PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

OPSTADFJELLET 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

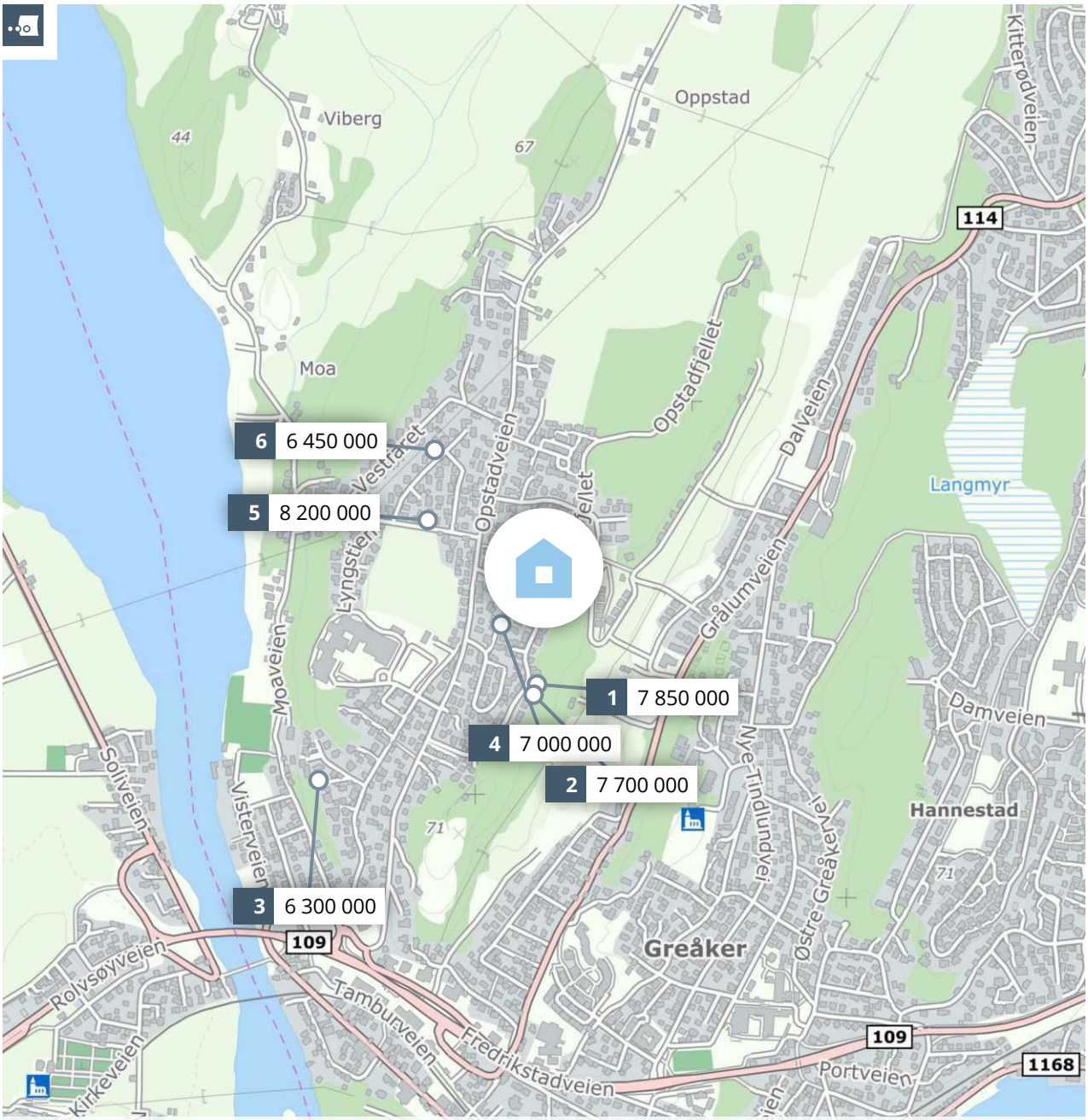
Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OPSTADFJELLET 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 28.10.2026

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: Thor-Martin Frøyland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Opstadfjellet 4, 1719 GREÅKER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 2073 BNR 511 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS OPSTAD

Verdivurdert til

6 800 000

-	6 800 000	45 946
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	148 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					720 m²	
Byggeår					2005	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Festningsveien 30				14.10.2026	7 950 000	**7 850 000**	0	7 850 000	**38 107**
	206 m²	2006	790 m²	3 sov						
2	Festningsveien 28				26.03.2025	7 500 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**44 000**
	175 m²	2007	750 m²	4 sov						
3	Myrholtveien 9				19.06.2026	6 700 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**24 231**
	260 m²	1989	1 228 m²	3 sov						
4	Grenaderveien 7				18.08.2026	7 250 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**39 773**
	176 m²	2024	964 m²	4 sov						
5	Sandveien 4				18.06.2026	8 300 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**25 949**
	316 m²	2003	1 149 m²	6 sov						
6	Steinveien 11				24.04.2025	6 190 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**22 872**
	282 m²	1986	1 236 m²	4 sov						

Dobbelgarasje med rom over som er isolert.

1. etg: gang, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue.
2. etg: stue, soverom, soverom, soverom, bad, bod/walkin.
Loft: lagring.

Gjort mye oppgraderinger på huset ica sommer 23.
kjøkken fra HTH

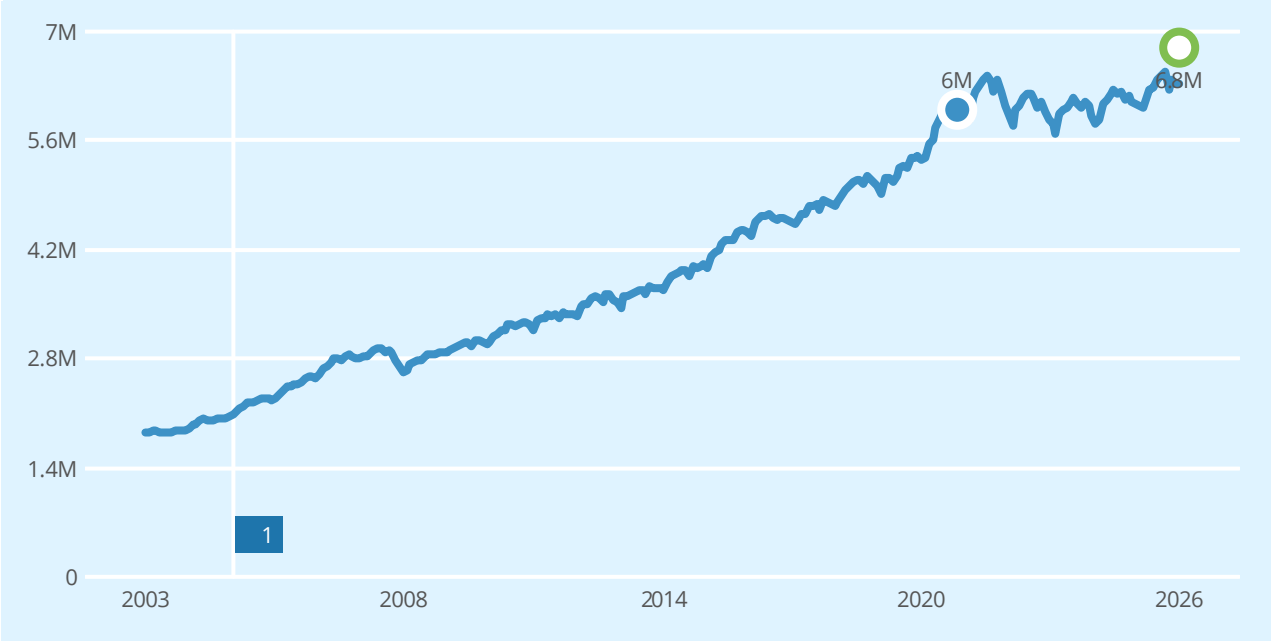
Varme i alle gulv nedenfor bad oppe.
Vedovn.
Elektriske ovner

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	
24.03.2026		24.03.2026	-	1 000 000	-	1 000 000	
10.09.2021	22.09.2021	05.01.2022	5 300 000	6 000 000	0	6 000 000	
12.10.2011		12.10.2011	-	3 070 000	-	3 070 000	3
09.07.2004		09.07.2004	-	320 000	-	320 000	2

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

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i OPSTAD grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

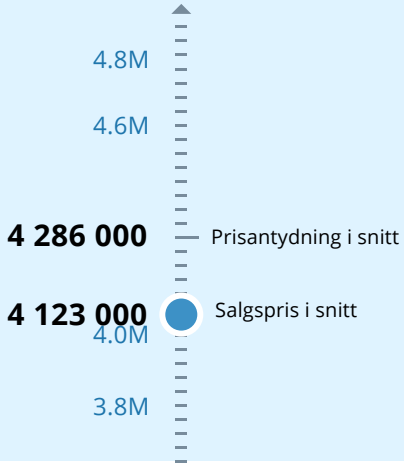


Annonsene har i snitt ligget ute i

25
dager

Eneboliger solgt i OPSTAD grunnkrets siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

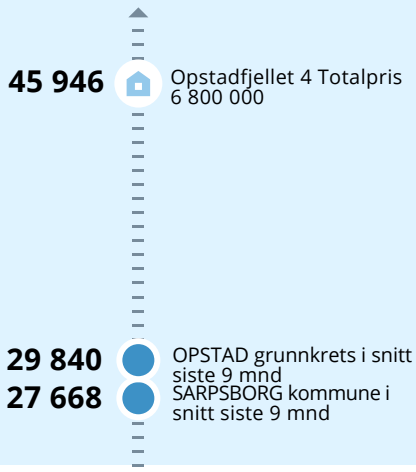


Solgt i snitt i løpet av

136
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Opstadfjellet 4
1719 Greåker

Sarpsborg Kommune

Gnr. 2073, **Bnr.** 511

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

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**1**	**20**	**1**	**0**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

befar.io Takstmann Jostein Mathisen takstmann-sarpsborg.no

Befaringsdato : **15/10/2026** Rapportdato : **28/10/2026**

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	Opstadfjellet 4, 1719 Greåker
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 2073, **Bnr.** 511
Hjemmelshaver	Jørn David Fagerås
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2005
Tomtestørrelse	Eiet tomt 720 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Overskyet/regnvær
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Jørn David Fagerås
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	84	39	-	40
2. etg	61	-	-	5
Sum	**145**	**39**	**-**	**45**
Sum BRA	**184**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Bod	-	11	-	47
Sum	**-**	**11**	**-**	**47**
Sum BRA	**11**			

Bod

Byggeår: 2023

Byggemetode: Enkelt fundamentert over terreng. Gulvkonstruksjon av. Yttervegger av isolert bindingsverk med liggende panel utvendig. Dør med isolerglass. Saltak konstruert i tre og tekket med takstein. Det er bygget terrasse langs 3 sider av bygget.

Innhold: Innredet rom.

