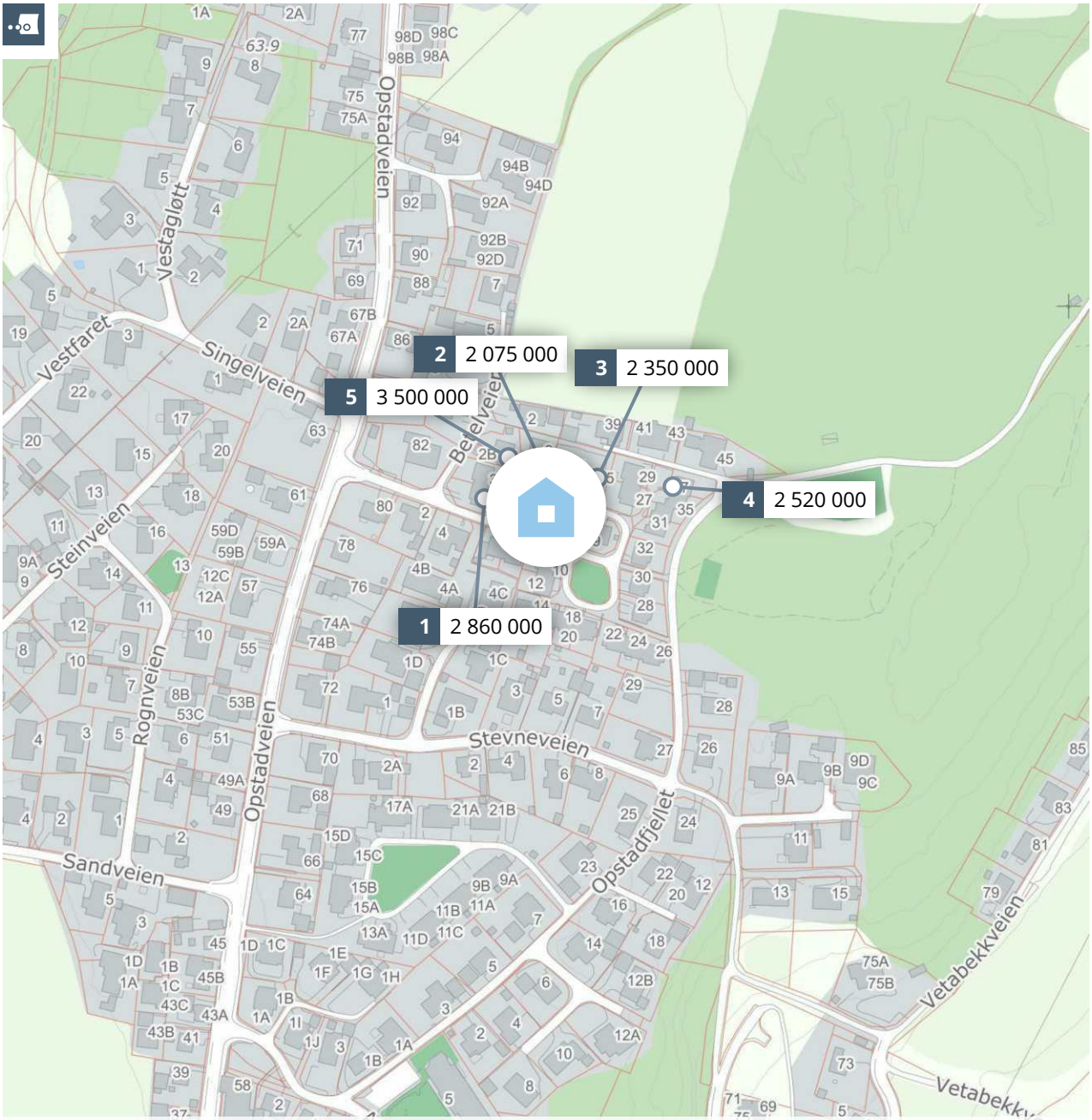
Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HØYMYRVEIEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 09.11.2026

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: Magnus Skinnarmo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høymyrveien 13, 1719 GREÅKER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 2073 BNR 358 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS OPSTAD

Verdivurdert til

2 600 000

-	2 600 000	22 414
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	23 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					252 m²	
Byggeår					1983	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Høymyrveien 1				15.04.2026	3 190 000	**2 860 000**	0	2 860 000	**24 034**
	119 m²	1983	378 m²	3 sov						
2	Høymyrveien 7				07.04.2026	2 200 000	**2 075 000**	0	2 075 000	**34 016**
	61 m²	1983	254 m²	1 sov						
3	Høymyrveien 25				06.05.2026	2 600 000	**2 350 000**	0	2 350 000	**39 167**
	60 m²	1983	196 m²	1 sov						
4	Høymyrveien 37				25.08.2026	2 290 000	**2 520 000**	0	2 520 000	**38 769**
	65 m²	1983	308 m²	1 sov						
5	Høymyrveien 5				16.11.2025	3 590 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**30 702**
	114 m²	1983	511 m²	3 sov						

Velkommen til Opstad, og til Høymyrveien 13. Dette er en enebolig med garasje, beliggende i et etablert og barnevennlig boligområde. Boligen har en god planløsning fordelt over to etasjer, med oppholdsrom i første etasje og soveromsavdeling i andre etasje.

Boligens første etasje inneholder entré, bod, stue, kjøkken, separat toalettrom og vaskerom. Andre etasje består av tre soverom og bad.

Til eiendommen hører en enkel garasje samt gruslagt gårdsplass og en liten hage. Det er en sydvendt uteplass med utgang fra stuen, med gode solforhold og adkomst til hagen.

Boligen fremstår med et generelt behov for oppgradering og modernisering, og må anses som et renoverings objekt. Dette gir samtidig muligheter for ny eier til å videreutvikle boligen og tilpasse standard, materialvalg og løsninger etter egne ønsker og behov.

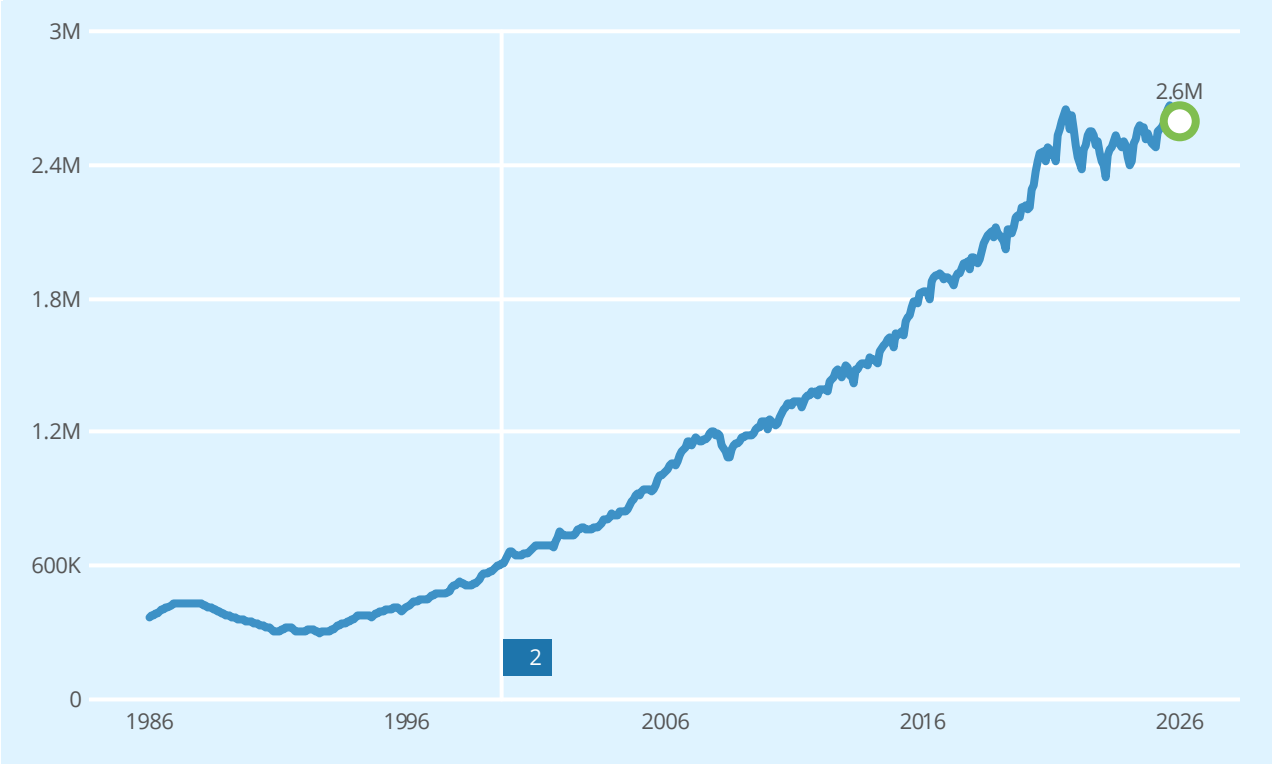
Kort fortalt
- God beliggenhet på Opstad
- Bra potensial for den nevenyttige
- 3 soverom
- Garasje
- Eget vaskerom
- Sydvendt uteplass

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
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.12.1986		23.12.1986	-	540 000	-	540 000	3

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

Eneboliger til salgs i OPSTAD grunnkrets nå

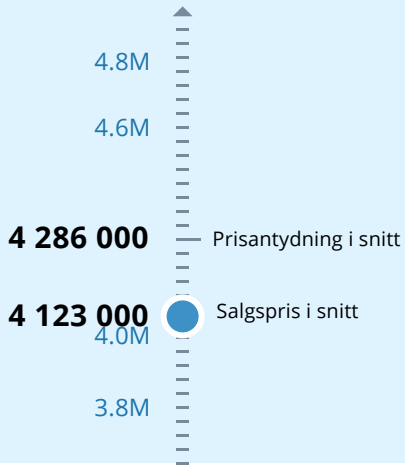
3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
29
dager

