PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

HØYMYRVEIEN 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HØYMYRVEIEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 08.10.2026

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: Ole Christian Arntsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høymyrveien 18, 1719 GREÅKER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 2073 BNR 403 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS OPSTAD

Verdivurdert til

4 000 000

-	4 000 000	34 783
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- 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 6				12.03.2024	3 350 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**31 696**
	112 m²	1983	310 m²	3 sov						
2	Høymyrveien 22				16.01.2025	3 700 000	**3 870 000**	0	3 870 000	**34 554**
	112 m²	1983	400 m²	3 sov						
3	Høymyrveien 29				28.04.2023	3 700 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**32 743**
	113 m²	1983	334 m²	3 sov						

Velkommen til denne trivelige eneboligen i kjede, beliggende på et skjermet tun i et rolig og familievennlig område på Opstad. Boligen har et BRA-i på 115 kvm fordelt på 2 plan og byr på en praktisk planløsning med god plass til hele familien.

Boligen inneholder en stor og lys stue med gode møbleringsmuligheter, et moderne kjøkken fra 2019 og et nytt, flislagt bad ferdigstilt i 2025. Videre har boligen tre soverom som gir fleksible løsninger for både familie, gjester og hjemmekontor.

Til eiendommen hører egen garasje som gir enkel parkering og ekstra oppbevaringsplass.

Her bor du i et trygt og hyggelig nærmiljø med skjermede uteområder, samtidig som du har kort vei til daglige servicetilbud, skole og barnehage. En velholdt bolig som er klar til å ønskes nye eiere velkommen.

Kort fortalt:
- 3 soverom
- Stor vinkelstue
- Nytt bad (2025)
- Nyere kjøkken (2019)
- Garasje
- Skjermet hage
- Fine turmuligheter
- Varmepumpe
- Vedovn

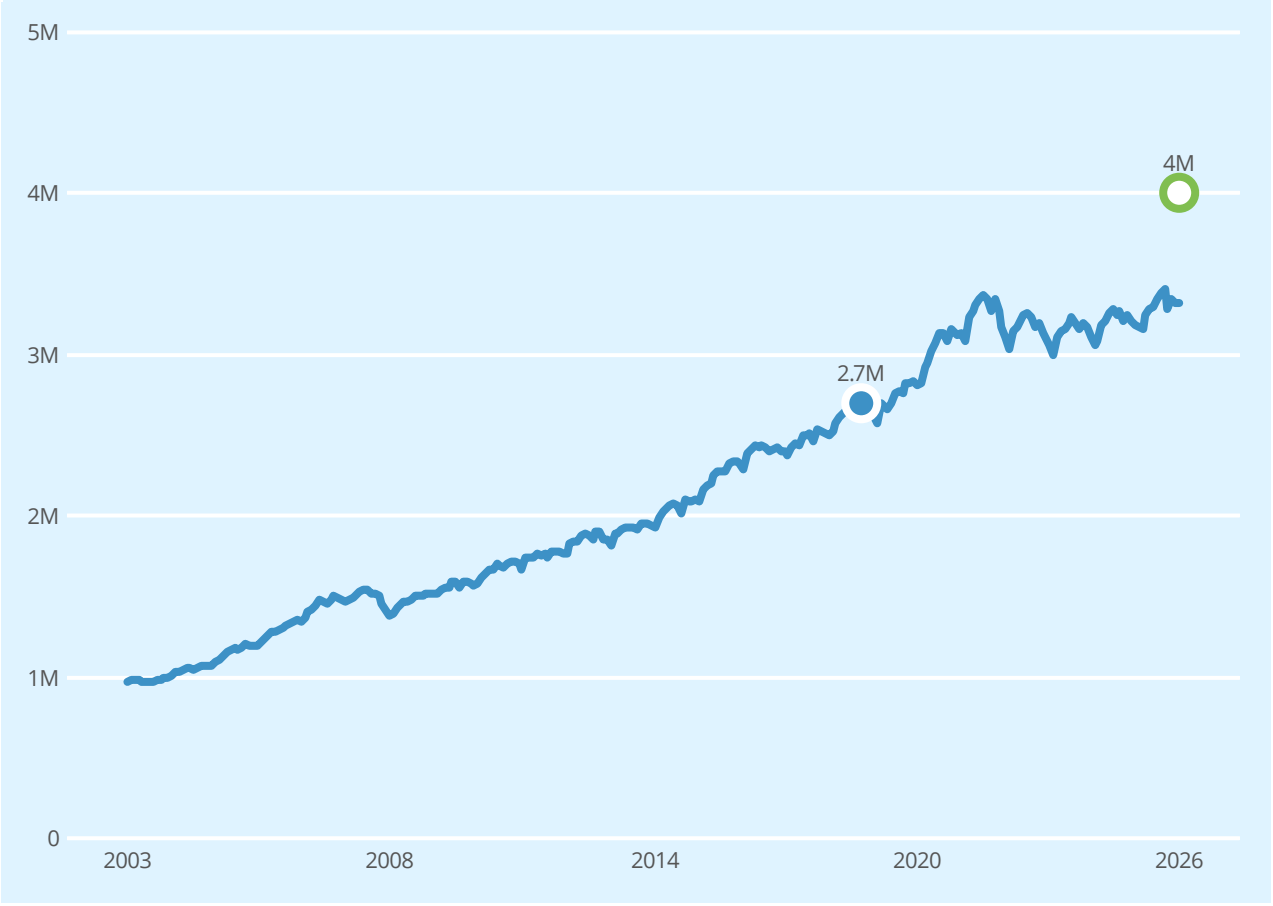
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

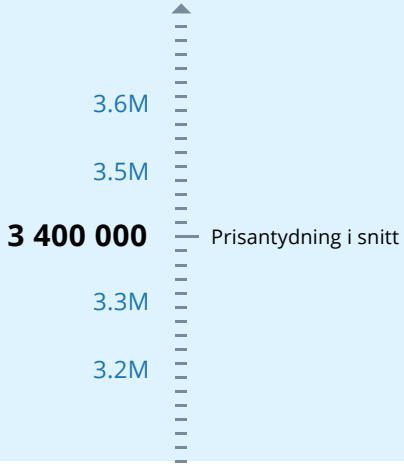
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.08.2019	19.08.2019	02.10.2019	2 700 000	2 700 000	0	2 700 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i OPSTAD grunnkrets nå

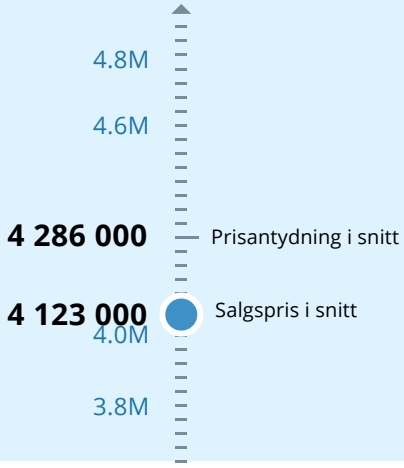
1
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
13
dager