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	2,41–2,44 m
2. etg	0,98–2,41 m

Måling

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

Areal

- Tomteareal er hentet fra matrikkelopplysninger
- Kott i 2.etasje og loft over garasje har ikke takhøyde og utforming som gir måleverdig areal og disse medregnes ikke i BRA.
- 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/trapp (16,2 m²)
Vaskerom (9,1 m²)
Toalettrom (2,5 m²)
Stue/Kjøkken (54,1 m²)

2. etg:

Stue/trapp (19,1 m²)
Soverom ved trapp (11,6 m²)
Bad (10,7 m²)
Soverom mot gårdsplass (11,3 m²)
Soverom mot hage (11,5 m²)

BRA-e

1. etg:

Garasje (39 m²)

INNVENDIGE OVERFLATER

1. etg:
Entre/trapp (slettmalt tak, slettmalte vegger, spiler på veggene og fliser på gulvet)
Vaskerom (MDF-plater i taket, tapet på veggene og fliser på gulvet)
Toalettrom (MDF-plater i taket, MDF-plater på veggene og fliser på gulvet)
Stue/Kjøkken (slettmalt tak, slettmalte vegger og laminat på gulvet)
Garasje (gips i taket, gips på veggene og betong på gulvet)

2. etg:
Stue/trapp (MDF-plater i taket, MDF-plater på veggene, spiler på veggene og laminat på gulvet)
Soverom ved trapp (MDF-plater i taket, MDF-plater på veggene og laminat på gulvet)
Bad (MDF-plater i taket, fliser på veggene og fliser på gulvet)
Soverom mot gårdsplass (MDF-plater i taket, MDF-plater på veggene og laminat på gulvet)
Soverom mot hage (MDF-plater i taket, slettmalte vegger og laminat på gulvet)

SLITASJE OVERFLATER

MERKNADER:
-Det er punktvis knirk/fjæring i gulv som følge av ujevnt undergulv. Dette kan føre til bevegelser som gir åpne skjøter med følgelig risiko for svelling ved vasking, vannsøl eller lignende.
-Det er punktvis bom/hulrom under fliser i entré og stedvis noen avskallinger. Dette kan føre til ytterligere skader, oppsprekking og at fliser løsner over tid.
-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
184 m²	2	1	3

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 2005 med plate på mark og naturlig drenering. Ytterveggene er utført med bindingsverk og trekledning fra 2005. Etasjeskille er konstruert i tre. Det er registrert sidehengslede vinduer med 2-lags glass fra 2005. Takkonstruksjonen er utført som saltak fra 2005, med undertak av impregnerte trefiberplater og taktekking med takstein, begge fra 2005. Garasje er sammenføyet med boligen uten intern forbindelse. Innredet loft over garasjen.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Ringmurselementer og støpt gulv. — Naturlig drenering

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon.

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk (fra 2005)
Kledning:
Trekledning (fra 2005)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Saltak (fra 2005)
Undertak:
Impregnerte trefiberplater (fra 2005)
Taktekking:
Takstein (fra 2005)

Vinduer:
Sidehengslet – 2-lags glass

Loft:
Delvis tilgjengelig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er registrert balansert ventilasjon. Det er registrert rør-i-rør og varmtvannsbereder av merket Høiax på 200 liter. Det er registrert skjult elanlegg med 25 kurser.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon

Rørinstallasjon
Rør-i-rør vanntilførsel. Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder
Høiax

OM TOMTEN

Relativt flat tomt med belegningsstein i gårdsplassen. Store plenarealer og varierende beplanting for øvrig på pent opparbeidet tomt.

Grunnforhold

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

OVERORDNET VURDERING

Boligen fremstår i hovedsak normal vedlikeholdt, men bygningsdeler, fasader, rom og installasjoner har oppnådd en alder som tilsier at det kan påregnes og planlegges utskiftinger. Våtrommene har slitasje og alder som gir kort gjenstående levetid. Nyere kjøkken fremstår funksjonelt. Utvendig er det behov for vedlikehold og fornyinger og er mest vesentlig for vinduer og dører. Det ble påvist indikasjoner på at bygget har vært i bevegelse etter byggeår.

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

- Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.
- Det gjøres oppmerksom på at det innredede loftet over garasjen ikke oppfyller krav til rom for varig opphold og heller ikke kriterier for måleverdig areal.
- Uthuset med tilhørende terrasse er plassert nærmere tomtegrensen enn tillat. Bygget er oppført uten at det er søkt om tillatelse.

FERDIGATTEST

- Det foreligger ferdigattest for nybygg, enebolig. Datert 30.11.2005.

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- 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 inne er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader. Det mangler håndløper langs vegg.
- Utvendig trapp er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader. Det mangler håndløper langs vegg.
- Rekkverkene på balkong og repos utenfor loft til garasje er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn. Rekkverk har for store åpninger og er for lave.
- 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 26.11.2024, siste tilsyn 26.11.2024: Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

Oppdragsgiver opplyser om:

2022

- Montering av HTH-kjøkken, utført av Hugo Bygg.
- Oppussing av overflater i stue, kjøkken og gang, utført av Lear Service Partner AS.
- Fornying av gulvoverflater i boligen, med unntak av flislagte gulv. Gipsing av tak og vegger.
- Fornying av vanninstallasjoner på bad og vaskerom, ifølge eiers opplysninger.

2025

- Opplyst utført kontroll av elektrisk anlegg uten registrerte avvik.

Ukjent årstall

- Innredet loft over garasjen. Utført som egeninnsats av dagens eier.

2023

- Oppføring av frittstående bod og tilhørende terrasse. Utført som egeninnsats av dagens eier.

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

- Elektrisk gulvvarme
- Peis/vedovn
- Panelovner

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

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering
- Garasje

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: I følge kart fra kommunen så består grunnen av marin strandavsetning ,sammenhengende dekke og mulighet for marin leire er vurdert som stor.
- Alder grunnmur: 2005
- Type grunnmur: Plate på mark
- Type drenering: Naturlig drenering

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Boligen står på ringmurselementer og støpt gulv mot grunnen.
- I garasje er det støpt gulv og murt sokkel av lettklinkerblokker.
- Ved byggemåte som dette så løses som oftest drenering ved at vann infiltreres i egnede masser i grunnen.

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**

Flere skjøter mellom ringmurselementer er ikke tette, enkelte plater på ringmur har sprukket, og sokkel på garasje er ikke pusset utvendig. Ved måling av planavvik på gulv inne i 1. etasje ble det målt høydeforskjell på 55 mm. Det anbefales å pusse sokkel på garasje. Spukne plater på ringmur kan byttes hvis dette forringes ytterligere. Dette bør holdes ved tilsyn for eventuelle forandringer som kan indikere ustabilt fundament eller byggegrunn.

1. Avvik/Årsak: Ringmur og fundamentering

1. Flere skjøter mellom ringmurselementer er ikke tette og enkelte plater på ringmur har sprukket. Sokkel på garasje er ikke pusset utvendig. Det er tilsendt dokumentasjon for utbedring av fuger etter befaringen.
2. Ved måling av planavvik på gulv inne i 1.etasje så måles det høydeforskjell på 55mm fra vegg i stue mot gårdsplass til innerste del av kjøkkeninnredning. Lavest ved kjøkken. Årsak antas å være sammensatt av noe skjevt utført støp ved byggeår og bevegelser etter byggeår.

Risiko/Konsekvens

1. Forholdene gir økt risiko for fuktopptrekk i mur og nærliggende konstruksjoner.
2. Dette har ført til noen skjevheter i overliggende konstruksjoner og bidrar også til at enkelte vinduer og dører har redusert funksjon ved åpning/lukking.

Anbefalte tiltak

1. Det anbefales å pusse sokkel på garasje. Spukne plater på ringmur kan byttes hvis dette forringes ytterligere.
2. Dette bør holdes ved tilsyn for eventuelle forandringer som kan indikere ustabilt fundament eller byggegrunn. Oppretting kan påregnes ved fornying i rom og konstruksjoner ved berørte områder.

TG 3

2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Flat tomt
- Takvann ledet til: Terreng, Ukjent

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Relativt flat tomt hvor det ligger jord/gress, belegningsstein og støpte terrasser inntil bygget.
- Varierende løsninger for taknedløp med utkast på terreng, terrasse og til rør i grunnen med ukjent utløp.

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**

Det er registrert lite og dels ikke fall bort fra bygget, samt mulighet for ansamling av vann ved nord-vestre hjørne. Taknedløp slipper vann ut nære bygget. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler.

1. Avvik/Årsak: Manglende terrengfall fra mur

Terrenget mot muren har lite og dels ikke fall bort fra bygget. Ved nord-vestre hjørne er det mulighet for ansamling av vann og her ble det også målt lavest nivå på gulvet innvendig. Taknedløp slipper vann ut nære bygget.

Risiko/Konsekvens

Dette gjør at overflatevann ikke ledes effektivt bort fra bygget og øker fuktbelastning mot muren og nærliggende bygningsdeler. Fuktskader kan oppstå over tid som følge av dette. Dette kan også redusere stabilitet ved at masser under bygget kan skylles bort.

Anbefalte tiltak

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

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

Bilder



TG 2

3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 2005
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 2005

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet.
- Vegger er kledd med liggende panel utvendig.
- Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning

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**

Stedvis er det registrert porøst trevirke, sprekker og avflassing i kledning og tilhørende deler. Det er registrert flere spiker slått for dypt, flere bord er ikke godt sammen i skjøter, og det mangler sikring mot inntrengning av mus/skadedyr bak hjørner. Lokale utskiftinger kan planlegges, men er ikke nødvendig omgående, videre jevnlig vedlikehold med overflatebehandling kan påregnes, og det bør etableres sikring mot inntrengning av skadedyr der dette mangler.

1. Avvik/Årsak: Kledning og konstruksjon

1. Stedvis er det porøst trevirke ved stikking og stedvis har bordene sprekker og avflassing. Dette gjelder kledning og tilhørende deler som hjørnekasser, vannbrett og omramminger.
2. Flere spiker er slått for dypt inn i bordene og flere bord er ikke godt sammen i skjøter.
3. Det mangler sikring mot inntrengning av mus/skadedyr bak hjørner.

Risiko/Konsekvens

1. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for råte i kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid.
2. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader over tid.
3. Dette gir risiko for inntrenging av mus/skadedyr som kan føre til følgeskader i konstruksjoner over tid.

Anbefalte tiltak

1. Lokale utskiftinger kan planlegges og videre jevnlig vedlikehold med overflatebehandling kan påregnes.
2. Det må påregnes hyppigere vedlikehold med normalt. Fuging av spiker og lokale utbedringer ved skjøter anbefales.
3. Det bør etableres sikring mot inntrengning av skadedyr der dette mangler.

Bilder



TG 2

4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2005
- Alder dører: 2005
- Type vinduer: Sidehengslet
- Type dører/porter: Ytterdør, Terrassedør, Balkongdør, Garasjeport
- Type glass: 2-lags glass
- Materiale karmer: Tre
- Materiale dører: Tre

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Ytterdør i 1.etg med 3-lags glass fra 2005. Ytterdør til vaskerom med 2-lags glass
- Tett ytterdør i garasje og til loft over garasjen fra 2005. Garasjeport med automatisk åpner fra 2005.
- Vinduer, terrassedør og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2005.