Eneboliger solgt i OPSTAD grunnkrets siste 9 mnd

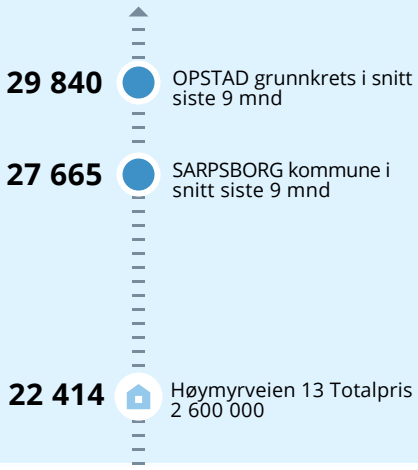
12
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
136
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Høymyrveien 13
1719 Greåker

Sarpsborg Kommune

Gnr. 2073, **Bnr.** 358

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
140 m²	**3**	**2**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**1**	**7**	**11**	**0**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

befar.io Takstmann Jostein Mathisen takstmann-sarpsborg.no

Befaringsdato : **02/10/2026** Rapportdato : **04/11/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Høymyrveien 13, 1719 Greåker
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 2073, **Bnr.** 358
Hjemmelshaver	Hans Gunnar Gustavsson (dødsbo)
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1983
Tomtestørrelse	Eiet tomt 252.6 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Overskyet/regnvær
Møblering	Delvis møblert
Hvem var til stede	Jonas Gustavsson (sønn)
Øvrige forutsetninger	Boligen selges som et dødsbo. Det er fylt ut egenerklæring, som gir begrenset informasjon og det er gitt begrenset med opplysninger og tiltak og historikk.
Salgsforhold	Ordinært salg, Dødsbo

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	69	24	-	23
2. etg	47	-	-	-
Sum	**116**	**24**	**-**	**23**
Sum BRA	**140**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	2,39–2,42 m
2. etg	0,97–2,35 m

Måling

- Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal

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

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:

Entre (2 m²)
Vaskerom (3,6 m²)
Toalettrom (1,3 m²)
Gang/trapp (11,9 m²)
Bod (1,9 m²)
Stue (35,9 m²)
Kjøkken (11 m²)

2. etg:

Gang/trapp (14,1 m²)
Bad (4,1 m²)
Soverom ved bad (7,0 m²)
Soverom ved trapp (12,1 m²)
Soverom (10,6 m²)

BRA-e

1. etg:

Garasje/bod

INNVENDIGE OVERFLATER

1. etg:
Entre (slettmalt tak, tapet på veggene og belegg på gulvet)
Vaskerom (slettmalt tak, tapet på veggene og belegg på gulvet)
Toalettrom (slettmalt tak, tapet på veggene og belegg på gulvet)
Gang/trapp (slettmalt tak, malt trepanel på veggene og vinylfliser på gulvet)
Bod (slettmalt tak, tapet på veggene og belegg på gulvet)
Stue (slettmalt tak, tapet på veggene og parkett på gulvet)
Kjøkken (slettmalt tak, tapet på veggene, fliser på veggene og vinylfliser på gulvet)

2. etg:
Gang/trapp (malt trepanel i taket, malt trepanel på veggene og parkett på gulvet)
Bad (våtromspanel i taket, fliser på veggene og fliser på gulvet)
Soverom ved bad (malt strie i taket, malt trepanel på veggene, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Soverom ved trapp (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Soverom (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)

SLITASJE OVERFLATER

MERKNADER:
-Boligen har gjennomgående behov for rehabilitering som følge av aldersslitasje, manglende vedlikehold og følgeskader av dette.
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Knirk og fjæring i gulv er påvist i flere rom. Skader på laminat er påvist i flere rom.
-Løs tapet og skader i overflater er påvist.
-Dette er ikke en uttømmende opplisting, men en oppfordring til å undersøke innvendige overflater og innredninger ytterligere på visning.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
140 m²	2	1	3

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 1983 og står på støpt plate mot grunnen. Ytterveggene er oppført med bindingsverk fra 1983 og kledd med trekledning med varierende alder. Det er registrert vinduer med 2-lags glass. Vinduenes alder varierer fra 1982 til 2019. Takkonstruksjonen er utført som saltak over boligen og pulttak over garasje, begge fra 1983. Undertaket er utført med impregnerte trefiberplater, og taket er tekket med betongtakstein og asfaltbelegg fra 1983.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Støpt gulv mot grunn. Naturlig drenering.

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon.

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Isolert bindingsverk.
Kledning:
Stående tømmermannspanel av varierende alder.

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Saltak over boligen og pulttak over garasje
Undertak:
Impregnerte trefiberplater
Taktekking:
Betongtakstein og asfaltbelegg

Vinduer:
2-lags glass i trekarmer. Varierende alder.

Loft:
Delvis tilgjengelig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er registrert naturlig tilluft via ventiler i vinduer og mekanisk avtrekk. Det er registrert rør-i-rør og kobberrør, samt varmtvannsbereder av merket Høiax med volum på 190 liter. Det er registrert åpent og skjult elanlegg med 12 kurser.

Ventilasjon
Naturlig tilførsel av friskluft. Mekanisk avtrekk fra bad. Defekt avtrekk for øvrig.

Rørinstallasjon
Vanntilførsel i kobberrør og plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør av plast.

Luft-til-luft varmepumpe
Defekt luft til luft varmepumpe.

Varmtvannsbereder
Høiax

OM TOMTEN

Relativt flat tomt med grus/singel i gårdsplassen. Varierende beplanting for øvrig på tomt som trenger opprydding og stell.

Grunnforhold

I følge kart fra kommunen så består grunnen av marin strandavsetning, sammenhengende dekke. Mulighet for marin leire er vurdert som stor.

OVERORDNET VURDERING

Boligen fremstår med gjennomgående behov for utbedringer og rehabilitering som følge av alders-, vær- og bruksslitajse og manglende vedlikehold. Det er påvist skader og slitasje på kledning, vinduer og yttertak/tekking utvendig. Vaskerom fra byggeår har passert forventet levetid. Kjøkken har skader og lekkasje ved vannrør. Badet er fornyet etter byggeår, men med stor slitasje og behov for fornying.

Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er deler av gangen i 2.etasje tegnet som en bod. Endringen kan kreve søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
- Det er montert 3 takvinduer som ikke fremgår av godkjent bygningstegning. Videre er opprinnelig åpen carport bygget inn med yttervegger og garasjeport, slik at denne i dag fremstår som en lukket garasje. Dette kan være søknadspliktige fasadeendringer.
- Tegninger og byggesaksdokumenter bør gjennomgås og kontrolleres opp imot slik boligen fremstår i dag. Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

FERDIGATTEST

- Det foreligger ferdigattest for nybygg, boligbygg. Datert 10.02.1983

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Jonas Gustavsson og Anders Juell-Gustavsson (sønner)
- Egenerklæring
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Byggesaksarkiv
- Eiendomsverdi.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr er ikke tilstrekkelig iht. forskriftskrav. Det må være minst en røykvarsler i hver etasje og slukkeutstyr i henhold til krav som kan benyttes i hele boligen.
- Trappen er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader sammenlignet med nyere trappeløsninger. Rekkverket er noe lavere enn 90cm og det mangler håndløper langs vegg.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 02.04.2019, siste tilsyn 02.04.2019: Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Nytt tilsyn bør gjennomføres.
- Observert avvik på pipe/ildsteder: Sprekker i puss på skorstein

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner
- Varmepumpe (defekt på befaring)
- Peis/vedovn
- Elektrisk gulvvarme.

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Garasje
- Parkeringsplass / Uteparkering

TG 2 1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: I følge kart fra kommunen så består grunnen av marin strandavsetning, sammenhengende dekke. Mulighet for marin leire er vurdert som stor.
- Alder grunnmur: 1983
- Type grunnmur: Plate på mark
- Type drenering: Antatt infiltrering av vann i terreng.

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Boligen står på ringmur og støpt gulv mot grunn.
- Ved byggemåte som dette så er som oftest drenering løst med at vann infiltreres i egnede masser i grunnen. Det er ikke tegn til grunnmursplast.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er påvist stedvis sprekker, riss og avskalling/avflassing på muren. Utvendig overflatebehandling og reparasjoner kan påregnes som skadeforebyggende tiltak.

1. Avvik/Årsak: Sprekker/riss/avflassing mur

Det er påvist stedvis sprekker, riss og avskalling/avflassing på muren.

Risiko/Konsekvens

Motstandsdyktighet mot vann er redusert og dette øker risikoen for vanninntrengning og fuktopptrekk med følgeskader i muren og nærliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Utvendig overflatebehandling og reparasjoner kan påregnes som skadeforebyggende tiltak.

TG 3 2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Relativt flat tomt
- Takvann ledet til: Terreng

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det ligger singel, jord og terrasse inntil muren. Vann fra taknedløp ledes ut på terreng nære bygget.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Terrenget mot muren har ikke tilstrekkelig fall, og det er stedvis fall mot mur. Det er registrert singel, jord og terrasse inntil muren, samt at vann fra taknedløp ledes ut på terreng nære bygget. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler.

1. Avvik/Årsak: Mulighet for ansamling av vann ved mur.

Terreng mot muren har ikke tilstrekkelig fall for å lede vann bort fra bygget og stedvis er det fall mot mur slik at vann kan samles her.

Risiko/Konsekvens

Terrengforholdene gir stedvis stor fuktbelastning mot muren og vil føre til fuktopptrekk og potensielle skader i bygningsdeler mot og nære terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler.

kr **Pris for utbedring**
0 – 100 000 kr

TG 3 3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1983
- Årstall og type kledning: Tømmermannspanel av varierende alder.
- Er det påvist manglende vedlikehold: Ja

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet.
- Vegger er i hovedsak kledd med stående tømmermannspanel fra byggeår med unntak av deler av vegg mot terrasse hvor kledning er skiftet i senere tid.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er påvist mangelfull lufting bak kledning. Stedvis er det porøst trevirke ved stikking og større deler av kledning har råte. Det anbefales tiltak som gir bedre ventilering og luftgjennomstrømning bak kledning, utskifting av kledning, og lokale utbedringer av musebånd.

1. Avvik/Årsak: Kledning og konstruksjon

1. Det er påvist mangelfull lufting bak kledning.
2. Stedvis er det porøst trevirke ved stikking og større deler av kledning har råte.
3. Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene.
4. Musebånd i bunnen bak kledning har stedvis åpninger og er stedvis mangelfullt festet.