Eneboliger solgt i OPSTAD grunnkrets siste 9 mnd

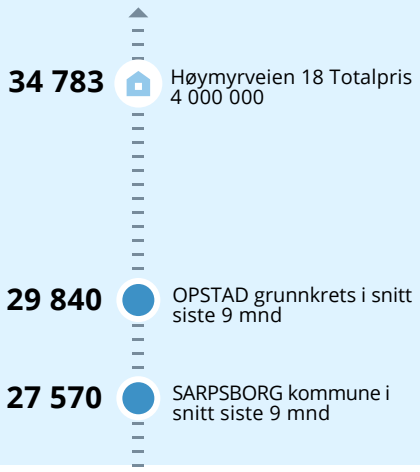
12
eneboliger solgt



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 18
1719 Greåker

Sarpsborg Kommune

Gnr. 2073, **Bnr.** 403

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
139 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	**6**	**11**	**2**	**0**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

befar.io Takstmann Jostein Mathisen takstmann-sarpsborg.no BMTF

Befaringsdato : **21/08/2026** Rapportdato : **30/09/2026**

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 18, 1719 Greåker
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 2073, **Bnr.** 403
Hjemmelshaver	Linda Camilla Pettersen, John Martin Hanssen Østensvig
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1983
Tomtestørrelse	Eiet tomt 250 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	John Martin Hanssen Østensvig
Salgsforhold	Ordinært salg

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	46	-	-	-
Sum	**115**	**24**	**-**	**23**
Sum BRA	**139**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	2,38–2,40 m
2. etg	1,00–2,33 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 (1,9 m²)
Wc-rom (1,2 m²)
Vaskerom (3,7 m²)
Gang/trapp (11,3 m²)
Kjøkken/stue (47,1 m²)
Bod (1,9 m²)

2. etg:

Trapp/Gang (8,6 m²)
Bad 2.etg (6,2 m²)
Soverom ved trapp (13 m²)
Soverom ved bad (9,8 m²)
Soverom (11,5 m²)

BRA-e

1. etg:

Garasje/bod

INNVENDIGE OVERFLATER

1. etg:
Entre (slettmalt tak, slettmalte vegger og belegg på gulvet)
Wc-rom (slettmalt tak, tapet på veggene og belegg på gulvet)
Vaskerom (slettmalt tak, vinyltapet på veggene og belegg på gulvet)
Gang/trapp (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Kjøkken/stue (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Bod (slettmalt tak, malte plater på veggene og belegg på gulvet)

2. etg:
Trapp/Gang (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Bad 2.etg (slettmalt tak, fliser på veggene og fliser på gulvet)
Soverom ved trapp (slettmalt tak, tapet på veggene og parkett på gulvet)
Soverom ved bad (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Soverom (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)

SLITASJE OVERFLATER

MERKNADER:
-Stedvis åpne skjøter i gulv. Stedvis svellet skjøter gulv.
-Stedvis løs tapet på vegger.
-Overflater på vegger gulv og tak er av varierende alder og deler er fornyet med maling.
-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
139 m²	2	1	3

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 1983 og er fundamentert med plate på mark. Etasjeskillet er konstruert i tre.

Ytterveggene er oppført med bindingsverk fra 1983 og er kledd med trekledning fra 1983 og noen nye deler. 2 vinduer i stue med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2018. 2 vinduer med 2-lags glass i 2.etg fra 2008. Takvindu med 3-lags glass fra 2023. Garasjeport med automatisk åpner fra 2008. Øvrige vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 1982. Tett ytterdør fra byggeår.

Takkonstruksjonen er utført som saltak fra 1983. Undertaket er fra 1983, og taket er tekket med takstein fra 1983. Over garasje er det pulttak som er tekket med asfalttekking.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Ringmur og støpt gulv mot grunn.

Etasjeskillere:
Trebjelkelag.

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk (fra 1983)
Kledning:
Trekledning (fra 1983)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Saltak (fra 1983)
Taktekking:
Takstein (fra 1983)

Vinduer:
2-lags glass av varierende alder.

Loft:
Delvis tilgjengelig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen er ventilert med naturlig tilluft via veggventiler og ventiler i vinduer, samt mekanisk avtrekk. Det er registrert rør-i-rør og kobber i VVS-anlegget, og varmtvannsbereder av merket Altech er oppgitt. Det elektriske anlegget er utført med både åpne og skjulte løsninger, og det er registrert 15 kurser.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (veggventiler), Naturlig (ventiler i vinduer) – Avtrekk: Mekanisk

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

Varmtvannsbereder
Høiax

OM TOMTEN

Relativt flat tom som skrår noe mot veien ved inngangssiden. Belegningsstein, grus, plenarealer og varierende beplanting for øvrig på tomten.

Grunnforhold

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

OVERORDNET VURDERING

Bygningsdeler, installasjoner og rom fremstår med varierende alder og tilstand. Det er gjort flere fornyinger som innvendig overflateoppussing, rehabilitering av badet og fornying av kjøkken med ny innredning mens dagens eiere har eid boligen. Eldre kledning, vinduer og taktekking kan planlegges skiftet og muren bør overflatebehandles. Det er målt skjevheter på innvendige gulv som tilsier at bygget har vært i bevegelse, men dette kan ikke tidfestes. Deler av vann og avløpsrør er fra byggeår og forventet brukstid nærmer seg passert.

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 soverommet ved badet opprinnelig en klesbod. Endring fra bod til soverom krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
- Garasjen er opprinnelig en carport og her er fasader endret med blant annet montering av port.
- 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. Høymyrveien 18. Datert 07.12.1983

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Byggesaksarkiv
- Boligmappa.no
- 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 var i henhold til krav på befaring. Røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Trappen er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader sammenlignet med nyere trappeløsninger.
- 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 06.12.2023, siste tilsyn 24.12.2021: Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

Oppdragsgivere opplyser om:

2019

- Fornying av kjøkken til slik det fremstår i dag.
- Det opplyses om overflateoppussing i store deler av boligen.

2022

- Bygget terrasse til slik den fremstår i dag.

2023

- Montering av takvindu.
- Montering av peisovn. Dokumentasjon fra Henriksens Brenselsforretning og varmesenter AS fremvist.

2025

- Montert varmepumpe. Dokumentasjon fra Lyn Elektro AS fremvist.
- Rehabilitering av badet. Dokumentasjon fra Ingard Langsholdt fremvist.

2026

- Skiftet varmtvannsbereder.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner
- Stråleovn
- Varmepumpe
- Peis/vedovn
- Elektriske varmekabler

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

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering
- Garasje

Annet

Wc-rom

- Utstyr: Gulvstående toalett, Servantinnredning
- Ventilasjon: Mekanisk fellesanlegg, Spalte ved dør

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
- Beskrivelse grunnmur: Støpt ringmur, fundament og gulv mot grunn.
- Type drenering: Ukjent drenering

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 registrert saltutslag på muren med fuktopptrekk fra grunnen, og gulv i begge etasjer er vesentlig lavere langs østvegg. Muren bør overflatebehandles med fuktbestandig materiale, og det bør ikke ligge masser som holder på fukt inntil muren. Skjevheter bør holdes under tilsyn, og oppretting kan påregnes ved fornyinger.

1. Avvik/Årsak: Fundament og ringmur.

Det er synlig saltutslag på muren som kommer av fuktopptrekk fra grunnen.
Gulv i begge etasjer er vesentlig lavere langs østvegg.

Risiko/Konsekvens

Fuktopptrekk i muren kan svekke stabilitet over tid og føre til oppsprekking og fuktopptrekk i nærliggende konstruksjoner.
Lave punkter langs vegg mot øst indikerer at bygget kan ha vært i bevegelse etter byggeår.