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 stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer. Ytterdør på vaskerommet er tung å åpne/lukke, da den tar i karmen, og det samme gjelder terrassedør og balkongdør, men i noe mindre omfang. Karmer, rammer og overflater på flere vinduer og dører har slitasje, avflassing og oppsprekking. Det bør gås over ytre omramming og tetting for å sikre at dette er optimalt. Jevnlig vedlikehold er påregnelig. Det er opplyst om at dette er utbedret etter befaring, men dette er ikke kontrollert av undertegnende. Det bør utføres overflatebehandling av vinduer og dører pga alder og slitasje. Lokale utskiftinger kan være nødvendig.

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

Ytterdør på vaskerommet er tung å åpne/lukke, da den tar i karmen. Det samme gjelder terrassedør og balkongdør, men i noe mindre omfang. Det er opplyst om at dette er utbedret etter befaring, men dette er ikke kontrollert av undertegnende.

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

Det er opplyst om at dette er utbedret etter befaring, men dette er ikke kontrollert av undertegnende.

3. Avvik/Årsak: Slitasje overflater

Karmer, rammer og overflater på flere vinduer og dører har slitasje, avflassing og oppsprekking.

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

Det bør utføres overflatebehandling av vinduer og dører pga alder og slitasje. Lokale utskiftinger kan være nødvendig.

Bilder



TG 2 5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2005
- Taktekking: Takstein
- Undertak: Impregnerte trefiberplater
- Inspisert fra: Stige, bakkeplan og balkong

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Undertak av improviserte trefiberplater. Tekking av betongtakstein.
- Inspeksjon ble gjort ved stige i takfot, fra bakkeplan og fra balkong i 2.etg.
- Høyde opp til skorstein, samt dels vått/glatt tak gjorde at det ikke ble vurdert som forsvarlig å gå opp til skorstein uten ekstra sikkerhetsutstyr.

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 stige, bakkeplan og balkong.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Takstein er ikke tilpasset mot stigetrinn, og enkelte kuttede takstein mot gradrenner er løse eller mangler. Mose og slitasje er registrert på tekking. Tilpasninger ved stigetrinn slik at takstein ligger godt sammen. Utbedring/festing av kuttede stein mot gradrenner anbefales. På kort sikt kan det påregnes rengjøring av taket for mose. På lengre sikt kan det planlegges utskifting.

1. Avvik/Årsak: Tekking og tilhørende deler

1. Takstein er ikke tilpasset mot stigetrinn på taket og takstein her ligger derfor ikke tett sammen.
2. Enkelte kuttede takstein mot gradrenner er løse og enkelte mangler. Enkelte stein ligger ikke godt sammen.
3. Det har grodd mose på tekking og overflaten har slitasje. Undertak og takstein har oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon i henhold til kriterier for valg av tilstandsgrad.

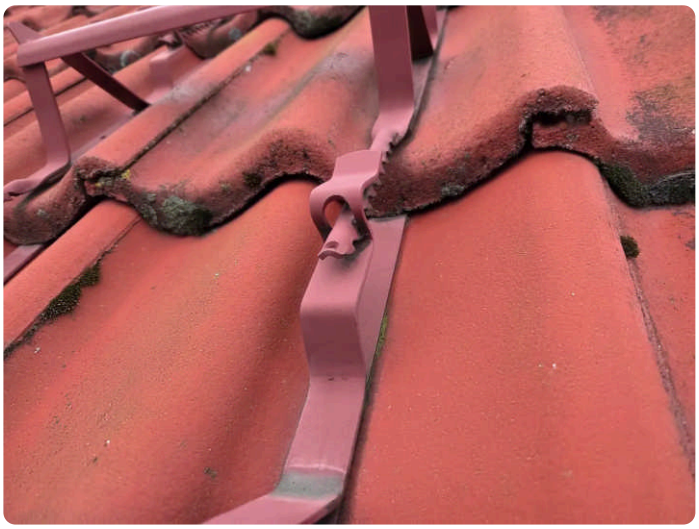
Risiko/Konsekvens

1. Vann kan trenge inn under takstein og påføre undertak, lekter og underliggende konstruksjon større fuktbelastning enn anbefalt og følgeskader kan oppstå over tid.
2. Forholdene gir risiko for at stein kan løsne og fall ned der personer kan oppholde seg. Dette gir også risiko for vanninntrenging med underliggende følgeskader i området ved gradrenner.
3. Slitt overflate reduserer motstandsdyktighet mot vann og mose holder på fuktighet og forringer tekkingen over tid. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak

1. Tilpasninger ved stigetrinn slik at takstein ligger godt sammen.
2. Utbedring/festing av kuttede stein mot gradrenner anbefales.
3. På kort sikt kan det påregnes rengjøring av taket for mose. På lengre sikt kan det planlegges utskifting.

Bilder





TG 2

6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Delvis tilgjengelig
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 2005

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Saltak konstruert i tre med ark på en side. Hovedsakelig lukket konstruksjon som kan inspireres i kaldt kryploft fra nedfellbar luke og stige.
- Lukket skråtak med ukjent oppbygning over garasje.

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 kontrollert med tilgang: Delvis tilgjengelig.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er påvist mangelfull ventilering, og det er påvist skjolder ved gjennomføringer til skorstein og ventilasjonsanlegg. Det anbefales løsninger som gir bedre ventilering og opptørkingsevne, og det bør gjøres ytterligere undersøkelser utvendig og utføre nødvendig tetting og isolering. Vurderingen må ses i sammenheng med vurdering for undertak og tekking.

1. Avvik/Årsak: Mangelfull ventilering

Det ble påvist mangelfull ventilering da papp som etablerer spalte mellom isolasjon og undertak stedvis er klemt sammen.

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales løsninger som gir bedre ventilering og opptørkingsevne.

2. Avvik/Årsak: Skjolder ved gjennomføringer.

Ved gjennomføringer til skorstein og ventilasjonsanlegg er det påvist skjolder som indikerer vanninntrengning eller kondensering.

Risiko/Konsekvens

Over tid kan dette svekke undertakets tetthet og stabilitet og føre til større lekkasjer og følgeskader i nærliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser utvendig og utføre nødvendig tetting og isolering. Vurderingen må ses i sammenheng med vurdering for undertak og tekking

Bilder





7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

TG 2

7.1 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - UTGANG FRA STUE

Nøkkelfakta

- Alder: 2005
- Plassering: Utgang fra stue
- Type: Markplatting i betong med fliser e.l
- Overflate gulv: Fliser
- Areal (TBA): 36 m²

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Støpt og flislagt terrasse på bakkeplan.

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 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert bom eller hulrom under flere fliser, og enkelte fliser er løse fra underlaget. Gulvet har ikke jevnt fall som leder vann bort. Det er anbefalt lokale utbedringer av løse fliser og fliser med bom eller hulrom under, samt å etablere fall som leder vann bort ved fornying.

1. Avvik/Årsak: Fliser og fall

1. Det er bom/hulrom under flere fliser og enkelte virker å være løse fra underlaget.
2. Gulvet har ikke jevnt fall som vil lede vann bort.3. Rekkverk har slitasje og avflassing.

Risiko/Konsekvens

1. Manglende vedheft mellom fliser og underlaget gir risiko for ytterligere skader og at flere fliser løsner. Fuktbelastning og temperaturforskjeller er ofte medvirkende årsaker.
2. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Risiko for frostskader er til stede. Flere fliser har avskallinger.3. Motstandsdyktighet mot vann og råte er redusert.

Anbefalte tiltak

1. Det kan påregnes lokale utbedringer av løse fliser og fliser med bom/hulrom under.
2. Ved fornying så bør det etableres fall som leder vann bort.3. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.

TG 2 7.2 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - VED VASKEROM

Nøkkelfakta

- Alder: 2005
- Plassering: Ved vaskerom
- Type: Markplatting i betong med fliser e.l
- Overflate gulv: Fliser
- Areal (TBA): 4 m²

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Støpt og flislagt gulv ved inngang til vaskerom og garasje.

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 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert bom og hulrom under flere fliser, og enkelte fuger virker å være løse fra underlaget. Det kan påregnes lokale utbedringer av løse fliser og fliser med bom/hulrom under.

1. Avvik/Årsak: Bom/hulrom under fliser.

Det er bom/hulrom under flere fliser og enkelte fuger virker å være løse fra underlaget.

Risiko/Konsekvens

Manglende vedheft mellom fliser og underlaget gir risiko for ytterligere skader og at flere fliser løsner. Fuktbelastning og temperaturforskjeller er ofte medvirkende årsaker.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes lokale utbedringer av løse fliser og fliser med bom/hulrom under.

TG 2 7.3 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - UTGANG FRA STUE 2.ETG

Nøkkelfakta

- Alder: 2005
- Plassering: Utgang fra stue 2.etg
- Type: Balkong i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord
- Areal (TBA): 5 m²
- Overbygd: Ja

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Utgang fra stue til balkong som er innfestet i bygget og anlagt på søyler mot støpt terrasse.

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 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert slitasje og oppsprekking på rekkverket, konstruksjon og understøtting. Ubehandlet tregulv har slitasje. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Slitasje

Det er slitasje og oppsprekking på rekkverket, konstruksjon og understøtting. Gulvet har slitasje.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for ytterligere skader og råte over tid med den fuktbelastning som rekkverk, konstruksjon, understøtter og gulvet får. Stabilitet kan reduseres over tid.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

TG 2 7.4 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - TIL LOFT OVER GARASJE

Nøkkelfakta

- Alder: 2005
- Plassering: Til loft over garasje
- Type: Utvendig trapp og repos

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 2 **Vesentlige avvik**

Malt og beiset trevirke har avflassing og oppsprekking, og ubehandlet trevirke i gulv, konstruksjon og trinn har slitasje. Trappen er synlig skjev, og konstruksjonen virker å ha sunket noe etter oppføring. Vedlikehold, utskiftninger og oppretting kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Slitasje

Malt/beiset trevirke har avflassing og oppsprekking. Ubehandlet trevirke i gulv, konstruksjon og trinn har slitasje.
Trappen er synlig skjev og det virker som om konstruksjonen har sunket noe etter oppføring.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for ytterligere skader og råte over tid med den fuktbelastning som rekkverk og gulvet får.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold, utskiftninger og oppretting kan påregnes.

8.1 VASKEROM

TG 2

8.1.1 VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2005
- Overflate vegg: Tapet
- Overflate tak: MDF-plater tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Balansert 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**

Utett våtromstapet, med slitasje og stedvis løs fra vegg. Det kan planlegges rehabilitering.