Risiko/Konsekvens

1. Manglende lufting mellom kledning og vindtett sjikt gjør at fukt som oppstår her ikke dreneres og tørker optimalt og risiko for fukt- og råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon øker.
2. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for råte i kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid.
3. Dette gir økt fuktbelastning, kan kreve hyppigere vedlikehold enn normalt og føre til fuktskader lokalt over tid.
4. Dette gir risiko for inntrenging av mus/skadedyr som kan føre til følgeskader i konstruksjoner over tid.

Anbefalte tiltak

1. Det anbefales tiltak som gir bedre ventilering og luftgjennomstrømning bak kledning. Dette gjøres ved utskifting av kledning.
2. Utskiftinger og videre jevnlig vedlikehold med overflatebehandling kan påregnes.
3. Hyppigere vedlikehold enn normalt anbefales for å opprettholde forventet levetid.
4. Lokale utbedringer av musebånd anbefales.

Generelt anbefales det rehabilitering av yttervegger, basert på overnevnte forhold.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

Bilder



TG 3

4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1983-2017
- Alder dører: 1983, 1982
- Type vinduer: Varierende
- Type dører/porter: Ytterdør, Terrassedør, Garasjeport
- Type glass: 2-lags glass, 3-lags glass
- Materiale karmer: Tre
- Materiale dører: Tre

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- 3 takvinduer er merket med produksjonsår 1991.
- Vindu på bad med 2-lags glass fra 2011.
- 2 soveromsvinduer med 3-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2017.
- 2 vinduer i stue med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2019.
- Øvrige vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 1982/83. Ytterdør fra byggeår, dør til utebod fra byggeår og garasjeport fra byggeår.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer. Flere vinduer, dører og takvinduer tar i karm ved åpning og lukking, og kan ikke lukkes skikkelig. Karmer, rammer og overflater på flere vinduer og dører har slitasje og råte. Det bør gås over ytre omramming og tetting for å sikre at dette er optimalt. Utskiftinger kan påregnes. Det kan påregnes utskiftning av vinduer, dører, takvinduer og garasjeport pga alder og slitasje.

1. Avvik/Årsak: Tilstand, funksjon, omramming og tetting.

1. Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer.
2. Flere vinduer/dører og takvinduer tar i karm ved åpning/lukking og kan ikke lukkes skikkelig
3. Karmer, rammer og overflater på flere vinduer og dører har slitasje og alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Det er råte på flere karmer og rammer.

Risiko/Konsekvens

1. Dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging med følgeskader på vindu/dør og nærliggende konstruksjoner.
2. Overnevnte forhold gir slitasje på karm og ramme/dørblad slik at motstandsdyktighet mot vann reduseres. Det har vært vanninntrengning ved takvinduer som har ført til følgeskader.
3. Forholdene bidrar til redusert motstandsdyktighet mot vann og følgeskader, samt redusert funksjon ved åpning/lukking.

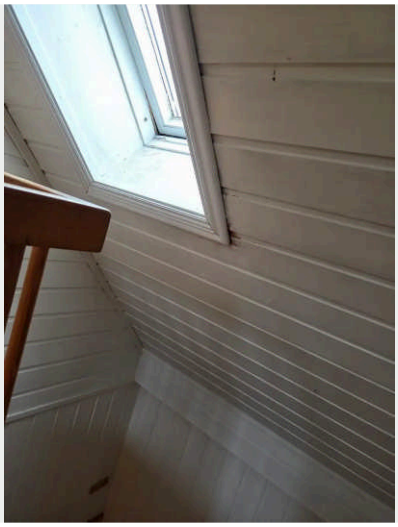
Anbefalte tiltak

Det kan påregnes utskiftning av vinduer, dører, takvinduer og garasjeport pga alder og slitasje. Nyere vinduer trenger vedlikehold. Vurdering og tiltak må ses i sammenheng med vurdering for yttervegger.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

Bilder





TG 3

5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1983
- Taktekking: Betongtakstein og Asfaltbelegg
- Undertak: Impregnerte trefiberplater over boligen. Ukjent under tekking på garasje.
- Inspisert fra: På tak over garasje, stige i takfot og bakkeplan

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Taket over boligen har undertak, lekter, takstein og tilhørende deler som renner, beslag og inndekninger fra byggeår.
- Over garasje er det tekking av sveiset asfaltbelegg av ukjent alder. Kan være fra byggeår.
- Vurderinger og kostnader må ses i sammenheng med punkt 6.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt på tak over garasje, stige i takfot og bakkeplan.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Takstein er mosegrodd og har stor slitasje, flere takstein ligger ikke godt sammen. Beslag på skorstein har avflassing og rust, luftehatt har slitasje og mangelfull tilpasning mot takstein. Vindskier, toppbord og øvrige ytterkanter har slitasje og råte. Det må påregnes rehabilitering av yttertaket. Sveiset asfaltbelegg på garasje/bod er mosegrodd, har stor slitasje og sprukne sveiseskjøter. Det må påregnes rehabilitering av konstruksjon og etablering av ny tekking med tilfredsstillende fall og tette overganger og skjøter.

1. Avvik/Årsak: Tak over boligen.

Takstein er mosegrodd og har stor slitasje. Flere takstein ligger ikke godt sammen. Beslag på skorstein har avflassing og rust. Luftehatt har slitasje og mangelfull tilpasning mot takstein. Vindskier, toppbord og trevirke i øvrige ytterkanter som bak takrenner har slitasje og råte. Alder og tilstand på tekking, undertak og tilhørende deler tilsier at forventet brukstid har passert.

Risiko/Konsekvens

Forholdene gir redusert motstandsdyktighet mot vanninntrengning i underliggende konstruksjoner og det kan ikke utelukkes at dette har forekommet. Hvis taket ikke rehabiliteres så vil skader og slitasje eskalere og føre til utvidet kostandsbilde ved rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes rehabilitering av yttertaket.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

2. Avvik/Årsak: Tak over garasje/bod.

Sveiset asfaltbelegg er mosegrodd, har stor slitasje og sprukne sveiseskjøter. Taket har ikke nok fall og vann blir liggende. Det er en skade som gjør at overgang mot takrenne ikke er tett og det er større fuktskade i underliggende konstruksjon som er synlig fra innsiden av garasje/bod.

Risiko/Konsekvens

Forholdene vil gjøre at skader i konstruksjon og på tekking vil eskalere og til slutt føre til svikt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes rehabilitering av konstruksjon og etablering av ny tekking med tilfredsstillende fall og tette overganger og skjøter.

kr **Pris for utbedring**
0 – 100 000 kr

Bilder







TG 3

6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Delvis tilgjengelig
- Takkonstruksjon: Saltak og pulttak
- Alder takkonstruksjon: 1983

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Over boligen er det saltak som hovedsakelig er lukket, men med inspeksjonsmulighet i knekott i ytterkanter og kryploft over del av 2.etasje.
- Over garasje og bod er det pulttak med liten helning og lukket konstruksjon.
- Vurderinger og kostnader må ses i sammenheng med punkt 5.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra loftsluke.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Mangelfull ventilering av lukket skråtak er registrert, med isolasjon tett mot undertak, misfarging på trevirke, tegn til mus eller skadedyr og skjolder ved gjennomføringer. Det er registrert større fuktskade i garasje og bod. Det anbefales løsninger som gir bedre ventilering og opptørkingsevne, nye dampsperre ved fornyinger i underliggende oppvarmet rom, lokale utskiftninger av trevirke, ytre tetting på utsatte steder, ytterligere undersøkelser utvendig, nødvendig tetting og isolering, samt større utbedringer i garasje.

1. Avvik/Årsak: Takkonstruksjoner

1. Det ble påvist mangelfull ventilering av lukket skråtak, da isolasjon ligger tett mot undertak uten at det er tilstrekkelig lufting over undertaket. Lukket konstruksjon over garasje/bod har ikke tegn til god ventilering.
2. Det er misfarging på trevirke flere steder og dette indikerer tidvis kondensdannelse. Årsak er som oftest luftlekkasjer for oppvarmet rom som følge af utett eller manglende dampsperre (plast).
3. Det er tegn til at det har vært mus/skadedyr på loftet.
4. Ved gjennomføringer er det påvist skjolder som indikerer vanninntrengning eller kondensering. I garasje/bod er det påvist større fuktskade som følge av avvik som er beskrevet for undertak, tekking og tilhørende deler.

Risiko/Konsekvens

1. Mangelfull ventilering/lufting reduserer konstruksjonens opptørkingsevne og øker risikoen for kondens og fuktopphopning i overgangssonen mellom oppvarmet rom og kaldere uteluft. Over tid kan dette medføre fuktskader, muggsopp og nedbrytning av bygningsmaterialer. Eventuelle skader oppdages ofte ikke før konstruksjoner åpnes.
2. Over tid kan dette føre til råte og redusert stabilitet i takkonstruksjonen og bærende undertak.
3. Forholdene kan føre til skader i isolasjon og tetting mot oppvarmet rom.
4. Over tid kan dette svekke undertakets tetthet og stabilitet og føre til større lekkasjer og følgeskader i nærliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

1. Det anbefales løsninger som gir bedre ventilering og opptørkingsevne.
2. Ved fornyinger i underliggende oppvarmet rom så bør nye dampsperre etableres. Ved tiltak på yttertak så bør det utføres lokale utskiftninger av trevirke.
3. Tiltak mot inntrenging med ytre tetting på utsatte steder anbefales. Utskiftning av isolasjon på loft kan påregnes.
4. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser utvendig og utføre nødvendig tetting og isolering. Større utbedringer i garasje må påregnes. Vurderingen må ses i sammenheng med vurdering for undertak og tekking

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

Bilder





TG 3

7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: ukjent
- Plassering: Utgang fra stue
- Type: Markterrasse i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord som spaltegulv
- Areal (TBA): 23 m²

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Utgang fra stue til terrasse som er bygget tett mot terreng.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Trevirket har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann, og det er stedvis råte. Understøtting er enkelt utført med treklosser mot terreng, og det er godt synlige og merkbare skjevheter. Det kan påregnes å oppføre ny terrasse.

1. Avvik/Årsak: Slitasje og understøtting

Trevirket har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Stedvis er det råte.
Understøtting er enkelt utført med treklosser mot terreng. Det er godt synlige og merkbare skjevheter.