Anbefalte tiltak

Muren bør overflatebehandles med fuktbestandig materiale og det bør ikke ligger masser som holder på fukt inntil muren.
Skjevheter bør holdes ved tilsyn for eventuelle forandringer og oppretting kan påregnes ved fornyinger.

TG 3

2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Flat tomt
- Beskrivelse terrengtype: Relativt flatt tomt som skrår litt ned mot veien ved inngangssiden.
- Type terreng: Det ligger jordmasser inntil muren der dette kunne kontrolleres. Vann fra taknedløp ledes bort i rør i- og over terreng.
- Tilstrekkelig helning: Nei
- Takvann ledet til: Ikke aktuelt

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**

Terreng mot muren har stedvis fall mot mur, og det er registrert mulighet for ansamling av vann ved mur. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler. Masser mot muren bør også være drenerende.

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 under terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler. Masser mot muren bør også være drenerende.

kr **Pris for utbedring**

50 000 – 100 000 kr

TG 2 3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1983
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 1983. Felter er skiftet etter byggeår.
- Tilfredsstillende vedlikehold: Varierende.
- Er det påvist lufting/ventilering: Nei

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 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert mangelfull lufting bak kledning, stedvis porøst trevirke, sprekker og noe råte, samt kledning nær terreng og flere spiker slått for dypt inn. Det er registrert tiltak for bedre ventilering og luftgjennomstrømning mellom bak kledning. Utskifting og jevnlig vedlikehold med overflatebehandling er også registrert, og hyppigere vedlikehold enn normalt er anbefalt.

1. Avvik/Årsak: Tilstand og lufting kledning.

1. Det er påvist mangelfull lufting bak kledning.
2. Stedvis er det porøst trevirke ved stikking og stedvis har bordene sprekker og har noe råte.
3. Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene.

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 større råteskader 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.

Anbefalte tiltak

1. Det anbefales tiltak som gir bedre ventilering og luftgjennomstrømning mellom bak kledning.
2. Utskiftinger og videre jevnlig vedlikehold med overflatebehandling kan påregnes.
3.Hyppigere vedlikehold enn normalt anbefales for å opprettholde forventet levetid.

Bilder





TG 2

4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1983, 2023, 2018, 2008
- Alder dører: 1983
- Type vinduer: Ikke valgt, Takvindu
- Type dører/porter: Ytterdør, Terrassedør
- Type glass: 2-lags glass
- Materiale karmer: Tre, PVC/plast

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- 2 vinduer i stue med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2018. 2 vinduer med 2-lags glass i 2.etg fra 2008. Takvindu med 3-lags glass fra 2023. Garasjeport med automatisk åpner fra 2008. Øvrige vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 1982. Tett ytterdør 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 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert stedvis utett mellom utvendig omramming og karmer, enkelte vinduer og dører tar i karm ved åpning og lukking, og flere karmer, rammer og overflater har slitasje og alder. Det bør gås over ytre omramming og tetting, det kan påregnes justeringer, og utskiftning av vinduer og dører kan planlegges.

1. Avvik/Årsak: Utett omramming

Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer.

Risiko/Konsekvens

Dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging med følgeskader på vindu/dør og nærliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det bør gås over ytre omramming og tetting for å sikre at dette er optimalt. Jevnlig vedlikehold er påregnelig.

2. Avvik/Årsak: Funksjon

Enkelte vinduer/dører tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering.

Risiko/Konsekvens

Overnevnte forhold gir slitasje på karm og ramme/dørblad slik at motstandsdyktighet mot vann reduseres.

Anbefalte tiltak

Justeringer kan påregnes.

3. Avvik/Årsak: Slitasje trevirke.

Karmer, rammer og overflater på flere vinduer og dører har slitasje og alder som tilsier at forventet brukstid har passert.

Risiko/Konsekvens

Forholdene bidrar til redusert motstandsdyktighet mot vann og følgeskader, samt redusert funksjon ved åpning/lukking.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje

Bilder



TG 2

5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1983
- Tekking: Takstein
- Inspisert fra: Fra garasjetak, bakkeplan og loft

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Taket over boligen har undertak av impregnerte trefiberplater, lekter og betongtakstein fra byggeåret. Over garasjen er det sveiset asfaltbelegg fra rundt 2003.

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 fra garasjetak, bakkeplan og loft.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Vindskier og toppbord har slitasje og påbegynt råte. Takstein har avskallinger og sprekker, og deler av de ytterste undertaksplatene er synlig løse på loftet. Inndekning og beslag på skorstein har avflassing og ligger delvis ikke godt mot takstein. Det kan påregnes utskifting av taktekking og tilhørende deler.

1. Avvik/Årsak: Taktekking over bolig

Vindskier og toppbord har slitasje og påbegynt råte. Det har grodd mose på tekking og overflaten har slitasje. Enkelte takstein har avskallinger og sprekker. Deler av de ytterste undertaksplatene er suynlig løse på loftet. Inndekning/beslag på skorstein har avflassing og ligger delvis ikke godt mot takstein. Undertak og taktekking har oppnådd en alder som tilsier at det skal gis TG-2 for å belyse usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til ytterligere forringelse og råte over tid. Redusert funksjon for disse delene kan videre føre til råte i konstruksjonens ytterkanter.
Usikker fremtidig funksjon betyr økt risiko for redusert tetthet og risiko for vanninntrenging med følgeskader.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes utskifting av taktekking tilhørende deler.

2. Avvik/Årsak: Taktekking over garasje/bod

Det er målt for lite fall på takflaten der det er tekket med sveiset asfaltbelegg, og det ble observert skjolder etter stående vann på tekkingen.
Tekking av sveiset asfaltbelegg over garasje/bod har slitasje, mose og ujvenheter som indikerer manglende innfesting. Alder tilsier at fremtidig funksjon er usikker.

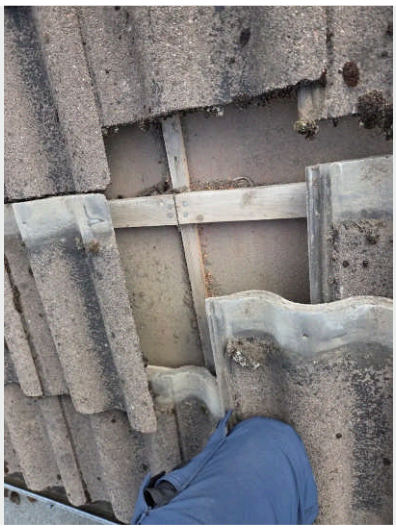
Risiko/Konsekvens

Mangelfull avrenning medfører at tekkingen blir stående med vann over lengre tid og kan gi økt belastning på tekking, skjøter og detaljer. Det må påregnes redusert levetid for taktekkingen sammenlignet med en løsning med tilfredsstillende fall og avrenning. Forholdene gir også økt risiko for lekkasje dersom det oppstår svakheter i tekkingen

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes utskifting og etablering av tilstrekkelig helning på taket.

Bilder





TG 2 6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Delvis tilgjengelig
- Lufting: Lufting over tak
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 1983

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Saltak over boligen er konstruert i tre og har dels lukket skråtak, samt åpne og kalde kneloft og kryploft over del av 2.etasje.
- Over garasje/bod er det pulttak med liten helning.