1. Avvik/Årsak: Utett 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 planlegges rehabilitering.

TG 2

8.1.2 VASKEROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Ved varmtvannsberederen

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

Topp slukrist ligger 15 mm lavere enn gulv ved dør til gangen og 25 mm lavere enn gulv ved kum, vaskemaskin og ytterdør. Det er registrert fall på gulvet som vil lede lekkasjevann til sluket fra steder der lekkasjer kan oppstå, og forhøyet terskel kan være ivaretatt, men membranens høyde ved dør har ikke latt seg kontrollere uten demontering. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det ble påvist bom og hulrom under enkelte fliser, samt påbegynt oppsprekking i fuger. Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Planlegg for utskifting, og det kan planlegges rehabilitering.

1. Avvik/Årsak: Fliser og fuger.

1. Det ble påvist bom/hulrom under enkelte fliser og påbegynt oppsprekking i fuger.
2. Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser.

Risiko/Konsekvens

1. Dette indikerer manglende vedheft med underlaget og gir risiko for at fliser og fuger løsner eller sprekker over tid ved belastning og normal bruk. Fuktpåvirkning kan også bidra til eskalering.
2. Forholdene har hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir usikkerhet rundt utførelsen for skjulte deler av våtrommet.

Anbefalte tiltak

1. Planlegg for utskifting. Avvikene indikerer at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Vurder lokale utbedringer som liming av fliser og utskifting av fuger.
2. Alder og overnevnte forhold sammen med bruksslitasje tilsier at det kan planlegges rehabilitering.

TG 2

8.1.3 VASKEROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2005
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Våtromstapet
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: Ved varmtvannsberederen
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 7% (Det ble boret og målt i tilstøtende vegg fra gang under trapp. Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.)

Hvordan kontrollen er utført

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

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Våtromstapet og membran under fliser har oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Unngå bruk som gir vann dirkete på overflater og planlegg for rehabilitering av våtrommet.

1. Avvik/Årsak: Alder tettesjikt

Våtromstapet og membran under fliser har oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

Usikker fremtidig funksjon betyr at alderen for tettesjikt/membran øker risikoen for nedsatt funksjon og utettheter som kan gi vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon over tid.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk som gir vann dirkete på overflater og planlegg for rehabilitering av våtrommet.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Det ble boret og målt i tilstøtende vegg fra gang under trapp. Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder. : **7** %

TG 2

8.1.4 VASKEROM - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

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

Utstyr og innredning

- Utslagsvask
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel

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**

Innredningen har svellet flere steder etter fuktpåvirking, og deler av benkeplaten er ikke laminert. Det er en liten lekkasje fra blandebatteri som gjør at det kommer vann ut på benkeplaten. Det kan planlegges utskiftning av innredningen. Dette bør utbedres eller skiftes av faglært rørlegger.

1. Avvik/Årsak: Fuktskader/svelling innredning

Innredningen har svellet flere steder etter fuktpåvirking og deler av benkeplaten er ikke laminert.

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftning av innredningen.

2. Avvik/Årsak: Lekkasje ved blandebatteri

Det er en liten lekkasje fra blandebatteri som gjør at det kommer vann ut på benkeplaten. Det er opplyst om at dette er utbedret etter befaring, men dette er ikke kontrollert av undertegnende.

Risiko/Konsekvens

Dette kan utvikle seg til en større lekkasjer som gir kontinuerlig vann ut ved blandebatteri og fører til skader på innredning og nærliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det er opplyst om at dette er utbedret etter befaring, men dette er ikke kontrollert av undertegnende.

8.2 BAD

TG 2

8.2.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2005
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: MDF-plater tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Balansert 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**

Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale. Det er synlig avflassing og svelling. Skifte foring/omramming og overflate dette og vindu med fuktbestandig materiale.

1. Avvik/Årsak: Dør/vindu i våtsone

Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale. Det er synlig avflassing og svelling.

Risiko/Konsekvens

Fuktbelastning ved normal bruk av badet kan føre til ytterligere skader på vindu, omramming og i konstruksjon ved berørt område.

Anbefalte tiltak

Skifte foring/omramming og overflate dette og vindu med fuktbestandig materiale.

Bilder



TG 2 **8.2.2 BAD - GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under badekar, Under dusjkabinett

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

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: Begrenset mulighet for måling under badekar.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Topp slukrist under dusjkabinett ligger 25 mm lavere enn gulv ved dør, og topp slukrist under badekar ligger 30 mm lavere enn gulv ved dør. Det er registrert at terskelen er forhøyet slik at oppkant kan være ivaretatt, men dette har ikke vært mulig å kontrollere uten demontering eller destruktive inngrep. Gulvet har ikke fallforhold som vil lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Det er påbegynt oppsprekking i mykfuger i overgang gulv-vegg. Unngå bruk som gir vann direkte på gulv. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger. Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på bakenforliggende membran. Gamle mykfuger kan fjernes og det kan legges nye.

1. Avvik/Årsak: Fallforhold

Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet.

Risiko/Konsekvens

Bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som blir liggende gir økt slitasje på gulvet og økt risiko for å skli på gulvet.

Anbefalte tiltak

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

2. Avvik/Årsak: Sprukne/løse mykfuger

Det er påbegynt oppsprekking i mykfuger i overgang gulv-vegg. Dette er i samme område som gulvet i 1.etasje er lavest (se vurdering for grunnmur/fundament) og dette styrker også antagelsen om at bygget har vært i bevegelse etter byggeår.

Risiko/Konsekvens

Ytterligere forringelse vil oppstå over tid. Hvis bygget og konstruksjonen har vært i bevegelse så kan dette ha skadet bakenforliggende membran.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på bakenforliggende membran. Gamle mykfuger kan fjernes og det kan legges nye.

Bilder



TG 2

8.2.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2005
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: Under badekar, Under dusjkabinett
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 7% (Det ble boret og målt i tilstøtende vegg fra soverom bak dusj. Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.)

Hvordan kontrollen er utført

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

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Tettesjikt/membran har en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det kunne ikke verifiseres klemt membran og tett overgang mot sluk, og oppsprekking i fuger i ytterkanter gir usikkerhet rundt om bakenforliggende membran er tett. Unngå bruk som gir vann dirkete på overflater og planlegg for rehabilitering av badet.

1. Avvik/Årsak: Alder tettesjikt

Tettesjikt/membran har en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det kunne ikke verifiseres klemt membran og tett overgang mot sluk ved inspiunder slukrister. Oppsprekking i fuger i ytterkanter gir usikkerhet rundt om bakenforliggende membran er tett.

Risiko/Konsekvens

Usikker fremtidig funksjon betyr at alderen for tettesjikt/membran øker risikoen for nedsatt funksjon og utettheter som kan gi vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon over tid.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk som gir vann dirkete på overflater og planlegg for rehabilitering av badet.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Det ble boret og målt i tilstøtende vegg fra soverom bak dusj. Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder. : **7** %

TG 1 8.2.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

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

Utstyr og innredning

- Badekar
- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Speil over innredning
- Gulvstående toalett
- Høyskap

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**

Normalt vanntrykk og avrenning. Normal bruksslitasje for tilkoblet utstyr.

TG 2 9. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2023
- Type: Innredning med slette fronter
- Overflater: Vegger: Slettmalt; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Micro, Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Vinskap
- Type ventilator: Kullfilter
- Lekkasjesikring: 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**

Gulvet er ikke av fuktbestandig materiale, og det er stedvis mindre sår. Det er også registrert at en gjæring, hjørne på benkeplaten, ikke er jevn og tett. Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

1. Avvik/Årsak: Fuktbestandighet

Stue/Kjøkken

Gulvet er ikke av fuktbelastning materiale. Det er også stedvis mindre sår. En gjæring/hjørne på benkeplaten er ikke jevn og tett.
Kjøkkeninnredning står på gulvet og dette sammen med ujevnt undergulv kan være medvirkende til knirk og fjæring.

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 er redusert og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

TG 2 10.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2005
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Vaskerom
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: Vaskerom
- Stoppekran testet: Ja
- Registrerte tiltak: Skiftet bak blandebatterier og tilkoblet nytt kjøkken

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

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

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**

Det er registrert at vannrør ikke ligger i komplett system, da det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Det er også påvist rør som er mangelfullt festet eller klamret. Ved fornyinger så bør anlegget legges i komplett system. Rørene bør festes i henhold til anvisninger og god faglig utførelse.

1. Avvik/Årsak: Vannrør

1. Vannrør ligger ikke i komplett system, da det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter.
2. Det ble påvist rør som er mangelfullt festet/klamret

Risiko/Konsekvens

1. Dette gjør at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til fordelingsskap og videre til sluk og følgelig at lekkasjer ikke oppdages tidlig.
1. Trykkslag og bevegelser i rør kan svekke tilkoblinger og sammenføyninger over tid og føre til lekkasjer og følgeskader.

Anbefalte tiltak

1. Ved fornyinger så bør anlegget legges i komplett system. Jevnlig tilsyn er viktig slik anlegget er montert i dag, slik at eventuelle svekkelser eller lekkasjer oppdages tidlig.
1. Rørene bør festes i henhold til anvisninger og god faglig utførelse.

TG 2 10.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: Høiax
- Årstall: 2005
- Antall liter: 200
- Plassering: Vaskerom
- Type tilkobling: Stikkontakt

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Varmtvannsberederen er registrert med alder over 20 år. Det kan planlegges utskiftning.

1. Avvik/Årsak: Alder varmtvannsbereder

Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.

Risiko/Konsekvens

Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftning.

TG 2

11. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
- Alder: 2005
- Siste filterbytte: 2026
- Sist rengjort: 2021

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Balansert ventilasjon med aggregat plassert på loftet. Lagring på loft og type aggregat begrenset mulighet for kontroll av filter.
- Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksventiler.

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 2 **Vesentlige avvik**

Aggregatet er eldre enn 15 år, og det er registrert usikker fremtidig funksjon. Jevnlig vedlikehold og rengjøring av anlegget, inkludert kanaler er vesentlig for å opprettholde normal funksjon og det bør etableres rutiner for dette. Det kan planlegges utskifting av aggregatet.

1. Avvik/Årsak: Usikker fremtidig funksjon for aggregat

Aggregatet er eldre enn 15 år og TG-2 gis for å belyse usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

Alder på anlegget øker risiko for nedsatt funksjon og økt behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Jevnlig vedlikehold og rengjøring av anlegget, inkludert kanaler er vesentlig for å opprettholde normal funksjon og det bør etableres rutiner for dette. Det kan planlegges utskifting av aggregatet.

12. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2005
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap: Entré
- Antall kurser: 25
- Sist el-tilsyn: 27.10.2025
- Resultat: Tilsyn ble avsluttet uten feil.

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 2005

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Opplegg nytt el-anlegg ny bolig. Utført av Sønnico Installasjon., 11.5.2006
- Samsvarserklæring: Montering av 2 stk lamper, byttet 2 stk dimmere, opplegg til ekstra 4veis stikk fra eksisterende anlegg i stue. Utført av Elisenberg Elektro AS., 27.1.2021

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:
- For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 27.10.2025 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet

Hvordan kontrollen er utført

Det undersøkes når Det lokale el-tilsyn sist kontrollerte anlegget. Ytterligere undersøkelser gjøres hvis det er mer enn 5 år siden siste tilsyn. Det undersøkes om det foreligger samsvarserklæringer og hva disse omfatter.