Risiko/Konsekvens

Slitasje på trevirke og treklosser mot terreng gir økt risiko for råte og redusert stabilitet over tid. Enkel løsning for understøtting kan også føre til ytterligere bevegelser og skjevheter i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes å oppføre ny terrasse

kr **Pris for utbedring**
0 – 100 000 kr

8.1 VASKEROM

TG 2

8.1.1 VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 1983
- Overflate vegg: Tapet
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Ingen avtrekk, Spalte ved dør

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Tapet er slitt, misfarget og stedvis løs fra vegg. Himling har svart misfarging over stråleovn. Det kan påregnes rehabilitering, og stråleovn bør plasseres med forsvarlig avstand fra himling og vegg og overflatebehandling kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Utett våtromstapet

Tapet har slitasje, misfarging og er stedvis løs fra vegg. Forventet brukstid har passert.

Risiko/Konsekvens

Motstandsdyktighet mot fukt er redusert og slitasje og utettheter vil eskalere ved videre bruk. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes rehabilitering.

2. Avvik/Årsak: Misfarging etter stråleovn

I himling er det svart over stråleovn. Dette tilsier at ovnen er plassert for nære himlingen.

Risiko/Konsekvens

Ytterligere skader vil oppstå ved bruk av stråleovn og dette gir økt risiko for brannskader og spredning.

Anbefalte tiltak

Stråleovn bør plasseres med forsvarlig avstand fra himling og vegg og overflatebehandling kan påregnes

TG 2

8.1.2 VASKEROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: Under kum

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er målt fall mot sluk fra steder der lekkasjer kan oppstå, og topp slukrist ligger 20 mm lavere enn gulv ved dør. Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Belegget har slitasje og sår i overflater, med svekkelser ved hjørner, oppbrett og gjennomføringer. Forventet brukstid har passert. Det kan planlegges utskiftning av belegg.

1. Avvik/Årsak: Slitasje belegg

Belegget har slitasje og sår i overflater. Det er svekkelser ved hjørner, oppbrett og gjennomføringer. Forventet brukstid har passert.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer sikring mot vanninntrenging i bakenforliggende og underliggende konstruksjon og risiko for dette med følgeskader er til stede.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftning av belegg.

TG 3

8.1.3 VASKEROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 1983
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Beleggmembran, Vegg – Våtromstapet
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: Under kum
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 0% (Det var hull i vegg fra tilstøtende bod og måling ble utført her. Det ble målt 13% i trevirke og ikke påvist tegn til lekkasjer)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Tettesjikt har passert forventet brukstid, og det er påvist utettheter og svekkelser i tapet og gulvbelegg. Unngå bruk som gir vann dirkete på overflater og påregn rehabilitering.

1. Avvik/Årsak: Alder tettesjikt

Tettesjikt har en som tilsier at forventet brukstid har passert i tillegg til at det ble påvist utettheter og svekkelser i tapet og gulvbelegg.

Risiko/Konsekvens

Usikker fremtidig funksjon betyr at alderen for tettesjikt/membran øker risikoen for nedsatt funksjon og utettheter som kan gi vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon over tid. Utettheter som er påvist gjør at det ikke kan utelukkes skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk som gir vann dirkete på overflater og påregn rehabilitering.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Det var hull i vegg fra tilstøtende bod og måling ble utført her. Det ble målt 13% i trevirke og ikke påvist tegn til lekkasjer : **0** %

TG 2

8.1.4 VASKEROM - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr og innredning

- Utslagsvask
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel
- Varmtvannsbereder
- Stoppekran

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Alder på vannrør, avløpsrør, sluk og tilkoblet utstyr er registrert. Det kan planlegges utskiftning av rør, sluk og tilkoblet utstyr.

1. Avvik/Årsak: Alder vannrør, avløpsrør og sluk

Vannrør, sluk, avløpsrør og tilkoblet utstyr har oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
Dette øker risikoen for lekkasjer og nedsatt funksjon.

Risiko/Konsekvens

Dette gir risiko for lekkasjer og nedsatt funksjon.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftning av rør, sluk og tilkoblet utstyr.

8.2 BAD

TG 2

8.2.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: Ukjent
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Våtromspanel
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk, Spalte ved dør

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Stedvis er det registrert misfarging og påbegynt oppsprekking. Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

1. Avvik/Årsak: Utførelse og fuktbestandighet

1. Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Stedvis misfarging og påbegynt oppsprekking.
2. Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale

Risiko/Konsekvens

1. Forholdene har hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir usikkerhet rundt utførelsen for skjulte deler av våtrommets oppbygning.
2. Fuktbelastning ved normal bruk av badet kan føre til skader på vindu, omramming og i konstruksjon ved berørt område.

Anbefalte tiltak

1. Forventet forkortet levetid og planlegg for fornyinger.
2. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

TG 2

8.2.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under dusjkabinett

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Gulv ved sluk ligger 10mm lavere enn gulv ved dør. Deler av gulvet flater ut inn mot området ved sluket og bruksvann og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til sluk.
Manglende mulighet for å flytte dusjkabinett og manglende rengjøring reduserte muligheten for kontroll på deler av gulvet.

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Gulv ved sluk ligger 10 mm lavere enn gulv ved dør. Fallforholdene er registrert som avvik, og deler av gulvet flater ut inn mot området ved sluket. Sluket er plassert under dusjkabinett. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser, og det er påvist påbegynt misfarging. Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet, og det kunne ikke påvises god sikring mot lekkasje ut ved døren. Alder og overnevnte forhold sammen med bruksslitasje tilsier at det kan planlegges rehabilitering. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

1. Avvik/Årsak: Ufagmessig utførelse.

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Påbegynt misfarging er påvist.

Risiko/Konsekvens

Forholdene har hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir usikkerhet rundt utførelsen for skjulte deler av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Alder og overnevnte forhold sammen med bruksslitasje tilsier at det kan planlegges rehabilitering.

2. Avvik/Årsak: Fallforhold

Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Det kunne ikke påvises god sikring mot lekkasje ut ved døren.

Risiko/Konsekvens

Bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som blir liggende gir økt slitasje på gulvet og økt risiko for å skli på gulvet. Risiko for lekkasjer ut ved dør med følgeskader er til stede.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk som gir vann direkte på gulv. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

TG 2

8.2.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: Ukjent
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: Under dusjkabinett
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 8% (Det ble boret hull i tilstøtende vegg fra soverommet bak dusj og servant.)

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Manglende mulighet for å flytte dusjkabinett og manglende rengjøring reduserte muligheten for kontroll av sluket.

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Membran er ikke dokumentert og har en alder som tilsier at det er usikker fremtidig funksjon. Det er registrert hull etter oppheng og gjennomføringer uten god tetting i overgang til membran. Planlegg rehabilitering og unngå bruk som kan gi dirkete vannpåvirkning på overflater.

1. Avvik/Årsak: Dokumentasjon og alder.

Membran er ikke dokumentert og har en alder som tilsier at det er usikker fremtidig funksjon.
Det er hull etter oppheng og gjennomføringer uten god tetting i overgang til membran.

Risiko/Konsekvens

Forholdene gir usikkerhet rundt utførelsen, alder og gjenstående brukstid. Disse forholdene gir økt risiko for nedsatt funksjon og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Planlegg rehabilitering og unngå bruk som kan gi dirkete vannpåvirkning på overflater.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Det ble boret hull i tilstøtende vegg fra soverommet bak dusj og servant.: **8** %

TG 3

8.2.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr og innredning

- Servantinnredning
- Dusjkabinett
- Vegghengt toalett

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Innebygget toalettsisterne har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer, og er ikke plassert i vanntett hulrom eller utført med annen tilfredsstillende lekkasjesikring. Innredningen har svellet flere steder etter fuktpåvirking over tid. Etablere spalte som synliggjør lekkasjevann og gjennomføre jevnlig tilsyn i åpen konstruksjon fra bakenforliggende kneloft. Det kan planlegges utskiftning av innredningen.

1. Avvik/Årsak: Veggtoalett

Innebygget toalettsisterne har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Sisterne er ikke plassert i vanntett hulrom eller utført med annen tilfredsstillende lekkasjesikring.

Risiko/Konsekvens

Forholdet gis TG-2 for å synliggjøre risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Etablere spalte som synliggjør lekkasjevann og gjennomføre jevnlig tilsyn i åpen konstruksjon fra bakenforliggende kneloft.

2. Avvik/Årsak: Fuktskader/svelling innredning

Innredningen har svellet flere steder etter fuktpåvirking over tid.

Risiko/Konsekvens

Ved videre bruk vil skadene eskalere slik at deler av eller hele innredningen løsner.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftning av innredningen.

kr **Pris for utbedring**
10 000 – 30 000 kr

Bilder



TG 3

9. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 1983
- Type: Innredning med slette fronter
- Overflater: Vegger: Tapet, Fliser; tak: Slettmalt tak; gulv: Vinylfliser

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Stålplate med kum, Heltre
- Innredning: Overskap, Underskap, Høyskap
- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Oppvaskmaskin, Kjøleskap

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Innredning har fuktskader, det er lekkasje fra vannrør og blandebatteri, tapet er løs fra vegger, og det er registrert stor slitasje og flere skader i rommet. Ventilator fungerer ikke. Det må påregnes rehabilitering og utbedringer.

1. Avvik/Årsak: Fuktbestandighet

Kjøkken

Innredning har fuktskader og det er lekker fra vannrør og blandebatteri.
Tapet er løs fra vegger og det er generelt stor slitasje og flere skader i rommet.
Ventilator fungerer ikke.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk av kjøkken. Videre bruk av kjøkken anbefales ikke med dagens tilstand.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes rehabilitering og utbedringer.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

Bilder



TG 3 10.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 1983
- Type vannrør: Rør-i-rør, Kobber
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Bad
- Stoppekran plassering: Vaskerom
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Nei
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei
- Registrerte tiltak: Etablert rør-i-rør system på badet. Ukjent årstall.

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Boligen har hovedsakelig vannrør av kobber fra byggeår. Til badet er det etablert rør-i-rør system med skap plassert på badet.
- Avløpsrør av plast fra byggeåret.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert usikker fremtidig funksjon for vannrør av kobber og avløpsrør av plast, manglende tilgang til rørfordelingsskap og lekkasje på varmtvannsanlegget med avstengt varmtvann til kjøkken og WC i 1. etasje. Det er anbefalt utskifting av vann- og avløpsrør, at skapet skal være tilgjengelig og nøkkel må fremskaffes, samt etablering av nye varmtvannsrør til kjøkken og WC.