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 2 **Vesentlige avvik**

Det er påvist mangelfull ventilering av lukket skråtak, og deler av trevirket i åpen takkonstruksjon i garasje og bod har misfarging. Det anbefales løsninger som gir bedre ventilering og opptørkingsevne, samt tiltak med taktekking og eventuelt bedre ventilering i garasje og bod.

1. Avvik/Årsak: Mangelfull ventilering

Det ble påvist mangelfull ventilering av lukket skråtak, da isolasjon ligger tett mot undertak uten at det er tilstrekkelig lufting over undertaket.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull ventilering/lufting reduserer konstruksjonens opptørkingsevne og øker risikoen for kondens og fuktopphopning i overgangssonen mellom oppvarmet rom og kaldere uteluft og mellom takstein og undertak. Over tid kan dette medføre fuktskader, muggsopp og nedbrytning av bygningsmaterialer. Eventuelle skader oppdages ofte ikke før konstruksjoner åpnes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales løsninger som gir bedre ventilering og opptørkingsevne.

2. Avvik/Årsak: Misfarget trevirke garasje/bod

Deler av trevirket i åpen takkonstruksjon i garasje/bod har misfarging. Dette kommer som oftest av tidvis stor tilførsel av fuktig luft, samt at det kan av sammenheng med avvik som er beskrevet for taktekkingen.

Risiko/Konsekvens

Over tid kan dette svekke stabiliteten i trevirket.

Anbefalte tiltak

Tiltak med taktekking og eventuelt bedre ventilering i garasje og bod kan redusere fuktbelastningen.

TG 1 7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 2022
- Plassering: Utgang fra stue.
- Type: Markterrasse i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord lagt som spaltegulv.
- Areal (TBA): 23 m²

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 1 **Mindre avvik**

Enkelte bord har vridninger og er noe løse. Innfesting bør gås over.

8.1 VASKEROM

TG 2

8.1.1 VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 1983
- Overflate vegg: Vinyltapet
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Stråleovn
- 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**

Våtromstapet har slitasje og er stedvis løs fra vegg. Forventet brukstid er passert. Det kan påregnes rehabilitering.

1. Avvik/Årsak: Våtromstapet

Tapet har slitasje 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.

TG 2

8.1.2 VASKEROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: Under/foran 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 ikke registrert motfall på deler av gulvet. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til 60 mm, og oppbrett i ytterkanter av belegg er registrert. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

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

1. Avvik/Årsak: Slitasje belegg

Belegget har slitasje og sår i overflater. Det er svekkelser ved hjørner 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/foran kum
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 8% (Fra bod)

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**

Våtromsløsningen er oppført før år 2000 og har passert forventet levetid. Det er registrert synlige skader og usikkerhet om utførelse og funksjon. Det kan påregnes rehabilitering.

1. Avvik/Årsak: Våtromsløsningen har passert forventet levetid.

Våtrommet er oppført før år 2000. På grunn av alder har våtromsløsningen overskredet forventet bruks- og levetid og skal i henhold til kriterier for valg av tilstandsgrad få TG-3.

Risiko/Konsekvens

Tettesjikt og øvrige fuktutsatte konstruksjoner har en vesentlig økt sannsynlighet for svekket funksjon som følge av alder og slitasje. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer er derfor betydelig høyere enn for nyere våtrom, selv om det ikke nødvendigvis er registrert tegn til skade på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes rehabilitering.

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

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra bod: **8** %

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

- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel
- Utslagsvask
- Varmtvannsbereder
- Rørskap VVS
- 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**

Vannrør, sluk og avløpsrør har oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å følge opp rør og sluk med jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting bør planlegges når funksjonen ikke lenger vurderes som tilfredsstillende.

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

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

Risiko/Konsekvens

Det kan planlegges utskiftning av rør og sluk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge opp rør og sluk med jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting bør planlegges når funksjonen ikke lenger vurderes som tilfredsstillende.

8.2 BAD 2.ETG

TG 2

8.2.1 BAD 2.ETG - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2025
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- 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**

Dør og vindu er plassert i våtsone uten at dør, vindu eller omramminger er utført med fuktbestandig materiale. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

1. Avvik/Årsak: Dør/vindu i våtsone

Dør og vindu er plassert i våtsone uten at dør, vindu eller omramminger er utført med fuktbestandig materiale

Risiko/Konsekvens

Fuktbelastning ved normal bruk av badet kan føre til skader på dør, omramming og i konstruksjon ved døren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

TG 1

8.2.2 BAD 2.ETG - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

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. Tilleggsinformasjon: Badekar kunne ikke flyttes.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er målt 10 mm nedsenking i dusjsonen, og vann renner til sluk ved spyling i nedsenket dusjhjørne. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er målt til 40 mm, og oppkant med membran ved dør er registrert til 15 mm. Det er ikke målt motfall på deler av gulvet. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 1

8.2.3 BAD 2.ETG - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2025
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Banemembran, Vegg – Banemembran
- Type dokumentasjon: Ja (FDV)
- Plassering av sluk: I dusj
- Fuktmåling utført: Annen målemetode

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 1 **Mindre avvik**

Vurdering av membran/tettesjikt baseres på de observasjoner som kunne gjøres, fremlagt dokumentasjon og alder. Det gjøres oppmerksom på at membran/tettesjikt i hovedsak er skjult og uten inspeksjonsmulighet.

1. Fuktmåling utført: Annen målemetode

Plassering: Vegg fra kneloft er ikke lukket og fuktkontroll er utført her, samt måling med hammerelektrode i vegg mot dusj fra gangen. Det ble ikke målt for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder. Målinger viser vektprosent på henholdsvis 8% og 10%

TG 1 8.2.4 BAD 2.ETG - 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

- Nedsenk med glassdør/glassvegg
- Servantinnredning
- Speilskap
- Høyskap
- Badekar
- 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 1 **Mindre avvik**

Normal funksjon og tilstand for tilkoblet utstyr. Veggtoalett har synliggjøring for eventuelle lekkasjer og det er dokumentert at innebygget sisterne er lekkasjesikret.

TG 2 9. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2019
- Type: Innredning med mørke fronter og imitert trestruktur. Glassfronter på flere overskap.
- Overflater: Vegger: Tapet; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Steketopp, Micro, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Ventilator mot det fri
- Lekkasjesikring: Ja
- Komfyrvakt: Ja

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 2 **Vesentlige avvik**

Laminatgulv har stedvis åpne skjøter og sår i overflatene, og innredningen har stedvis mindre sår i overflatene. Sår og utette skjøter bør tettes.

1. Avvik/Årsak: Fuktbestandighet

Kjøkken/stue

Laminatgulv har stedvis åpne skjøter og sår i overflater. Gulvet er heller ikke av fuktbelastning materiale. Innredning har stedvis mindre sår i overflater.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk av kjøkken.

Anbefalte tiltak

Forventet levetid kan reduseres. Sår/merker og utrette skjøter bør tettes.

TG 2 10.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Type vannrør: Rør-i-rør, Kobber
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Vaskerom
- Drenering rørskap: Ja
- Stoppekran plassering: Vaskerom
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad 2.etg)
- Type drenering på vegghengt toalett: Spalte mot gulv
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Ja
- Registrerte tiltak: Nye rør til badet i 2025.

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er rør-i-rør system til badet i 2.etasje hvor fordelingsskap er plassert på vaskerommet. Det mangler kursoversikt og merking i fordelerskap ved rør-i-rør systemet.
- Øvrige vannrør er av kobber og er fra byggeåret. og avløpsrør av plast er i hovedsak fra byggeår med noe nyere deler på bad og kjøkken.