Oppsummering av bygningsdel

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer utført på anlegget. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen. Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

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. Det opplyses at det er gjort arbeider ved fornyinger i stue/kjøkken og lagt tilførsel til frittstående bod.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen.

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

Total: 20 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Flere skjøter mellom ringmurselementer er ikke tette, enkelte plater på ringmur har sprukket, og sokkel på garasje er ikke pusset utvendig. Ved måling av planavvik på gulv inne i 1. etasje ble det målt høydeforskjell på 55 mm. Det anbefales å pusse sokkel på garasje. Spukne plater på ringmur kan byttes hvis dette forringes ytterligere. Dette bør holdes ved tilsyn for eventuelle forandringer som kan indikere ustabilt fundament eller byggegrunn.

3 Yttervegger

Stedvis er det registrert porøst trevirke, sprekker og avflassing i kledning og tilhørende deler. Det er registrert flere spiker slått for dypt, flere bord er ikke godt sammen i skjøter, og det mangler sikring mot inntrengning av mus/skadedyr bak hjørner. Lokale utskiftinger kan planlegges, men er ikke nødvendig omgående, videre jevnlig vedlikehold med overflatebehandling kan påregnes, og det bør etableres sikring mot inntrengning av skadedyr der dette mangler.

4 Vinduer og ytterdører

Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer. Ytterdør på vaskerommet er tung å åpne og lukke, og terrassedør og balkongdør tar i karmen. Karmer, rammer og overflater på flere dører og vinduer har slitasje, avflassing og oppsprekking. Det bør gås over ytre omramming og tetting, justeringer kan påregnes, og det bør utføres overflatebehandling av vinduer og dører. Lokale utskiftinger kan være nødvendig.

5 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Takstein er ikke tilpasset mot stigetrinn, og enkelte kuttede takstein mot gradrenner er løse eller mangler. Mose og slitasje er registrert på tekking. Tilpasninger ved stigetrinn slik at takstein ligger godt sammen. Utbedring/festing av kuttede stein mot gradrenner anbefales. På kort sikt kan det påregnes rengjøring av taket for mose. På lengre sikt kan det planlegges utskifting.

6 Loft / takkonstruksjon

Det er påvist mangelfull ventilering, og det er påvist skjolder ved gjennomføringer til skorstein og ventilasjonsanlegg. Det anbefales løsninger som gir bedre ventilering og opptørkingsevne, og det bør gjøres ytterligere undersøkelser utvendig og utføre nødvendig tetting og isolering. Vurderingen må ses i sammenheng med vurdering for undertak og tekking.

7.1 Balkonger, verandaer og terrasser – Utgang fra stue

Det er registrert bom eller hulrom under flere fliser, og enkelte fliser er løse fra underlaget. Gulvet har ikke jevnt fall som leder vann bort. Det er anbefalt lokale utbedringer av løse fliser og fliser med bom eller hulrom under, samt å etablere fall som leder vann bort ved fornying.

7.2 Balkonger, verandaer og terrasser – Ved vaskerom

Det er registrert bom og hulrom under flere fliser, og enkelte fuger virker å være løse fra underlaget. Det kan påregnes lokale utbedringer av løse fliser og fliser med bom/hulrom under.

7.3 Balkonger, verandaer og terrasser – Utgang fra stue 2.etg

Det er registrert slitasje og oppsprekking på rekkverket, konstruksjon og understøtting. Ubehandlet tregulv har slitasje. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

7.4 Balkonger, verandaer og terrasser – Til loft over garasje

Malt og beiset trevirke har avflassing og oppsprekking, og ubehandlet trevirke i gulv, konstruksjon og trinn har slitasje. Trappen er synlig skjev, og konstruksjonen virker å ha sunket noe etter oppføring. Vedlikehold, utskiftninger og oppretting kan påregnes.

8.1.1 Vaskerom – Vegger og himlinger

Utett våtromstapet, med slitasje og stedvis løs fra vegg. Det kan planlegges rehabilitering.

8.1.2 Vaskerom – Gulv

Det ble påvist bom og hulrom under enkelte fliser, samt påbegynt oppsprekking i fuger. Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Planlegg for utskifting, og det kan planlegges rehabilitering.

8.1.3 Vaskerom – Membran og tettesjikt

Våtromstapet og membran under fliser har oppnådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Unngå bruk som gir vann dirkete på overflater og planlegg for rehabilitering av våtrommet.

8.1.4 Vaskerom – Sanitær og rør

Innredningen har svellet flere steder etter fuktpåvirking, og deler av benkeplaten er ikke laminert. Det er en liten lekkasje fra blandebatteri som gjør at det kommer vann ut på benkeplaten. Det kan planlegges utskiftning av innredningen. Dette bør utbedres eller skiftes av faglært rørlegger.

8.2.1 Bad – Vegger og himlinger

Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale. Det er synlig avflassing og svelling. Skifte foring/omramming og overflate dette og vindu med fuktbestandig materiale.

8.2.2 Bad – Gulv

Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Det er påbegynt oppsprekking i mykfuger i overgang gulv-vegg. Unngå bruk som gir vann direkte på gulv. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger. Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på bakenforliggende membran. Gamle mykfuger kan fjernes og det kan legges nye.

8.2.3 Bad – Membran og tettesjikt

Tettesjikt/membran har en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det kunne ikke verifiseres klemt membran og tett overgang mot sluk, og oppsprekking i fuger i ytterkanter gir usikkerhet rundt om bakenforliggende membran er tett. Unngå bruk som gir vann dirkete på overflater og planlegg for rehabilitering av badet.

9 Kjøkken

Gulvet er ikke av fuktbestandig materiale, og det er stedvis mindre sår. Det er også registrert at en gjæring, hjørne på benkeplaten, ikke er jevn og tett. Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

10.1 VVS-installasjoner

Det er registrert at vannrør ikke ligger i komplett system, da det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Det er også påvist rør som er mangelfullt festet eller klamret. Ved fornyinger så bør anlegget legges i komplett system. Rørene bør festes i henhold til anvisninger og god faglig utførelse.

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er registrert med alder over 20 år. Det kan planlegges utskiftning.

11 Ventilasjon

Aggregatet er eldre enn 15 år, og det er registrert usikker fremtidig funksjon. Jevnlig vedlikehold og rengjøring av anlegget, inkludert kanaler er vesentlig for å opprettholde normal funksjon og det bør etableres rutiner for dette. Det kan planlegges utskifting av aggregatet.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

2 Terrengforhold

Kostnadsestimat: 0 – 100 000 kr

Det er registrert lite og dels ikke fall bort fra bygget, samt mulighet for ansamling av vann ved nord-vestre hjørne. Taknedløp slipper vann ut nære bygget. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler.

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.

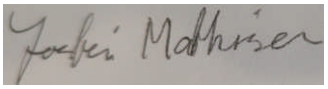
Om takstmann

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



28/10/2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260178
Addresse	Opstadfjellet 4		
Postnr.	1719	Sted	GREÅKER
Selgers navn	Jørn David Fagerås		

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?

September 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

9817999

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

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

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

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 kontakter, spotter og dimmere samt lysbrytere.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektriker med fagbrev og 20års erfaring

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

Av hvem?:

2025 av Sarpsborg Kommune

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, var ingen avvik

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

Hvilke endringer er gjort?:

Nye gulv oppe og nede(ikke fliser). Gjort i 2022 samt gipset tak og vegger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er bygget et anneks med platting

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

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

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 20.10.2026

Signert av *Jørn David Fagerås*

Initialer selger:
J D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Opstadfjellet 4

Nabolaget Moa/Opstad - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Tindlund barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 22 klasser	7 min 3.2 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 468 elever, 25 klasser	6 min 3.7 km
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 21 klasser	9 min 5.1 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	6 min 2.8 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	5 min 3.1 km
Greåker videregående skole 900 elever	10 min 0.9 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	5 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Greåker vgs. Linje 600	9 min 0.8 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	14 min 7.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

BARNEHAGER

Tyrihans barnehage (0-5 år) 69 barn	2 min 0.2 km
Hinkenhopp idrettsbarnehage (0-5 å... 64 barn	8 min 0.7 km
Tubus barnehage (0-5 år) 93 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Greåker	16 min
Rema 1000 Rolvsøyveien	5 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Borg	9 min
Apotek 1 Greåker	16 min
Sarpsborg Vinmonopol	13 min

SPORT

Opstad balløke	11 min
Greåker videregående	10 min
EVO Greåker	16 min
SKY Fitness Grålum	5 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

enova

Energiattest



Adresse	
Opstadfjellet 4, 1719 GREÅKER	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-375974**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22958127**
Gårdsnummer **2073**	Bruksnummer **511**
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 **2005**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **145,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **145,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
150,32

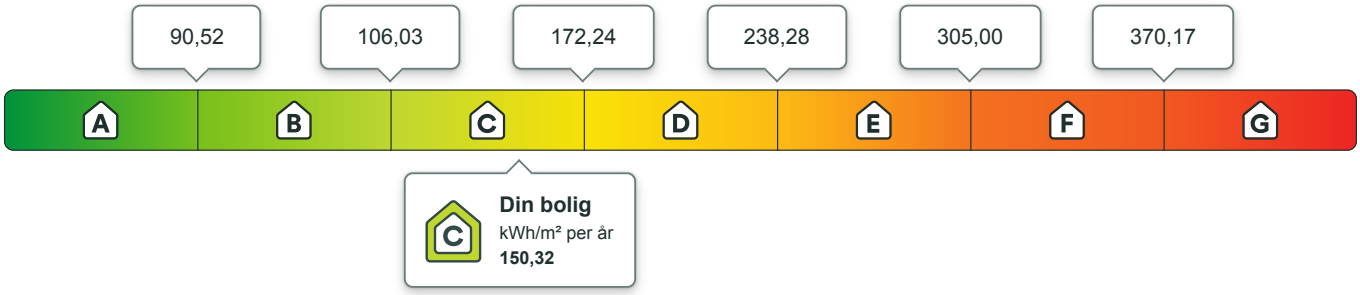
Opstadfjellet 4, 1719 GREÅKER

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
23 147,78	**153,67**

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

Opstadfjellet 4, 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**

Opstadfjellet 4, 1719 GREÅKER

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

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

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.