1. Avvik/Årsak: Usikker fremtidig funksjon

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast med alder som i denne boligen har usikker fremtidig funksjon. På kjøkken er det påvist lekkasjer som er vurdert under eget punkt for kjøkken.

Risiko/Konsekvens

Alder gir økt risiko for nedsatt funksjon og utettheter over tid som igjen kan føre til følgeskader og behov for å åpne konstruksjoner. Rørene ligger dels skjult slik av svekkelser og eventuelle lekkasjer ikke nødvendigvis oppdages tidlig.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskifting av vann- og avløpsrør sammen med øvrige nødvendige rehabiliteringer i våtrom og rom med vanninstallasjoner.

2. Avvik/Årsak: Ikke tilgang til rørskap

Det var ikke tilgang til rørfordelingsskap for rør-i-rør på befaringen. Nøkkel var ikke tilgjengelig.

Risiko/Konsekvens

Manglende inspeksjon her gir usikkerhet rundt tilstand og funksjon. Eventuelle utettheter i skapet, løse rør eller avvik ved drenering fra skapet kan ikke vurderes. Eventuelle behov for utskiftinger av rør krever også tilgang til skapet.

Anbefalte tiltak

Skapet må være tilgjengelig for jevnlig inspeksjon og nødvendig vedlikehold. Nøkkel må fremskaffes.

3. Avvik/Årsak: Lekkasje på varmtvannsrør i betonggulv

Det er avdekket lekkasje på varmtvannsanlegget. Undersøkelser utført av rørlegger i 2025 indikerer at lekkasjen er lokalisert til skjulte rørføringer under støpt gulv mellom vaskerom og kjøkken. Årsaken til lekkasjen er ikke fastslått. Varmtvannsforsyningen til kjøkken og WC i 1. etasje er permanent avstengt ved plugging av rørføringen. Varmtvannsforsyningen til bad i 2. etasje er opprettholdt.

Risiko/Konsekvens

Varmtvannsforsyningen til kjøkken og WC er ute av funksjon. Eventuelle følgeskader i skjulte konstruksjoner er ikke avklart. Gjenåpning av den defekte rørføringen kan medføre nye lekkasjer og fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes etablering av nye varmtvannsrør til kjøkken og WC. Eksisterende defekt rørføring må forbli avstengt. Dette krever pigging i betonggulv i 1.etasje. Ved inngrep i konstruksjonen bør det undersøkes for følgeskader etter lekkasjen.

kr **Pris for utbedring**
0 – 100 000 kr

TG 1 10.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: Høiax
- Årstall: 2023
- Antall liter: 190
- Plassering: Vaskerom
- Type tilkobling: Stikkontakt

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det ble ikke påvist tegn til avdrypp eller fuktskjolder på eller ved varmtvannsberederen.

TG 3 11. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (ventiler i vinduer)
- Avtrekk: Mekanisk

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger og vinduskarmer. Mekanisk avtrekk fra badet.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom, og vaskerom, toalettrom og kjøkken har ikke funksjonelt avtrekk. Det bør etableres friskluftsventiler i de oppholdsrommene som mangler dette. Det må etableres funksjonelt avtrekk fra de rommene som mangler dette.

1. Avvik/Årsak: Ventilasjon

1. Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom, og tidvis åpning av vinduer/dører er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling.
2. Vaskerom, toalettrom og kjøkken har ikke funksjonelt avvtrekk, da vifte og ventilator ikke fungerer på befaring.

Risiko/Konsekvens

1. Over tid kan dette påvirke innemiljøet negativt og føre til bygningsmessige skader som følge av fukt/kondensproblematikk.
2. Manglende avtrekk gjør at fuktig luft ikke trekkes ut av rom med tidvis høy tilførsel av fuktig luft. Dette reduserer kvalitet på inneluften og øker risiko for fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres friskluftsventiler i de oppholdsrommene som mangler dette. Det må etableres funksjonelt avtrekk fra de rommene som mangler dette.

kr **Pris for utbedring**
0 – 100 000 kr

12. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1983
- Anleggstype: Åpent anlegg, Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: 1. Etasje
- Antall kurser: 12
- Sist el tilsyn: 18.01.2019
- Resultat av tilsyn: Det er ikke registrert åpne avvik etter tilsynet.

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Ja
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Ja
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Ikke besvart

- Boligen selges som et dødsbo og dette gjør at vesentlige opplysninger om historikk og funksjon for anlegget ikke er mottatt.
- Det elektriske anlegget ble installert: 1983

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Sikringsskap og skrusikringer fra byggeår og en nyere kurs med jordfeilautomat. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Sikringsskapet er ikke helt tett, kabler er mangelfullt festet, og det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer. Det ble påvist termiske skader på enkelte komponenter, med økt brannrisiko og fare for at forholdet kan oppstå på nytt. El-fagkyndig personell må utføre en utvidet kontroll av anlegget og det må påregnes rehabilitering av anlegget.

1. Avvik/Årsak: Elektrisk anlegg

1. Sikringsskapet er ikke helt tett.
2. Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet
3. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle installasjoner 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. Komplett historikk er ikke kjent, men det er installert en nyere sikring.
4. Det ble påvist termiske skader på enkelte komponenter tilhørende el-anlegget.

Risiko/Konsekvens

1. Ved eventuell varmgang eller lysbue, vil et tett skap hindre at flammer og gnister sprer seg til nærliggende konstruksjoner. Når skapet ikke er tett så gir dette økt brannrisiko.
2. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.
3. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.
4. Dette tilsier at det har vært varmegang som videre kan oppstå på nytt og føre til brannutvikling.

Anbefalte tiltak

El-fagkyndig personell må utføre en utvidet kontroll av anlegget og det må påregnes rehabilitering av anlegget.

Bilder



Total: 7 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Det er påvist stedvis sprekker, riss og avskalling/avflassing på muren. Utvendig overflatebehandling og reparasjoner kan påregnes som skadeforebyggende tiltak.

8.1.1 Vaskerom – Vegger og himlinger

Tapet er slitt, misfarget og stedvis løs fra vegg. Himling har svart misfarging over stråleovn. Det kan påregnes rehabilitering, og stråleovn bør plasseres med forsvarlig avstand fra himling og vegg og overflatebehandling kan påregnes.

8.1.2 Vaskerom – Gulv

Belegget har slitasje og sår i overflater, med svekkelser ved hjørner, oppbrett og gjennomføringer. Forventet brukstid har passert. Det kan planlegges utskiftning av belegg.

8.1.4 Vaskerom – Sanitær og rør

Alder på vannrør, avløpsrør, sluk og tilkoblet utstyr er registrert. Det kan planlegges utskiftning av rør, sluk og tilkoblet utstyr.

8.2.1 Bad – Vegger og himlinger

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Stedvis er det registrert misfarging og påbegynt oppsprekking. Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

8.2.2 Bad – Gulv

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser, og det er påvist påbegynt misfarging. Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet, og det kunne ikke påvises god sikring mot lekkasje ut ved døren. Alder og overnevnte forhold sammen med bruksslitasje tilsier at det kan planlegges rehabilitering. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

8.2.3 Bad – Membran og tettesjikt

Membran er ikke dokumentert og har en alder som tilsier at det er usikker fremtidig funksjon. Det er registrert hull etter oppheng og gjennomføringer uten god tetting i overgang til membran. Planlegg rehabilitering og unngå bruk som kan gi dirkete vannpåvirkning på overflater.

Total: 11 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

2 Terrengforhold

Kostnadsestimat: 0 – 100 000 kr

Terrenget mot muren har ikke tilstrekkelig fall, og det er stedvis fall mot mur. Det er registrert singel, jord og terrasse inntil muren, samt at vann fra taknedløp ledes ut på terreng nære bygget. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler.

3 Yttervegger

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Det er påvist mangelfull lufting bak kledning. Stedvis er det porøst trevirke ved stikking og større deler av kledning har råte. Det anbefales tiltak som gir bedre ventilering og luftgjennomstrømning bak kledning, utskifting av kledning, og lokale utbedringer av musebånd.

4 Vinduer og ytterdører

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer. Flere vinduer, dører og takvinduer tar i karm ved åpning og lukking, og kan ikke lukkes skikkelig. Karmer, rammer og overflater på flere vinduer og dører har slitasje og råte. Det bør gås over ytre omramming og tetting for å sikre at dette er optimalt. Utskiftinger kan påregnes. Det kan påregnes utskiftning av vinduer, dører, takvinduer og garasjeport pga alder og slitasje.

5 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr, 0 – 100 000 kr

Takstein er mosegrodd og har stor slitasje, flere takstein ligger ikke godt sammen. Beslag på skorstein har avflassing og rust, luftehatt har slitasje og mangelfull tilpasning mot takstein. Vindskier, toppbord og øvrige ytterkanter har slitasje og råte. Det må påregnes rehabilitering av yttertaket.

Sveiset asfaltbelegg på garasje/bod er mosegrodd, har stor slitasje og sprukne sveiseskjøter. Det må påregnes rehabilitering av konstruksjon og etablering av ny tekking med tilfredsstillende fall og tette overganger og skjøter.

6 Loft / takkonstruksjon

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Mangelfull ventilering av lukket skråtak er registrert, med isolasjon tett mot undertak, misfarging på trevirke, tegn til mus eller skadedyr og skjolder ved gjennomføringer. Det er registrert større fuktskade i garasje og bod. Det anbefales løsninger som gir bedre ventilering og opptørkingsevne, nye dampsperre ved fornyinger i underliggende oppvarmet rom, lokale utskiftninger av trevirke, ytre tetting på utsatte steder, ytterligere undersøkelser utvendig, nødvendig tetting og isolering, samt større utbedringer i garasje.

7 Balkonger, verandaer og terrasser

Kostnadsestimat: 0 – 100 000 kr

Trevirket har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann, og det er stedvis råte. Understøtting er enkelt utført med treklosser mot terreng, og det er godt synlige og merkbare skjevheter. Det kan påregnes å oppføre ny terrasse.

8.1.3 Vaskerom – Membran og tettesjikt

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Tettesjikt har passert forventet brukstid, og det er påvist utettheter og svekkelser i tapet og gulvbelegg. Unngå bruk som gir vann dirkete på overflater og påregn rehabilitering.