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 2 **Vesentlige avvik**

Vann- og avløpsrør fra byggeår har usikker fremtidig funksjon. Det mangler kursoversikt og merking i fordelerskap ved rør-i-rør-systemet. Det kan planlegges utskiftninger.

1. Avvik/Årsak: Alder og tilstand.

Vann- og avløpsrør fra byggeår har usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring.
Eldre avløpsrør av alder som i deler av denne boligen, nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftninger

TG 1 10.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: Høiax
- Årstall: 2026
- Antall liter: 282
- Plassering: Vaskerom
- Type tilkobling: Fast strøm

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 rundt berederen.

TG 1

11. VENTILASJON

Nøkkelfakta

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

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er montert avtrekksvifte i yttervegg på badet. Fra vaskerom og toalettrom er det avtrekk fra loftsvifte som opplyses å være fra 2017.

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 1 **Mindre avvik**

Det trekker ok ved test med papirark på avtrekk og det er normal løsning for overstrømning av luft til rom med avtrekk. Normal løsning for ventilasjon og luftutveksling i henhold til alder for boligen.

12. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1983
- Anleggstype: Åpent anlegg, Skjult anlegg
- Antall kurser: 15
- Sist el tilsyn: 06.05.2015
- Tilsynsresultat: Tilsyn avsluttet uten feil

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- 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

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1983
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Installasjon av nytt elektrisk til kjøkken, montering av nye brytere og stikkontakter i 2.Etg, gang, mellomgang, stue, peisestue.Åpent anlegg til div nye stikk i stue, samt til ute stikk ved utelampe terrasse. Åpen pr til ny stikk i garasje/bod ved bryter. Trektom til jord i stikk i stuedel samt ny kurs til stue med jord. Trekt om ny tilførsel med jord i mellomgang. Utført av Lyn Elektro AS, 19.11.2019
- Samsvarserklæring: Opplegg utelamper på garasje og montering av fotocelle. Utført av Lyn Elektro AS, datert, 8.9.2020
- Samsvarserklæring: Montere stikk for varmeovn kjøkken. Opplegg utestikk. Ekstra stikk i kjøkken. Utført av Lyn Elektro AS, 7.9.2021
- Samsvarserklæring: Montere lys underskap kjøkken. Utestikk og stikk i stue. Utført av Lyn Elektro AS, 15.6.2022
- Samsvarserklæring: Videreføring av strøm til varmepumpe og ny installasjon av elbillader. Lyn Elektro AS, 3.9.2025

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Eldre sikringsskap med nyere innmat og automatsikringer som opplyses å være fra 2012. 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

Manglende samsvarserklæring for deler av anlegget gir usikkerhet om utførelsen, med økt risiko for varmeutvikling og brann. Sikringsskapet er ikke helt tett, og kabler i gangen er mangelfullt festet, med økt brann- og berøringsfare. Utvidet el-kontroll anbefales, og dokumentasjon bør fremskaffes dersom mulig.

1. Avvik/Årsak: Manglende samsvarserklæring

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 utskifting av sikringer og arbeider på badet er blant annet ikke dokumentert.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Fremskaff dokumentasjon hvis mulig, men for arbeider langt tilbake i tid er dette ofte utfordrende.

2. Avvik/Årsak: Ikke tett sikringsskap

Sikringsskapet er ikke helt tett.

Risiko/Konsekvens

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.

Anbefalte tiltak

Tetting bør utføres med egnet materiale.

3. Avvik/Årsak: Manglende festing av kabler

Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet kabel i gangen.

Risiko/Konsekvens

Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.

Anbefalte tiltak

Kabler og komponenter bør festes fagmessig med egnet materiale.

Bilder



Total: 11 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Det er registrert saltutslag på muren med fuktopptrekk fra grunnen, og gulv i begge etasjer er vesentlig lavere langs østvegg. Muren bør overflatebehandles med fuktbestandig materiale, og det bør ikke ligge masser som holder på fukt inntil muren. Skjevheter bør holdes under tilsyn, og oppretting kan påregnes ved fornyinger.

3 Yttervegger

Det er registrert mangelfull lufting bak kledning, stedvis porøst trevirke, sprekker og noe råte, samt kledning nær terreng og flere spiker slått for dypt inn. Det er registrert tiltak for bedre ventilering og luftgjennomstrømning mellom bak kledning. Utskifting og jevnlig vedlikehold med overflatebehandling er også registrert, og hyppigere vedlikehold enn normalt er anbefalt.

4 Vinduer og ytterdører

Det er registrert stedvis utett mellom utvendig omramming og karmer, enkelte vinduer og dører tar i karm ved åpning og lukking, og flere karmer, rammer og overflater har slitasje og alder. Det bør gås over ytre omramming og tetting, det kan påregnes justeringer, og utskiftning av vinduer og dører kan planlegges.

5 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Vindskier og toppbord har slitasje og påbegynt råte. Takstein har avskallinger og sprekker, og deler av de ytterste undertaksplatene er synlig løse på loftet. Inndekning og beslag på skorstein har avflassing og ligger delvis ikke godt mot takstein. Det kan påregnes utskifting av taktekking og tilhørende deler.

6 Loft / takkonstruksjon

Det er påvist mangelfull ventilering av lukket skråtak, og deler av trevirket i åpen takkonstruksjon i garasje og bod har misfarging. Det anbefales løsninger som gir bedre ventilering og opptørkingsevne, samt tiltak med taktekking og eventuelt bedre ventilering i garasje og bod.

8.1.1 Vaskerom – Vegger og himlinger

Våtromstapet har slitasje og er stedvis løs fra vegg. Forventet brukstid er passert. Det kan påregnes rehabilitering.

8.1.2 Vaskerom – Gulv

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

8.1.4 Vaskerom – Sanitær og rør

Vannrør, sluk og avløpsrør har oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å følge opp rør og sluk med jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting bør planlegges når funksjonen ikke lenger vurderes som tilfredsstillende.

8.2.1 Bad 2.etg – Vegger og himlinger

Dør og vindu er plassert i våtsone uten at dør, vindu eller omramminger er utført med fuktbestandig materiale. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

9 Kjøkken

Laminatgulv har stedvis åpne skjøter og sår i overflatene, og innredningen har stedvis mindre sår i overflatene. Sår og utette skjøter bør tettes.

10.1 VVS-installasjoner

Vann- og avløpsrør fra byggeår har usikker fremtidig funksjon. Det mangler kursoversikt og merking i fordelerskap ved rør-i-rør-systemet. Det kan planlegges utskiftninger.

Total: 2 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

2 Terrengforhold

Kostnadsestimat: 50 000 – 100 000 kr

Terreng mot muren har stedvis fall mot mur, og det er registrert mulighet for ansamling av vann ved mur. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler. Masser mot muren bør også være drenerende.

8.1.3 Vaskerom – Membran og tettesjikt

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Våtromsløsningen er oppført før år 2000 og har passert forventet levetid. Det er registrert synlige skader og usikkerhet om utførelse og funksjon. Det kan påregnes rehabilitering.

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.