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

Utskriftsdato: 05.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2073	**Bruksnr.**	511	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Opstadfjellet 4, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 720 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 720 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_kartlagt kvikkleiresone **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 720 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21031
Navn	Vetaberget
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.01.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/924/21031%20Bestemmelser%2C%20datert%2001.03.1999%2C%20revidert%2001.03.1999.pdf
Delarealer	**Delareal** 718 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B7 - Boliger

Id	21034
Navn	Opstadtunga
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/939/21034%20Bestemmelser%2C%20datert%2004.11.2003%2C%20revidert%2007.01.2004.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Kjørevei

VEDLEGG R4

PERSPEKTIV

PERSPEKTIV

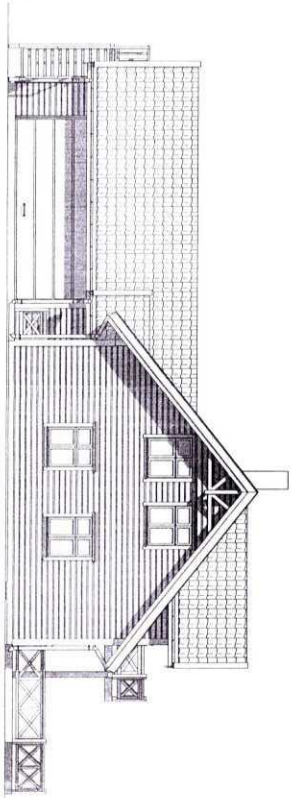
VILLAHUS

Willy Larsen og Sønn
Lyngmoveien 19 - 1642 Sellnes
Tlf: 69282268 - Mob: 90927068
Faks: 69282293

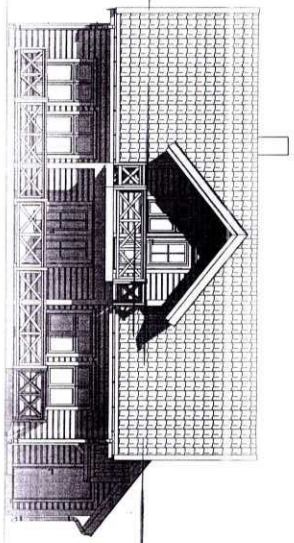
HUSTYPE: **Kundetilpasset - HUS 102**

TILTAKSHAVER :	Per og Mona Hyberg	TEGNINGSTYPE :	PERSPEKTIV
ADRESSE :	Arveliveien 1 F	KONSULENT :	
POSTNUMMER :	1719 STED : Grediker	PROSJEKTNR :	04.110 PRO:
BYGGEPLASS :	Opstadfjellet 4 1719 Grediker	TEGNINGSNR. :	131 KØR:

MÅLESTOKK :	1:100	REV. 01:	13.09.04
DATO :	25.08.04	REV. 02:	25.10.04
TEGNET AV :	LH	REV. 03:	
GNR.: 2073	BNR.: 511	REV. 04:	



FASADE MOT



FASADE MOT

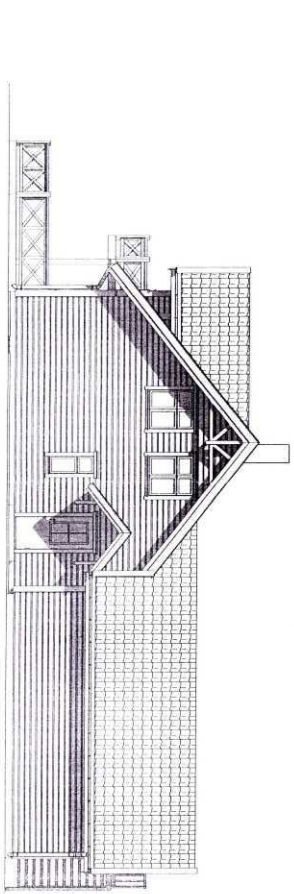
VILLAHUS

Willy Larsen og Sønn
Lyngmoveien 19 - 1642 Saltnes
Tlf: 69282268 - Mob: 90927068
Faks: 69282293

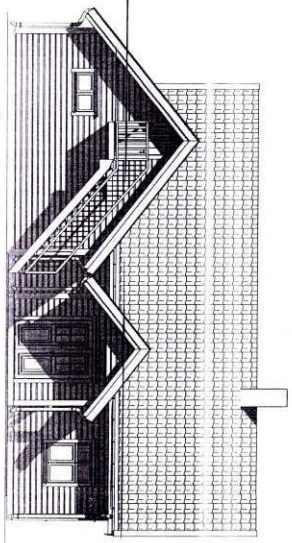
HUSTYPE:
Kundetilpasset - HUS 102

TILTAKSHAVER :	Per og Mona Hyberg	TEGNINGSTYPE :	FASADER	MÅLESTOKK : 1:100	REV. 01: 13.09.04
ADRESSE :	Arveliveien 1 F	KONSULENT :		DATO : 25.08.04	REV. 02: 25.10.04
POSTNUMMER :	1719 STED: Greåker	PROSJEKTNR :	04.110 PRO.:	TEGNET AV : LH	REV. 03:
BYGGEPLASS :	Opstadfjellet 4 1719 Greåker	TEGNINGSNR. :	122 KPR.:	GNR.: 2073 BNR.: 511	REV. 04:

VEDLEGG E3.1



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

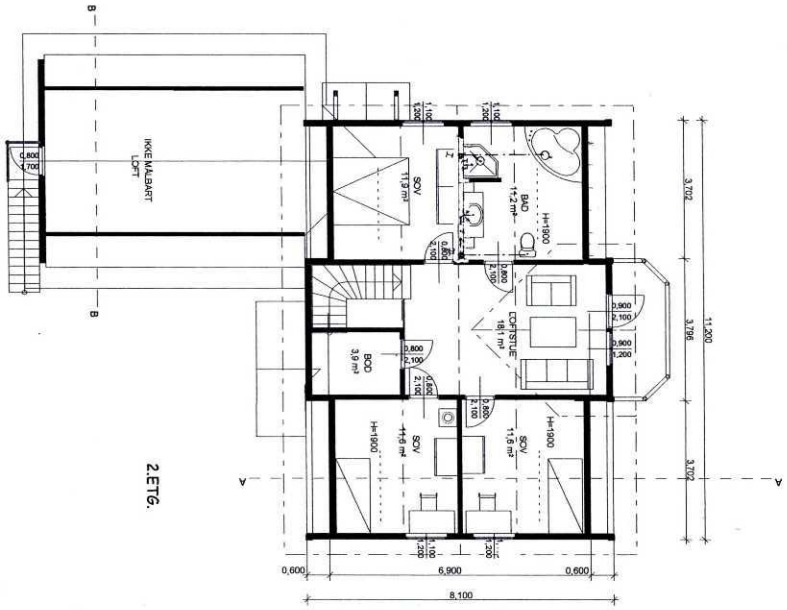
VILLAHUS

Willy Larsen og Sønn
Lyngmoveien 19 - 1642 Saltnes
Tlf: 69282268 - Mob: 90927068
Faks: 69282293

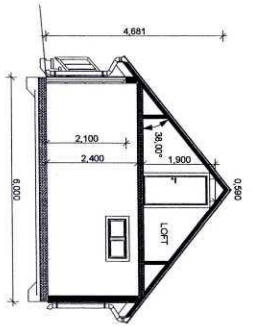
HUSTYPE :
Kundetilpasset - HUS 102

TILTAKSHAVER :	Per og Mona Hyberg	TEGNINGSTYPE :	FASADER	MÅLESTOKK : 1:100	REV. 01: 13.09.04
ADRESSE :	Arveliveien 1 F	KONSULENT :		DATO : 25.08.04	REV. 02: 25.10.04
POSTNUMMER :	1719 STED : Greåker	PROSJEKTNR :	04.110 PROJ.	TEGNET AV : LH	REV. 03:
BYGGEPLASS :	Opstadfjellet 4 1719 Greåker	TEGNINGSNR. :	121 KPB.	GNR.: 2073 BNR.: 511	REV. 04:

VEDLEGG E3-1



2.ETG.



SNITT B-B

AREALER :

2.ETG.

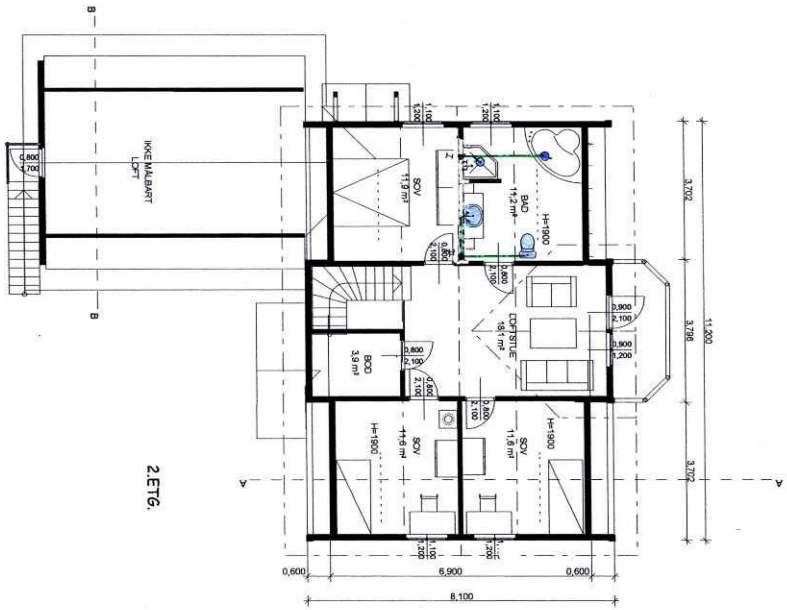
BRA : 67,1 m2

VILLAHUS

Willy Larsen og Sønn
Lyngmoveien 19 - 1642 Saltnes
Tlf: 69282268 - Mob: 90927068
Faks: 69282293

TILTAKSHAVER :	Per og Mona Hyberg	TEGNINGSTYPE :	Plan 2.etg og Snitt
ADRESSE :	Arveliveien 1 F	KONSULENT :	
POSTNUMMER :	1719 STED : Greåker	PROSJEKTNR :	04.110 PRO.:
BYGGEPLASS :	Opstadfjellet 4 1719 Greåker	TEGNINGSNR. :	102 KPR.:

Korr:		Dato:
Korr:		Dato:
Tiltak: Opstadfjellet 4		M: 1:100
Tiltakshaver: Per og Mona Hyberg		Dato. 23.11.04.
Adresse: Arvelivn.1 F, 1719 Greåker		Tegn. Otto
bravida	Bravida Sør AS Postboks 5004, 1503 Moss.	Frt. nr. 982712483 Tlf. 69 26 26 00 Fax. 69 26 26 97



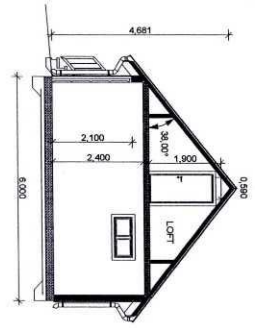
2.ETG.

AREALER :

2.ETG.