8.2.4 Bad – Sanitær og rør

Kostnadsestimat: 10 000 – 25 000 kr, 10 000 – 30 000 kr

Innebygget toalettsisterne har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer, og er ikke plassert i vanntett hulrom eller utført med annen tilfredsstillende lekkasjesikring. Innredningen har svellet flere steder etter fuktpåvirking over tid. Etablere spalte som synliggjør lekkasjevann og gjennomføre jevnlig tilsyn i åpen konstruksjon fra bakenforliggende kneloft. Det kan planlegges utskiftning av innredningen.

9 Kjøkken

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Innredning har fuktskader, det er lekkasje fra vannrør og blandebatteri, tapet er løs fra vegger, og det er registrert stor slitasje og flere skader i rommet. Ventilator fungerer ikke. Det må påregnes rehabilitering og utbedringer.

10.1 VVS-installasjoner

Kostnadsestimat: 0 – 100 000 kr

Det er registrert usikker fremtidig funksjon for vannrør av kobber og avløpsrør av plast, manglende tilgang til rørfordelingsskap og lekkasje på varmtvannsanlegget med avstengt varmtvann til kjøkken og WC i 1. etasje. Det er anbefalt utskifting av vann- og avløpsrør, at skapet skal være tilgjengelig og nøkkel må fremskaffes, samt etablering av nye varmtvannsrør til kjøkken og WC.

11 Ventilasjon

Kostnadsestimat: 0 – 100 000 kr

Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom, og vaskerom, toalettrom og kjøkken har ikke funksjonelt avtrekk. Det bør etableres friskluftsventiler i de oppholdsrommene som mangler dette. Det må etableres funksjonelt avtrekk fra de rommene som mangler dette.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

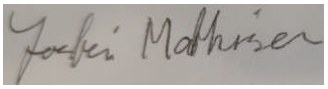
Om takstmann

Byggmester og Bygningssakkyndig Jostein Mathisen har hatt fagbrev som tømrer siden 2007 og mesterbrev siden 2012 etter å ha gjennomført toårig teknisk fagskole. Har arbeidet med tilstandsvurdering av bygninger og bygningsarbeider siden 2017 etter gjennomført etterutdanning via Byggmesternes Takseringsforbund hvor undertegnede også er medlem i dag. Jeg arbeider også med opplæring av nye takstmenn/bygningssakkyndige via Byggmesternes Takseringsforbund. Er en del av et kontorfellesskap og fagmiljø med takstmenn/bygningssakkyndige som holder til i Sarpsborg.



Ansvarlig for rapporten:
Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

Teglverket 13 A
41443728 | jostein@takstmann-sarpsborg.no



04/11/2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260171
Addresse	Høymyrveien 13		
Postnr.	1719	Sted	GREÅKER
Selgers navn	Anders Juell-Gustavsson		
Selgers navn	Hans Gunnar Gustavsson		
Selgers navn	Jonas Gustavsson		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Hans Gunnar Gustavsson

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Anders Juell-Gustavsson

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
A J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad oppe ble pusset opp av en rørlegger ansatt i østfold rør (tror jeg) for ca 20 år siden

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

ble utført innenfor gjeldende regler den gang av en ansatt fra østfold rør, men usikker på om det var i regi av østfold rør som firma.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Jeg vet ikke arbeidet som ble utført, men det var gjort av fagarbeider

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Jeg går ut fra at sluk ble skiftet, men vet ikke.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg vet ikke, men kan ikke tenke meg at det kan ha vært involvert ufaglærte.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg vet ikke hvem. Det er mulig det står noe innenfor inspeksjonsluken på badet, men jeg har ikke funnet nøkkelen til luken.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.10.2026

Signert av *Anders Juell-Gustavsson*

Initialer selger:
A J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

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

Arbeidssted	Höymyrveien 13, 1720 Greåker.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	A/S Veidekke, p.b.70, 1540 Rygge.
Byggemelder	Rakkestad Sag og Hövleri, 1890 Rakkestad.
Ansvarshavende	Thorleif Stubberud, Heggveien 12, 1890 Rakkestad.

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

Merknader :

Tune den 11.02.1983

for Bygnings- og reguleringssjefen i Tune
Odd Kristiansen
Odd Kristiansen

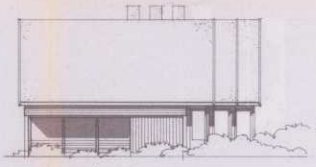
Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69



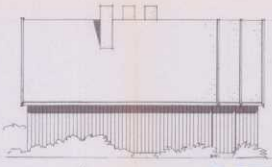
FASADER. SYD / ØST



NORD / VEST



VEST / SYD



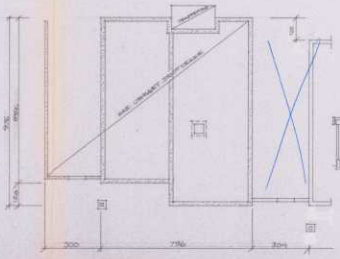
ØST / NORD



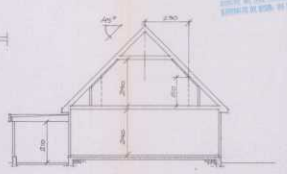
PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE.



FUNDAMENTPLAN



SNITT. A-A.

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 22.2 19 82 MH 41/82

22 SMÅHUS FOR VEIDEKKE A/S

arvelveien tune kommune

BYGGERINGEN

TYPEBETEGNELSE

BRUTTOAREAL
BOLIG: 73 m²
BOD/CARPORT 16 m²
TOTALT 89 m²

USEKAREAL
1 ETASJE 60 m²
2 " 39 m²
TOTALT 99 m²

HUSBANKENS REG.NR.

DATO MAI-81 SIGN. S.STRØM

TYPE a

PLAN SNITT FASADER

A/S RAKKESTAD SAG & HØVLERI

KONTRAKT NR.

MÅLESTOKK 1:100 BLAD 2

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2073/358
Adresse: Høymyrveien 13
Dato: 24.09.2026
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.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2073/358		
Utskriftsdato	24.09.2026	**Antall datasett**	52

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.

6 Berørte datasett

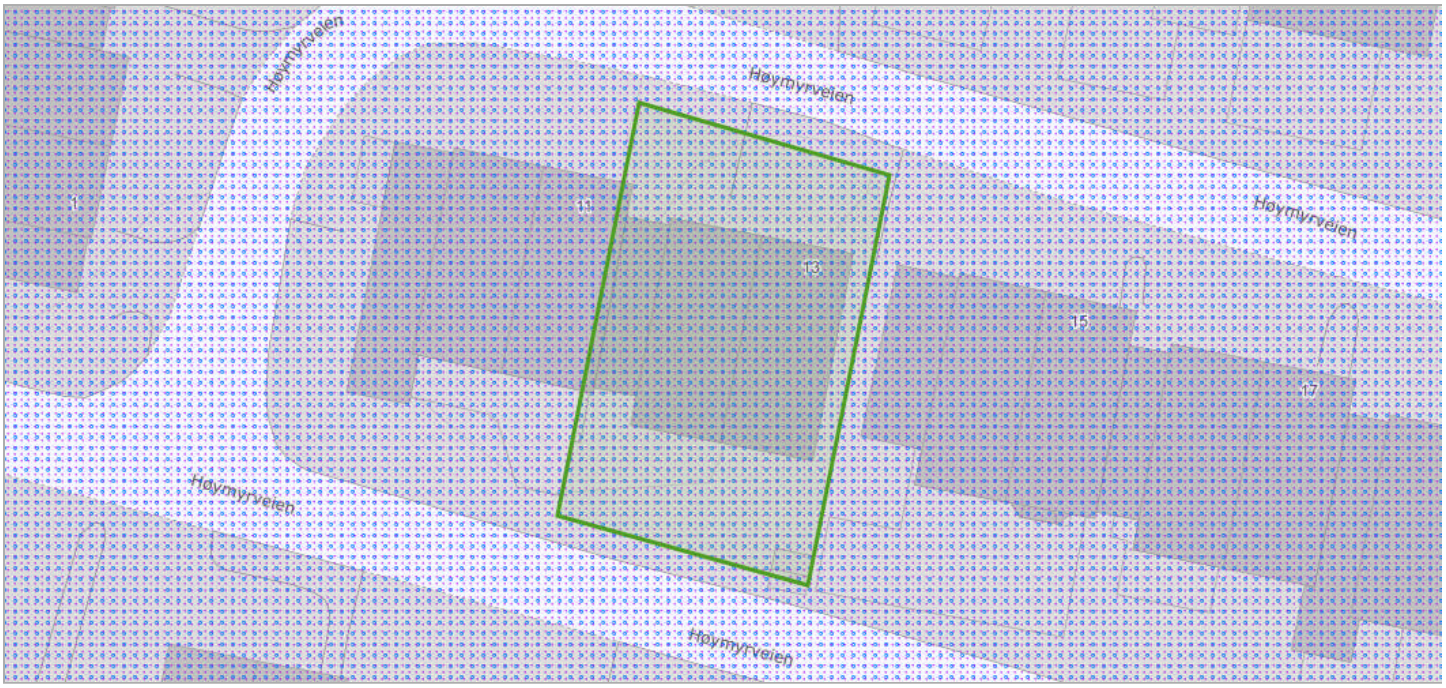
- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- RADON aktsomhet (NGU)
- VA-LEDNINGER

46 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIRE (NVE)
- MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- STØYSONER FOR INDUSTRI
- STØYSONER FOR SKYTEBANER
- TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN
- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FJERNVARMEKONSESJON
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIREOMRÅDER
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- SKREDHENDELSER (NVE)
- STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- STØYSONER FOR HAVN
- STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN

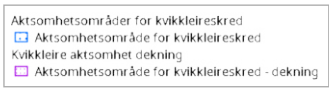
AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