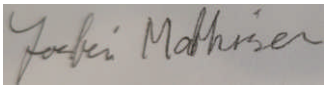
Om takstmann

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



30/09/2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260129
Addresse	Høymyrveien 18		
Postnr.	1719	Sted	GREÅKER
Selgers navn	John M Hanssen Østensvig		
Selgers navn	Linda Camilla Pettersen		

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

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2019

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ 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:
J M
L C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Totalrenovering bad 2 etasje. Alt nytt også rørsystem.Ny varmtvannsbereder vaskerom

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet vask vaskeromInnredning toalett 1 etasje + gulv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

De kan ettersendes.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovering bad 2 etasje.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovering

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 faglært, og av hvem:

Totalrenovering.Nye varmekabler, kontakter, lamper og luftluke.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ettersendes.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vinduer 1 etasje. Lister spretter opp pga varme. Platting er lagt av oss selv, ujevnheter.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

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

Initialer selger:
J M
L C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Reparasjon lister vindu, men noe har sprukket opp igjen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kan ettersendes.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

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

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

Byttet og fått flere brytere, jordet noe av første etasjen etc..

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ettersendes.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

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

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Platting. Byttet noen bord fasade forran huset.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Ettersendes.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Liten pipebrann

Er forholdet utbedret?

Ja, ingen skader.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 27.08.2026

Signert av *John M Hanssen Østensvig*

Signert av *Linda Camilla Pettersen*

Initialer selger:
J M
L C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Høymyrveien 18, 1719 GREÅKER**	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-366788**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13672342**
Gårdsnummer **2073**	Bruksnummer **403**
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 **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, 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 **226,52**

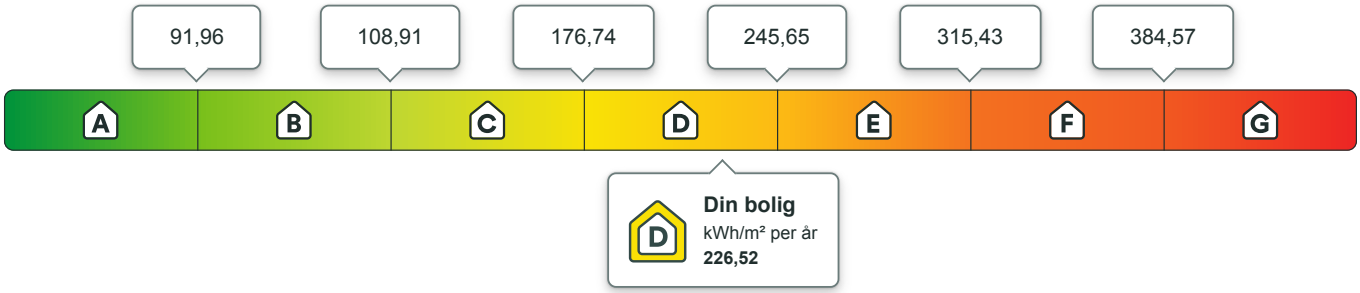
Høymyrveien 18, 1719 GREÅKER

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
28 804,12	**232,97**

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 18, 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 18, 1719 GREÅKER

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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.

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2073/403
Adresse: Høymyrveien 18
Dato: 14.08.2026
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.

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	250
Etablert dato	17.01.1983	Historisk oppgitt areal	250
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	2073/403
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2073/403
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.01.1983			2073/3 (-250), 2073/403 (250)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6572965.79	616063.3	0	Ja	250	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PETTERSEN LINDA CAMILLA F160292*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HØYMYRVEIEN 18 1719 GREÅKER	Bosatt (B)
ØSTENSVIG JOHN MARTIN HANSSEN F260489*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HØYMYRVEIEN 18 1719 GREÅKER	Bosatt (B)

Andel i sameier

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

Adresse

Vegadresse: Høymyrveien 18

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	13672342		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	07.12.1983

1: Bygning 13672342: Enebolig (111), Tatt i bruk 07.12.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	142
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	142
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	07.12.1983	07.12.1983	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høymyrveien 18	H0101	2073/403	142	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2073/403		
Utskriftsdato	14.08.2026	**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)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- RADON aktsomhet (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

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
- 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
- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FJERNVARMEKONSESJON
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- 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
- VA-LEDNINGER

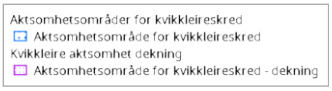
AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	13.08.2026



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/)

KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

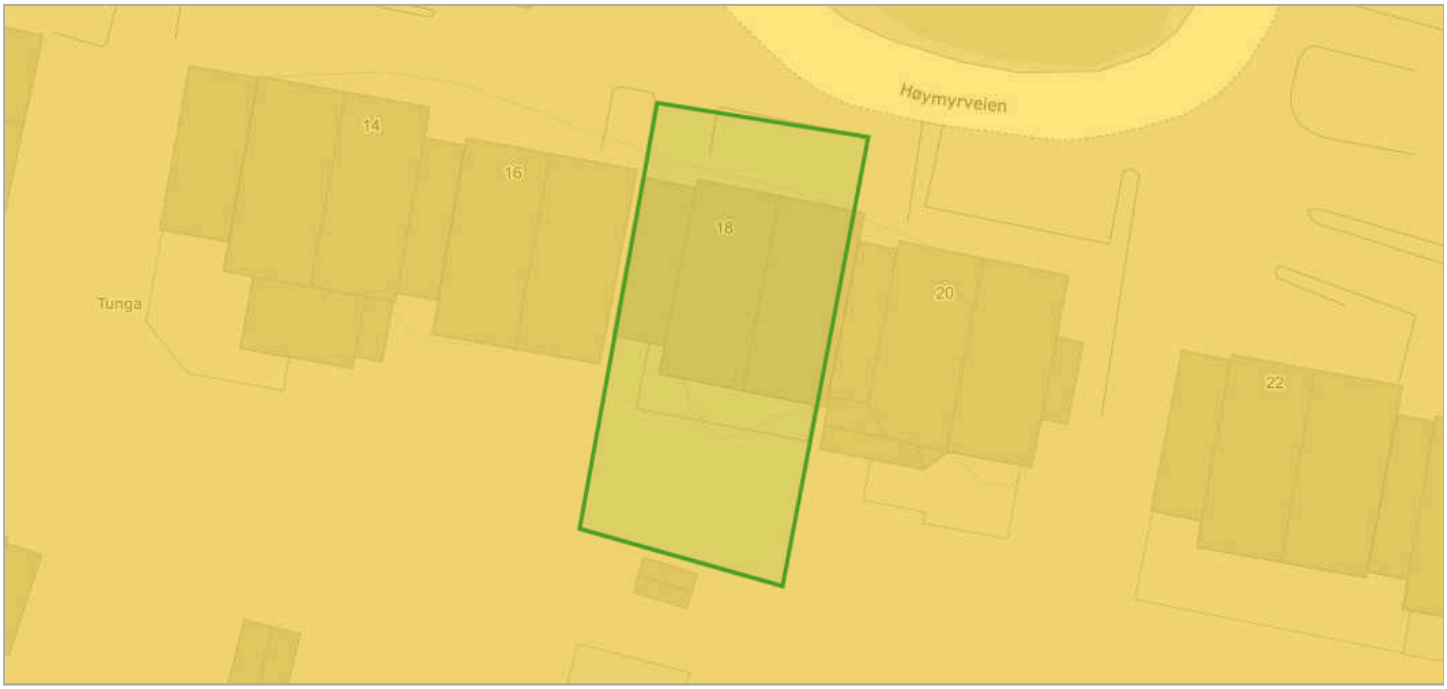
Analyseområdet/Eiendommen ligger innenfor et av planalternativene for kommunedelplan InterCity på strekningen Rolvsøy - Borg bryggerier.