BRA : 67,1 m2

SNITT B-B

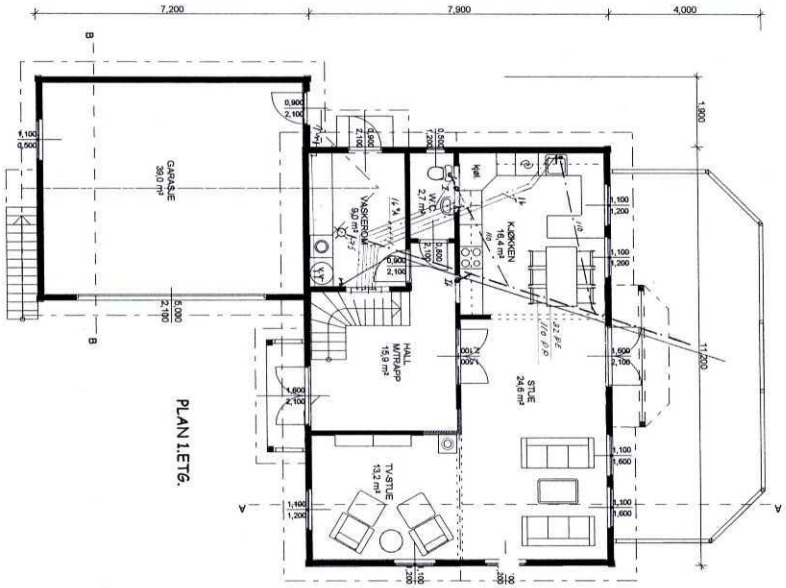


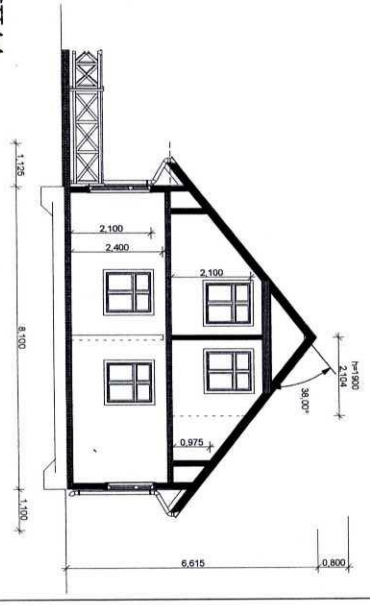
VILLAHUS

Willy Larsen og Sønn
Lyngmoveien 19 - 1642 Saltnes
Tlf: 69282268 - Mob: 90927068
Faks: 69282293

TILTAKSHAVER :	Per og Mona Hyberg	TEGNINGSTYPE :	Plan 2.etg og Snitt
ADRESSE :	Arveliveien 1 F	KONSULENT :	
POSTNUMMER :	1719 STED : Greåker	PROSJEKTNR :	04.110 PRO.:
BYGGEPLASS :	Opstadfjellet 4 1719 Greåker	TEGNINGSNR. :	102 KPR.:

Korr:		Dato:
Korr:		Dato:
Tiltak: Opstadfjellet 4		M: 1:100
Tiltakshaver: Per og Mona Hyberg		Dato. 23.11.04.
Adresse: Arvelivn.1 F, 1719 Greåker		Tegn. Otto
bravida	Bravida Sør AS Postboks 5004, 1503 Moss.	Frt. nr. 982712483 Tlf. 69 26 26 00 Fax. 69 26 26 97





AREALER :

1.ETG.
BYA: 90,7 m2
BRA : 84,6 m2
GARASJE
BYA : 42,0 m2
BRA : 39,0 m2

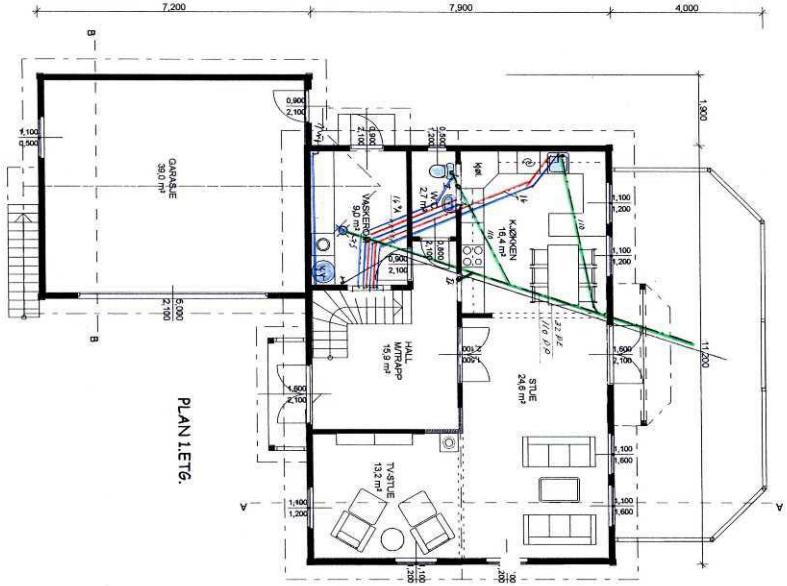
VILLAHUS

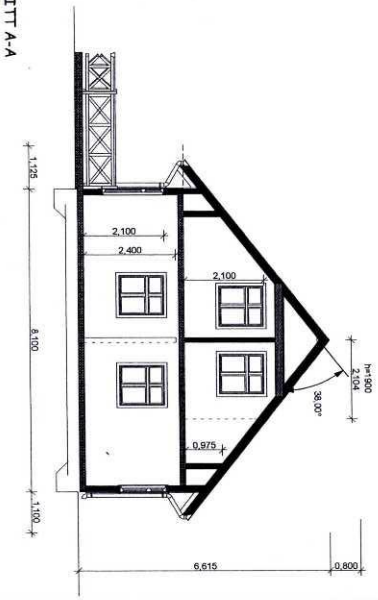
Willy Larsen og Sønn
Lyngmoveien 19 - 1642 Saltnes
Tlf: 69282268 - Mob: 90927061
Faks: 69282293

TILTAKSHAVER :	Per og Mona Hyberg
ADRESSE :	Arveliveien 1 F
POSTNUMMER :	1719 STED : Greåker
BYGGEPLASS :	Opstadfjellet 4 1719 Greåker

TEGNINGSTYPE :	Plan 1.etg og Snitt
KONSULENT :	
PROSJEKTNR :	04.110 PRO.:
TEGNINGSNR. :	101 KPR.:

Korr:		Dato:
Korr:		Dato:
Tiltak: Opstadfjellet 4		M: 1:100
Tiltakshaver: Per og Mona Hyberg		Dato. 23.11.04.
Adresse: Arvelivn.1 F, 1719 Greåker		Tegn. Otto
bravida	Bravida Sør AS Postboks 5004, 1503 Moss.	Frt. nr. 982712483 Tlf. 69 26 26 00 Fax. 69 26 26 97





AREALER :

1.ETG.

BYA: 90,7 m2

BRA : 84,6 m2

GARASJE

BYA : 42,0 m2

BRA : 39,0 m2

VILLAHUS

Willy Larsen og Sønn
Lyngmoveien 19 - 1642 Saltnes
Tlf: 69282268 - Mob: 90927061
Faks: 69282293

TILTAKSHAVER	:	Per og Mona Hyberg	
ADRESSE	:	Arveliveien 1 F	
POSTNUMMER	:	1719 STED : Greåker	
BYGGEPLASS	:	Opstadfjellet 4 1719 Greåker	

TEGNINGSTYPE	:	Plan 1.etg og Snitt	
KONSULENT	:		
PROSJEKTNR	:	04.110	PRO.:
TEGNINGSNR.	:	101	KPR.:

Korr:		Dato:
Korr:		Dato:
Tiltak: Opstadfjellet 4		M: 1:100
Tiltakshaver: Per og Mona Hyberg		Dato. 23.11.04.
Adresse: Arvelivn.1 F, 1719 Greåker		Tegn. Otto
bravida	Bravida Sør AS Postboks 5004, 1503 Moss.	Frt. nr. 982712483 Tlf. 69 26 26 00 Fax. 69 26 26 97

VEDLEGG EY

PERSPEKTIV

PERSPEKTIV

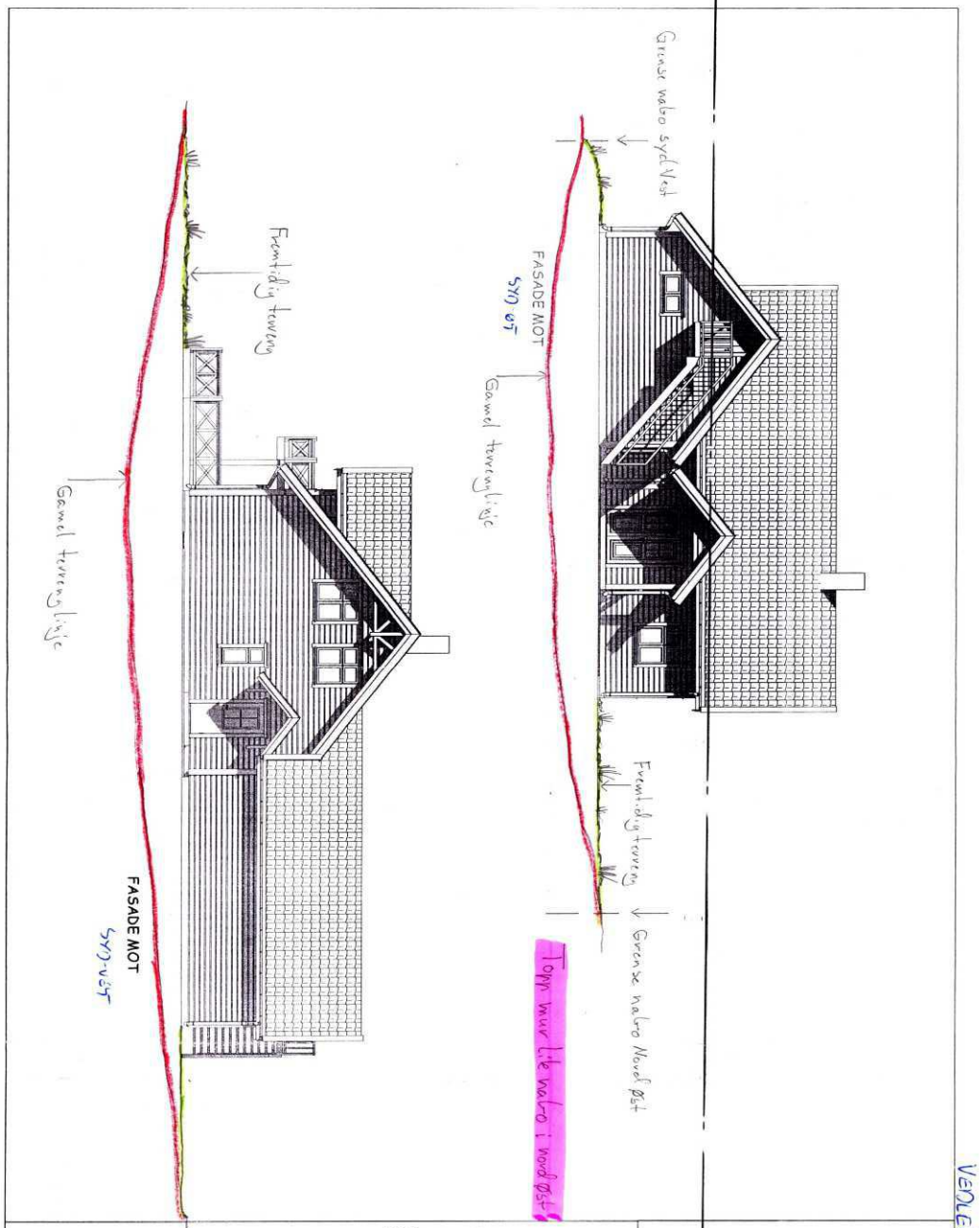
VILLAHUS

Willy Larsen og Sønn
Lyngmoveien 19 - 1642 Sellnes
Tlf: 69282268 - Mob: 90927068
Faks: 69282293