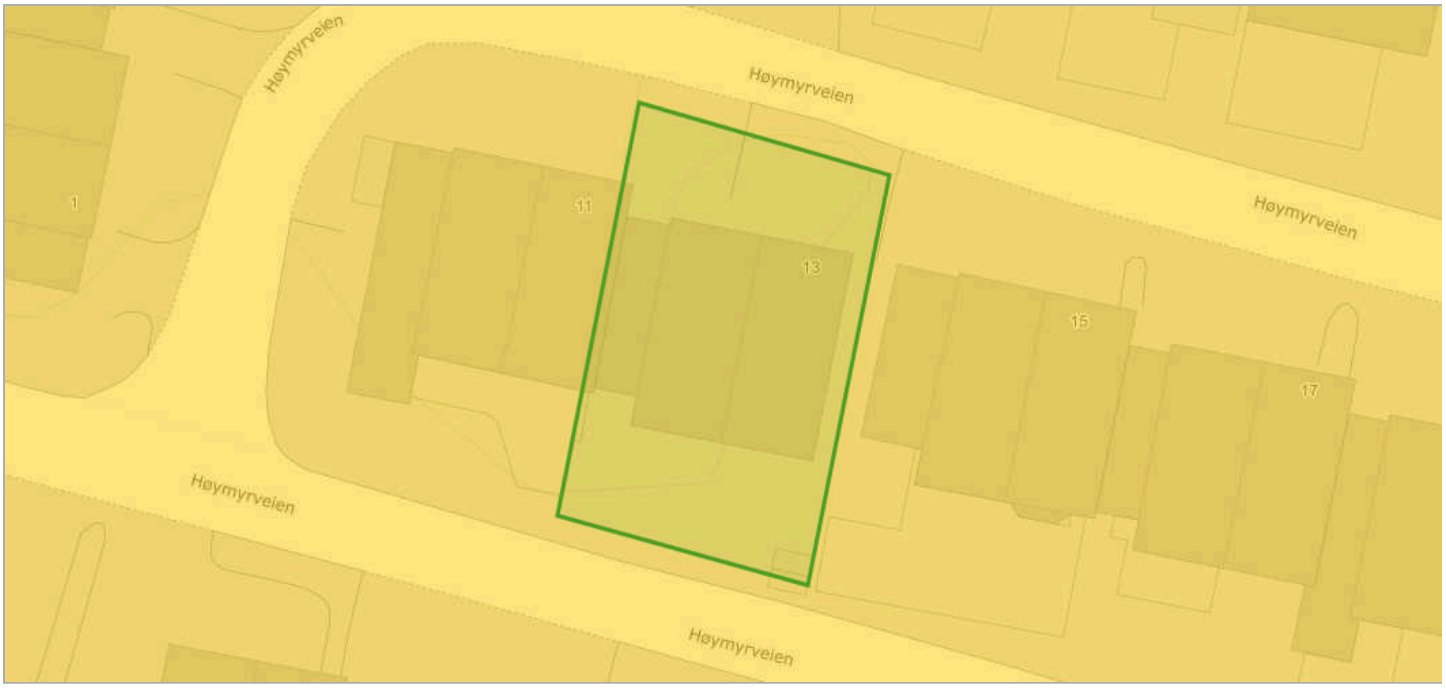
Tegnforklaring



Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'. Kartlaget er utviklet av NVE og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019. Metodikken aktsomhetskartet bygger på, identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleireskred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4. For tiltak innenfor 'aktsomhetskart for kvikkleireskred' krever kommunen geoteknisk vurdering for alle tiltak som kan få betydning for områdestabiliteten. For mindre tiltak med neglisjerbar betydning for områdestabiliteten henviser kommunen til NVEs veileder 1/2019 vedlegg 2, men for nye bolighus evt. også mindre bygninger med større skjæringer/fyllinger, større VA-arbeid og andre terrengarbeid vil kommunen sammen med søknad om byggetillatelse rutinemessig kreve geoteknisk vurdering. For å sikre god kvalitet på den geotekniske vurderingen krever kommunen at vurderingen blir utført av et foretak som minst kan erklære ansvar i tiltaksklasse 2. Prosjektering av geoteknikk er et eget ansvarsområde. Se link: NVE (https://www.nve.no/)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



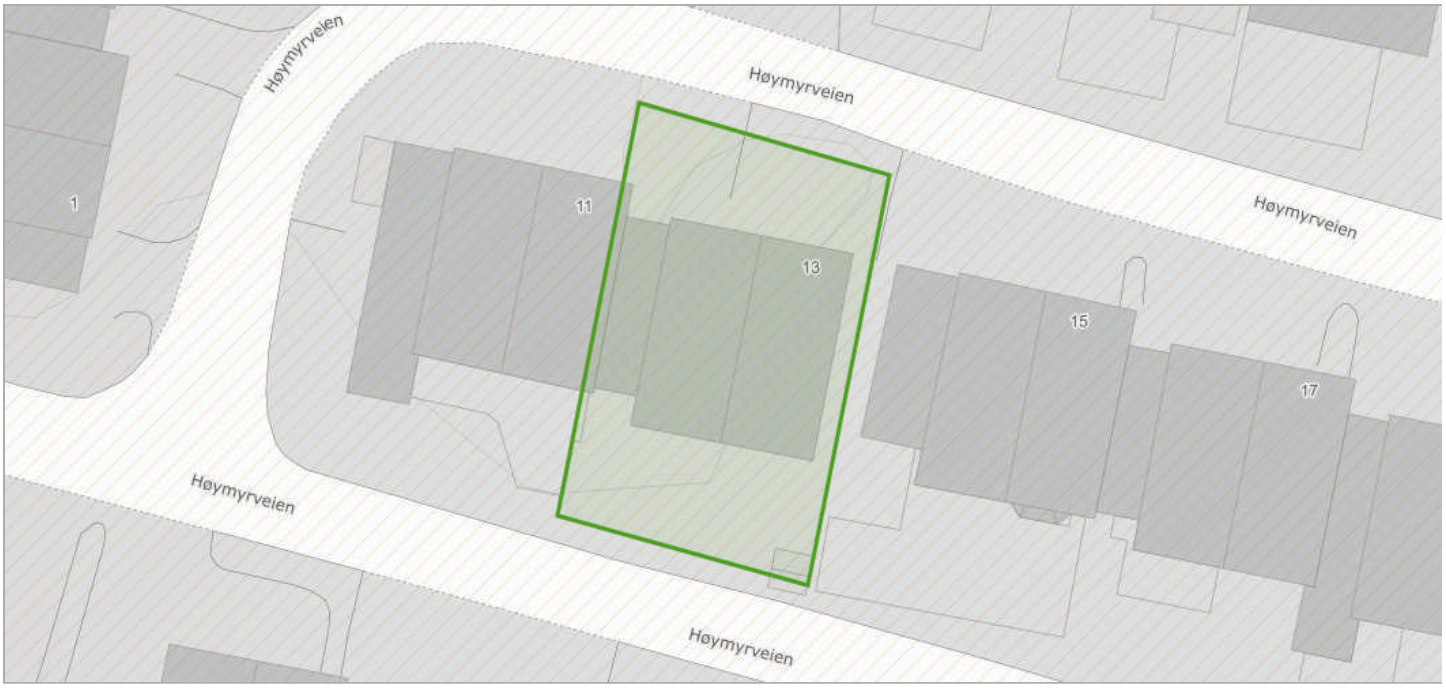
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: Norges Geologiske Undersøkelse (https://www.ngu.no/)

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Vister	Rambøll Norge AS	2019

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



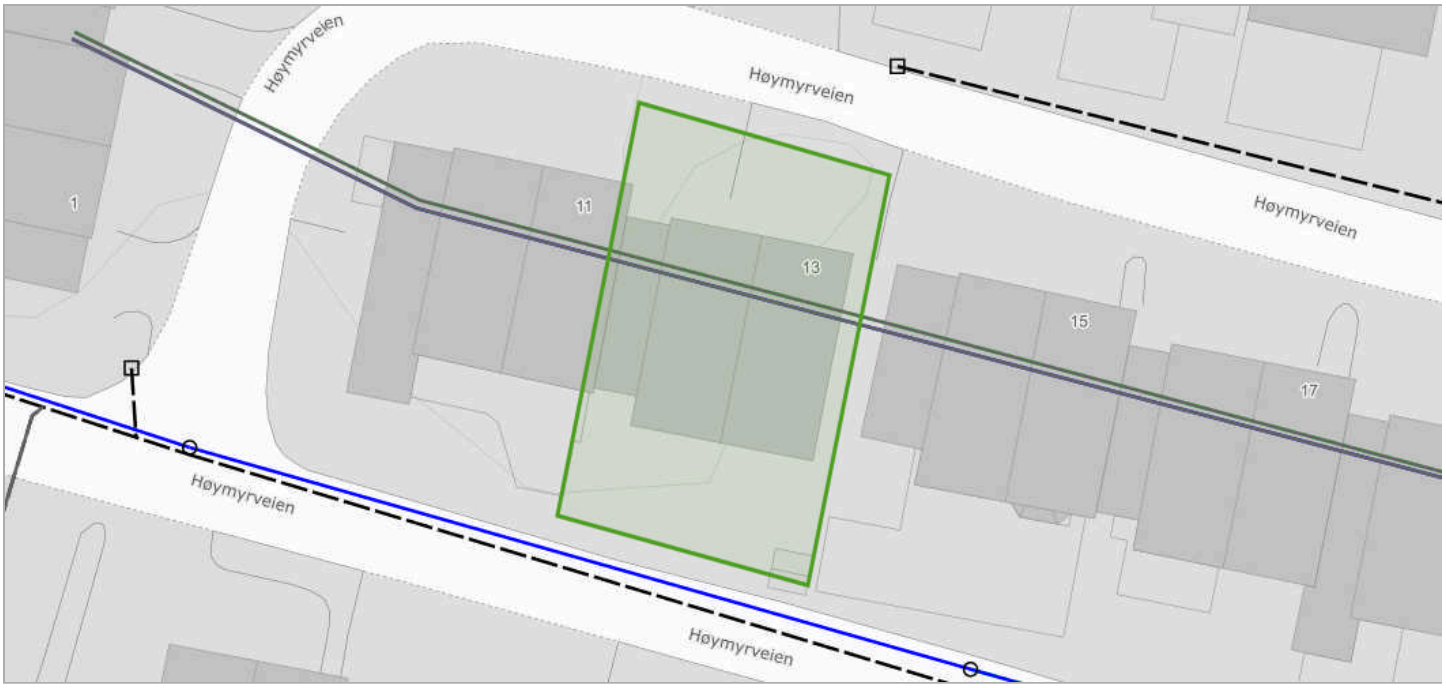
Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører et område der det er gjort registreringer av lekeplassdekning. Temakartet viser hvilke områder som har behov for utvikling av fremtidige lekeplasser. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Tegnforklaring

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data. Ledningskartet viser det kommunale ledningsnettet som til enhver tid er i drift. Det vises også enkelte private ledninger. Det private nettet er registrert som grått.