Kommuneplanområde

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

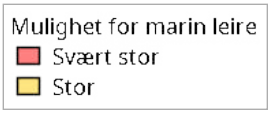
MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



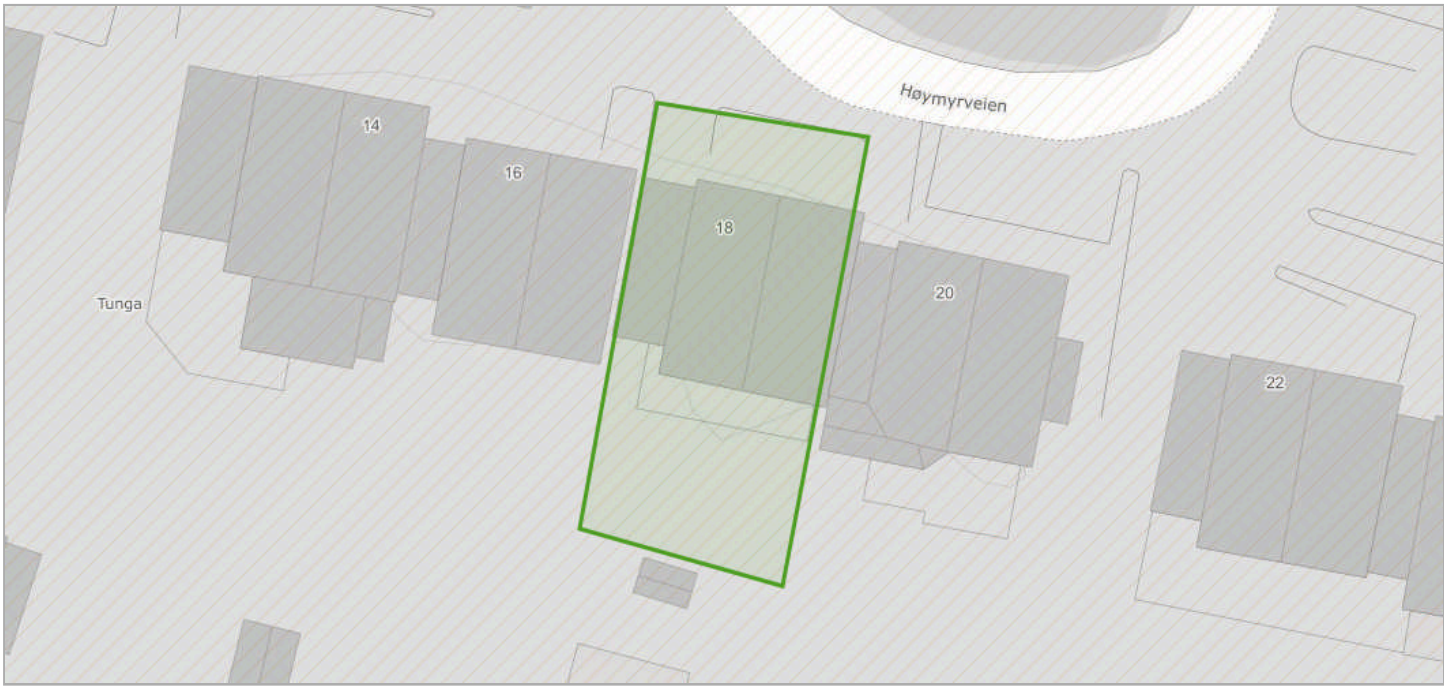
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, 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	13.08.2026



Om datasettet

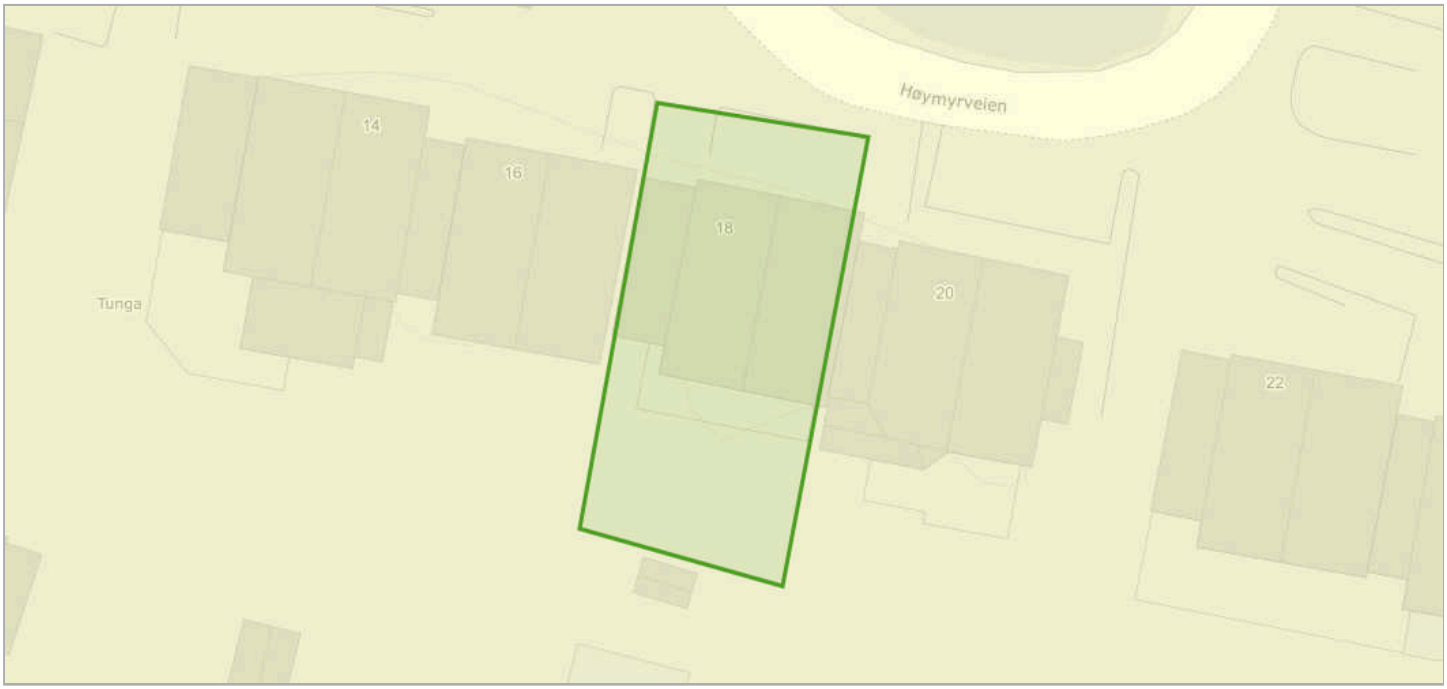
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper 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

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

Utskriftsdato: 14.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2073	**Bruksnr.**	403	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høymyrveien 18, 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**	250 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	32 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
	KPFare	Flomfare
	Delareal	250 m^2
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	250 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** 250 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** Boliger

Utskriftsdato: 14.08.2026

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.**	403	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26833933	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	13672342	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Høymyrveien 18, 1719 GREÅKER