Tegnforklaring

v_kommunene_82_overvannsledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
v_kommunene_82_overvannsledning
Privat ledning
Spillvannsledning privat
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning

Objekter

Ledningstype
Spillvannsledning
Vannledning

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-2073/358

Norkart
Utskriftsdato: 24.09.2026 15:35

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	252.6
Etablert dato	08.09.1982	Historisk oppgitt areal	252,6
Oppdatert dato	19.10.2025	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	2073/358
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2073/358
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.09.1982			2073/3 (-252,6), 2073/358 (252,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573028.38	616043.54	0	Ja	252.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GUSTAVSSON HANS GUNNAR F290851*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3105-2073/458	Grunneiendom	1/33

Adresse

Vegadresse: Høymyrveien 13

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1719 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2407 Opstad	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13672318		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	11.07.1983
2	24322432		Veksthus (243)	Bygning revet/brent (BR)	06.06.2023

1: Bygning 13672318: Enebolig (111), Tatt i bruk 11.07.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	120
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	120
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	11.07.1983	11.07.1983	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høymyrveien 13	H0101	2073/358	120	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	80	0	80	0	0	0

2: Bygning 24322432: Veksthus (243), Bygning revet/brent 06.06.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	4
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2000	09.07.2007	
Bygning revet/brent	06.06.2023	06.06.2023	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2073/358	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	4	4	0	0	0

Utskriftsdato: 24.09.2026

Sarpsborg kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2073	Bruksnr.	358	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26833930	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	13672318	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Høymyrveien 13, 1719 GREÅKER

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Trolla	Trolla 204 Vedovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
02.04.2019	Tilsyn	02.04.2019	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26833930

BruksenhetId	26921414	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	24322432	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26921414.

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: 24.09.2026

Sarpsborg kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2073	**Bruksnr.**	358	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høymyrveien 13, 1719 GREÅKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23023180	2145	04.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	487

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.

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

Utskriftsdato: 24.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2073	**Bruksnr.**	358	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høymyrveien 13, 1719 GREÅKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 253 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_kartlagt kvikkleiresone **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 253 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 253 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21011
Navn	Arveliveien - Betelveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/828/21011%20Bestemmelser%2C%20datert%2008.02.1979.pdf
Delarealer	**Delareal** 139 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** Boliger
	Delareal 18 m^2 **Formål** Annen veigrunn **Feltnavn** Annen veigrunn
	Delareal 56 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Kjørevei
	Delareal 40 m^2 **Formål** Gangvei **Feltnavn** Gangvei

Utskriftsdato: 24.09.2026

Sarpsborg kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2073	**Bruksnr.**	358	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høymyrveien 13, 1719 GREÅKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	68 191,94 kr
Eiendomsskatt	5 461,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	43 232,53 kr
Sum	**121 121,72 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	2 680,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	1 390,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	243.5 m3	26.94	1/1	0 %	6 559,29 kr	6 559,27 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	243.5 m3	44.92	1/1	0 %	10 939,24 kr	10 939,24 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1517200 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 462,00 kr	5 461,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	590,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 769,99 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	3 060,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	500,02 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-334.13 m3	26.94	1/1	0 %	-9 000,63 kr	-9 000,50 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-334.13 m3	41.70	1/1	0 %	-15 010,79 kr	-15 010,56 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	536 m3	24.32	1/1	0 %	13 036,86 kr	13 036,86 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	536 m3	46.66	1/1	0 %	25 007,35 kr	25 007,35 kr
Forbruk vann i fjor	15%	243.5 m3	24.78	1/1	0 %	6 034,54 kr	6 034,53 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	243.5 m3	41.33	1/1	0 %	10 064,10 kr	10 064,10 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-334.13 m3	24.78	1/1	0 %	-8 280,57 kr	-8 280,46 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-334.13 m3	41.33	1/1	0 %	-13 809,92 kr	-13 809,72 kr
					Sum	**40 991,47 kr**	**40 991,13 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.

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.

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

ARVELIVEIEN - BETELVEIEN

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Boligområdet
- Forretningsområdet

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Fylkesmannen i Østfold 14.03.1979.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **08.02.1979.**

Revidert:

§1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§2. I området kan oppføres bolighus i inntil 1½ etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride 0,25 for hele feltet.

§3. Det skal avsettes en garasjeplass pr. bolig og en parkeringsplass pr. bolig. Garasje bør anmeldes samtidig med bolighuset. Garasjen skal ikke ha større grunnflate enn 40 m2.

§4. For området som er regulert til offentlig bebyggelse og kontorformål skal utnyttelsesgraden ikke overskride 0,30.

§5. Inngjerding av eiendom mot vei og naboeiendom skal fortrinnsvis utføres i naturlig materiale som f. eks. sten, tre eller beplantning.
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningarådet.

§6. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Tune kommune.

enova

Energiattest



Adresse **Høymyrveien 13, 1719 GREÅKER**	
Dato for energimerking **09.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-381908**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13672318**
Gårdsnummer **2073**	Bruksnummer **358**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **140,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **116,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **295,83**

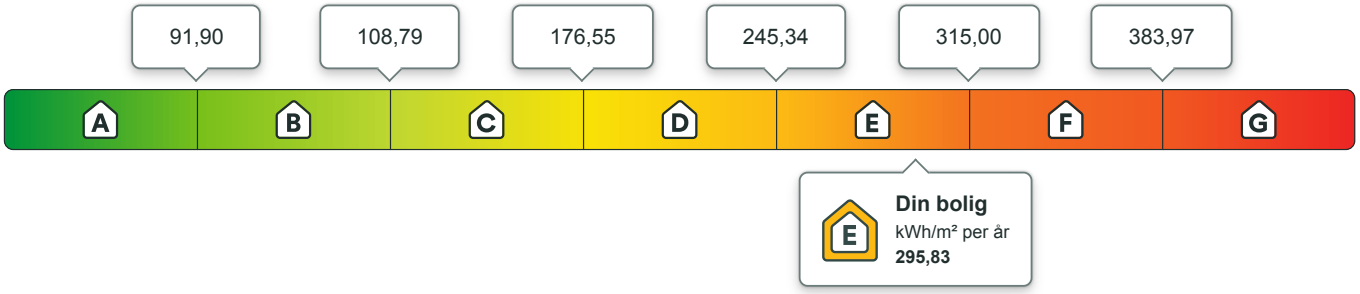
Høymyrveien 13, 1719 GREÅKER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
35 385,79	**305,05**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Høymyrveien 13, 1719 GREÅKER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Høymyrveien 13, 1719 GREÅKER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Høymyrveien 13

Nabolaget Moa/Opstad - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 468 elever, 25 klasser	5 min 3.3 km
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 22 klasser	7 min 3.4 km
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 21 klasser	9 min 5.2 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	4 min 2.7 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	6 min 2.9 km
Greåker videregående skole 900 elever	11 min 1 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	5 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Greåker vgs. Linje 600	11 min 1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 6.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Tyrihans barnehage (0-5 år) 69 barn	5 min 0.4 km
Hinkenhopp idrettsbarnehage (0-5 å... 64 barn	8 min 0.8 km
Tubus barnehage (0-5 år) 93 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Greåker	18 min
Rema 1000 Rolvsøyveien	5 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 2026

VARER/TJENESTER

Sørlie Torget	9 min
Apotek 1 Greåker	18 min
Sarpsborg Vinmonopol	12 min

SPORT

Opstad balløke	7 min
Greåker videregående	12 min
EVO Greåker	18 min
SKY Fitness Grålum	4 min

«Stille og rolig, flott natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

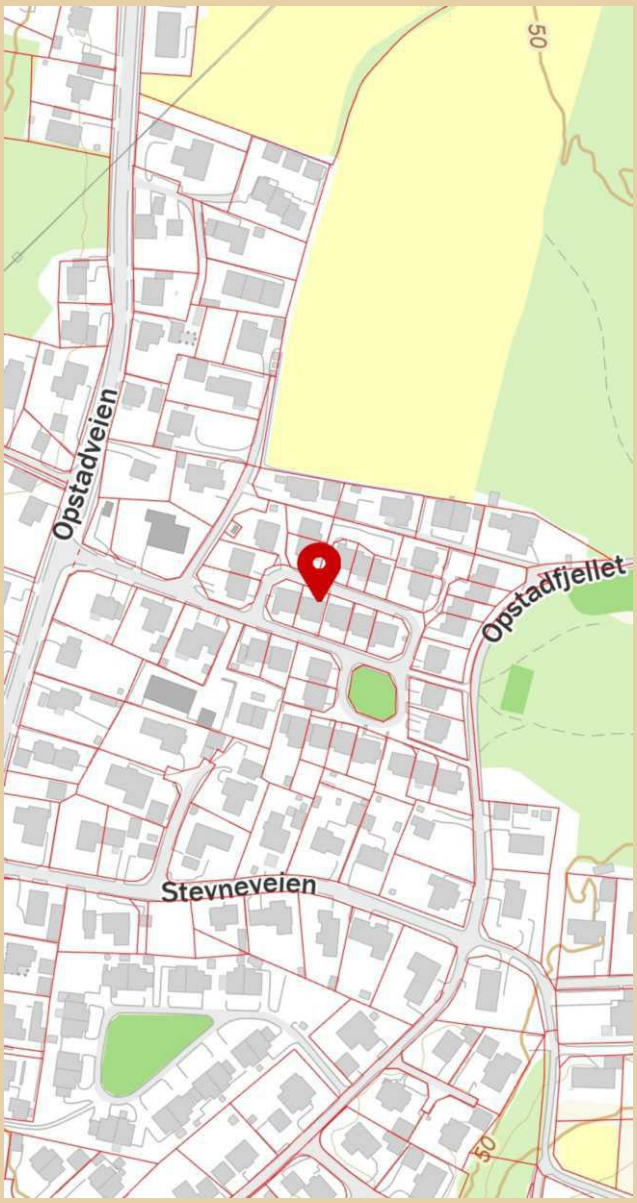
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

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:
Høymyrveien 13, 1719 Greåker
Gnr. 2073, Bnr. 358, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260171

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Magnus Skinnarmo

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 482 89 285

E-post: magnus.skinnarmo@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.