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Nordpeis AS	Nordpeis Pisa

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
24.12.2021	Tilsyn	06.12.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26833933

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: 14.08.2026

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.**	403	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høymyrveien 18, 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	12 146,50 kr
Eiendomsskatt	6 742,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	4 115,00 kr
Vann	8 006,67 kr
Sum	**31 576,42 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	2 010,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1890.00	1/1	0 %	1 890,00 kr	1 417,50 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	88.5 m3	26.94	1/1	0 %	2 383,96 kr	2 383,97 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	88.5 m3	44.92	1/1	0 %	3 975,86 kr	3 975,86 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1872800 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 742,00 kr	5 056,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	442,50 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 327,49 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	2 295,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	375,01 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-93 m3	26.94	1/1	0 %	-2 505,19 kr	-2 505,20 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-93 m3	41.70	1/1	0 %	-4 178,02 kr	-4 178,02 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	191 m3	24.32	1/1	0 %	4 645,60 kr	3 484,19 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	191 m3	46.66	1/1	0 %	8 911,20 kr	6 683,41 kr
Forbruk vann i fjor	15%	88.5 m3	24.78	1/1	0 %	2 193,25 kr	2 193,26 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	88.5 m3	41.33	1/1	0 %	3 657,79 kr	3 657,79 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-93 m3	24.78	1/1	0 %	-2 304,77 kr	-2 304,78 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-93 m3	41.33	1/1	0 %	-3 843,78 kr	-3 843,78 kr
					Sum	**30 167,90 kr**	**22 470,71 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.

Utskriftsdato: 14.08.2026

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.**	403	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høymyrveien 18, 1719 GREÅKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23023261	870	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	177

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.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Sak nr. 41/82
Dato, avsluttende synsforr.
7.12.1983

Arbeidssted	Høymyrveien 18, 1720 Greåker
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	A/S Veidekke. P.b. 70, 1540 Rygge
Byggemelder	Rakkestad Sag og Høvleri, 1890 Rakkestad
Ansvarshavende	Thorleif Stubberu, 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 7.12.1983

for Bygnings- og reguleringssjefen i Tune

Odd Kristiansen

Odd Kristiansen

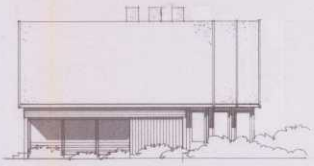
Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69



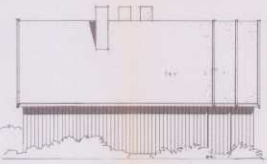
FASADER. SYD / ØST



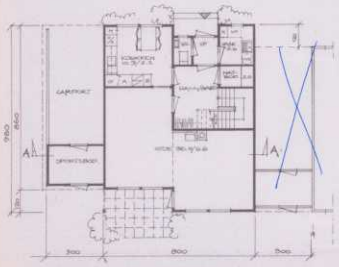
NORD / VEST



VEST / SYD



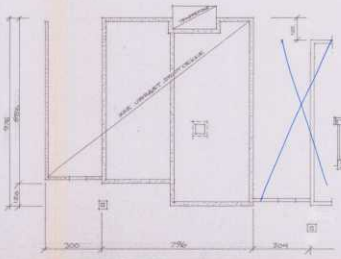
ØST / NORD



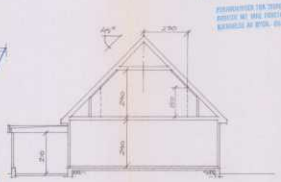
PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE.



FUNDAMENTPLAN



SNITT. A-A.

TUNE BYGNINGSRÅD
DOBKJENT 22.2.1982 SAK NR. 4/82

22 SMÅHUS FOR VEIDEKKE A/S

ervelveien tune kommune

BYGGERINGEN

TYPEBETEGNELSE

BRUTTOAREAL
BOLIG: 73 m²
BOD/CARPORT: 25 m²
TOTALT: 98 m²

LEGEAREAL
1. ETASJE: 60 m²
2. ETASJE: 39,5 m²
TOTALT: 99,5 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

Høymyrveien 18

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	6 min 3.4 km
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 22 klasser	7 min 3.5 km
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 21 klasser	9 min 5.4 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	5 min 2.8 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	6 min 3.1 km
Greåker videregående skole 900 elever	11 min 1 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	5 min 2.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Greåkerdalen Linje 14, 199	11 min 1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	13 min 6.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Tyrihans barnehage (0-5 år) 69 barn	4 min 0.4 km
Hinkenhopp idrettsbarnehage (0-5 å... 64 barn	8 min 0.7 km
Tubus barnehage (0-5 år) 93 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Greåker	19 min
Rema 1000 Rolvsøyveien	6 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Opstad balløke	7 min
Dalveien balløkke	12 min
EVO Greåker	19 min
SKY Fitness Grålum	4 min

«Stille og rolig, flott natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

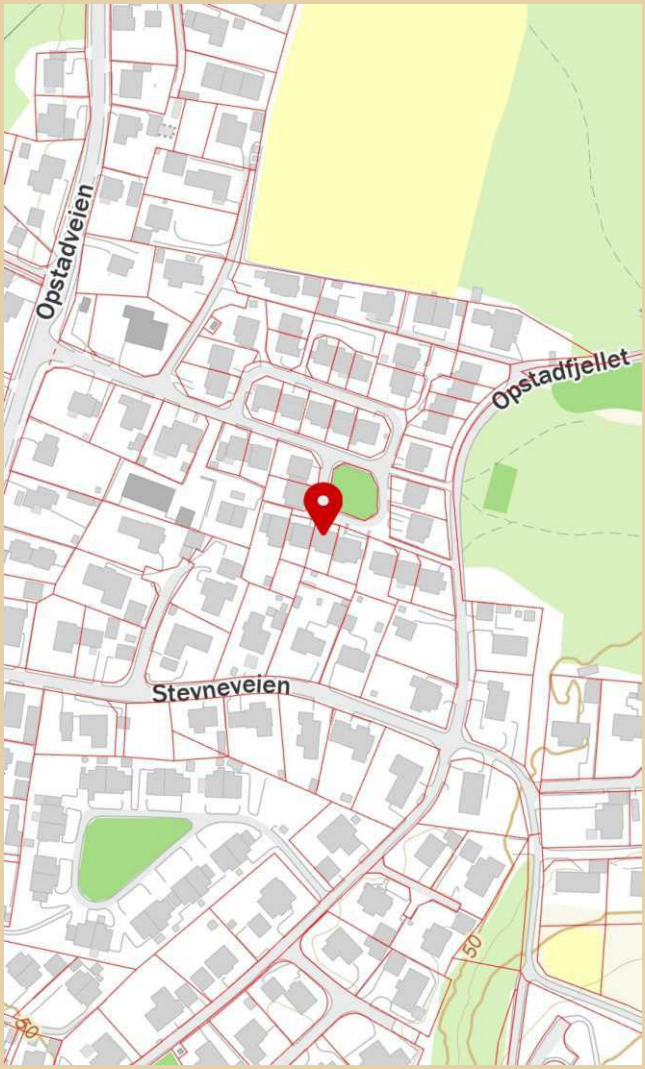
Gateparkering
Lett 87/100

—

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 18, 1719 Greåker
Gnr. 2073, Bnr. 403, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260129

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Ole Christian Arntsen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 917 70 256

E-post: ole.christian.arntsen@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.