HUSTYPE: **Kundetilpasset - HUS 102**

TILTAKSHAVER :	Per og Mona Hyberg	TEGNINGSTYPE :	PERSPEKTIV
ADRESSE :	Arveliveien 1 F	KONSULENT :	
POSTNUMMER :	1719 STED : Greåker	PROSJEKTNR :	04.110 PRO.:
BYGGEPLASS :	Opstadfjellet 4 1719 Greåker	TEGNINGSNR. :	131 KPY.:

MÅLESTOKK :	1:100	REV. 01:	13.09.04
DATO :	25.08.04	REV. 02:	25.10.04
TEGNET AV :	LH	REV. 03:	
GNR.: 2073	BNR.: 511	REV. 04:	



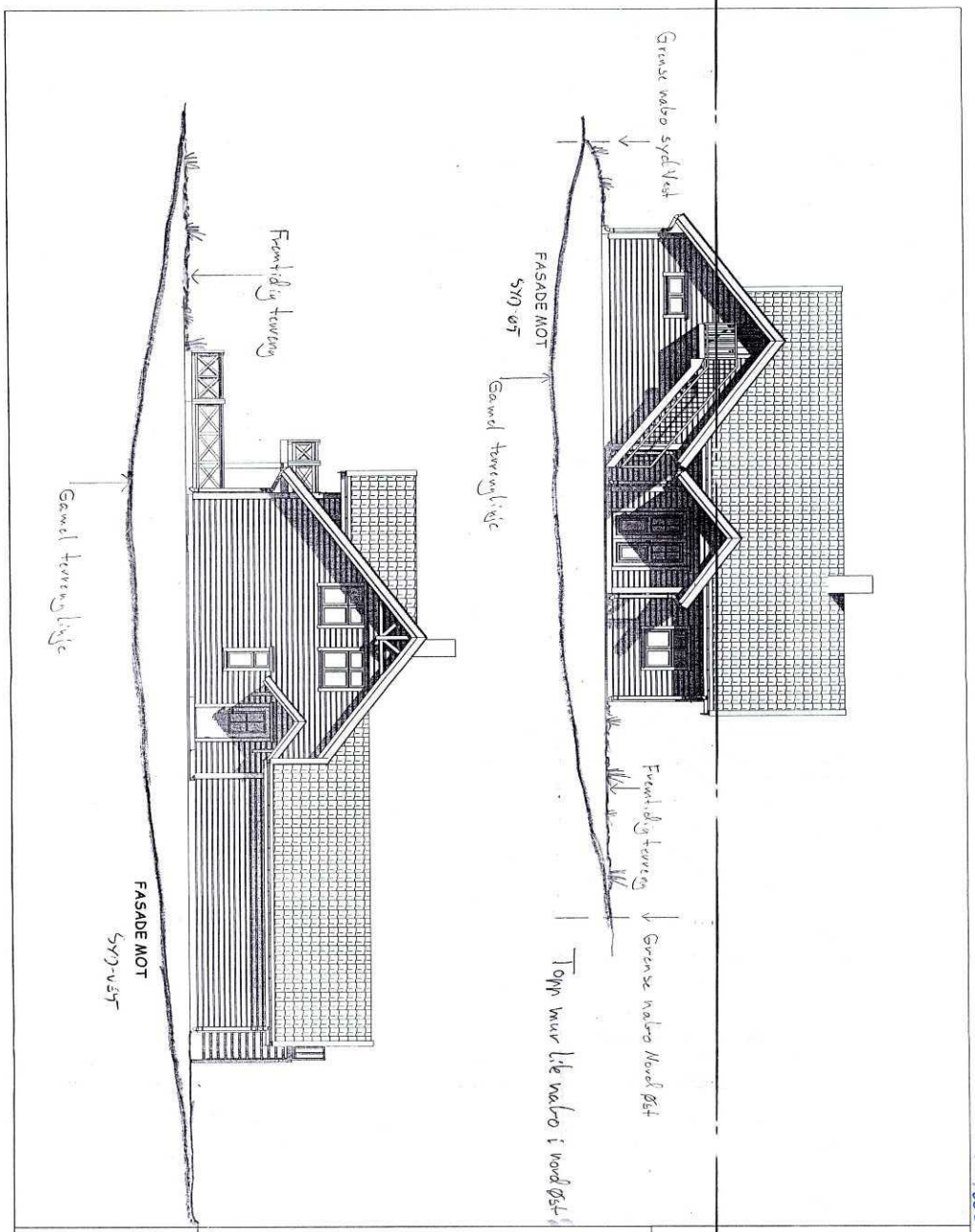
VILLAHUS

Willy Larsen og Sønn
Lyngmoveien 19 - 1642 Saltnes
Tlf: 69282268 - Mob: 90927068
Faks: 69282293

HUSTYPE :
Kundetilpasset - HUS 102

TILTAKSHAVER :	Per og Mona Hyberg	TEGNINGSTYPE :	FASADER	MÅLESTOKK : 1:100	REV. 01: 13.09.04
ADRESSE :	Arveliveien 1 F	KONSULENT :		DATO : 25.08.04	REV. 02: 25.10.04
POSTNUMMER :	1719 STED : Greåker	PROSJEKTNR :	04.110 PRO.:	TEGNET AV : LH	REV. 03:
BYGGEPLASS :	Opstadfjellet 4 1719 Greåker	TEGNINGSNR. :	121 KPR.:	GNR.: 2073 BNR.: 511	REV. 04:

VEDLEGG G3.2



VILLAHUS

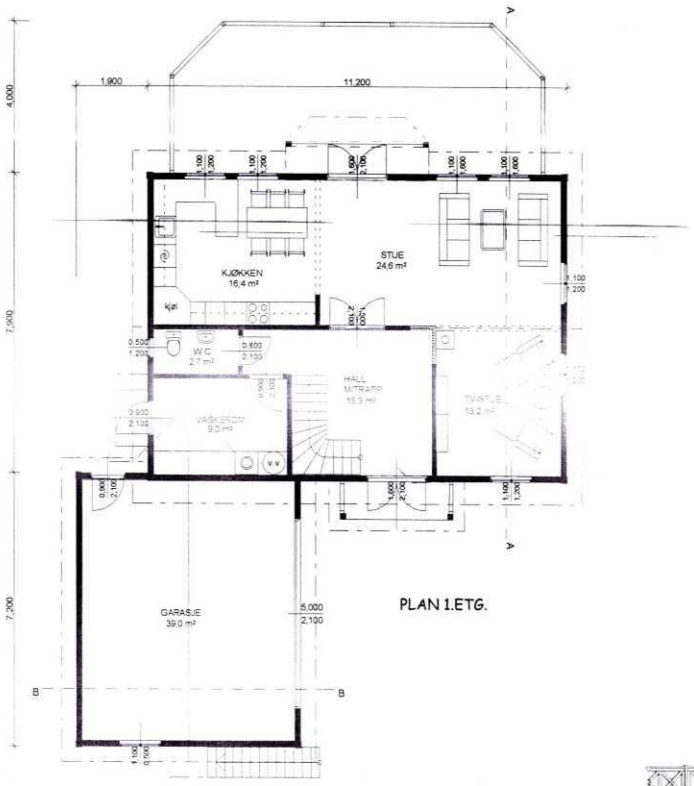
Willy Larsen og Sønn
Lyngmoveien 19 - 1642 Saltnes
Tlf: 69282268 - Mob: 90927068
Faks: 69282293

HUSTYPE : **Kundetilpasset - HUS 102**

TILTAKSHAVER : Per og Mona Hyberg	TEGNINGSTYPE : FASADER	MÅLESTOKK : 1:100	REV. 01: 13.09.04
ADRESSE : Arveliveien 1 F	KONSULENT :	DATO : 25.08.04	REV. 02: 25.10.04
POSTNUMMER : 1719 STED : Greåker	PROSJEKTNR : 04.110 PRO.:	TEGNET AV : LH	REV. 03:
BYGGEPLASS : Opstadfjellet 4 1719 Greåker	TEGNINGSNR. : 121 KPR.:	GNR.: 2073 BNR.: 511	REV. 04:

Vedlegg E7-1

VEDLEGG E1



PLAN 1.ETG.

AREALER :

1.ETG.
BYA: 90,7 m2
BRA : 84,6 m2
GARASJE
BYA : 42,0 m2
BRA : 39,0 m2



SNITT A-A

VILLAHUS

Willy Larsen og Sønn
Lyngmoveien 19 - 1642 Sarpsborg
Tlf: 69282268 - Mob: 90527068
Faks: 69282293

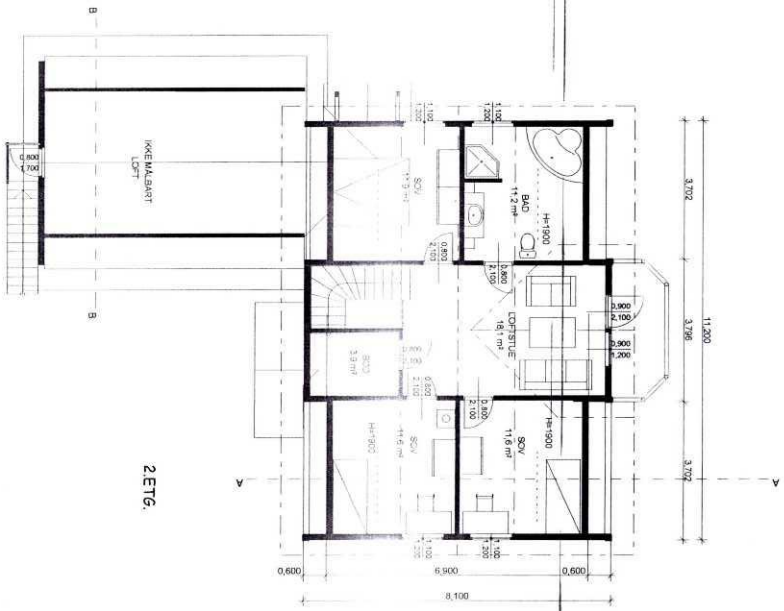
TILTAKSHAVER : Per og Mona Hyberg
ADRESSE : Arvelveien 1 F
POSTNUMMER : 1719 STED : Gredaker
BYGGEPLASS : Opstadfjellet 4
1719 Gredaker

TEGNINGSTYPE : Plan 1.etg og Snitt A-A
KONSULENT :
PROSJEKTNR : 04.110 PRO.
TEGNINGSNR. : 101 KJR.

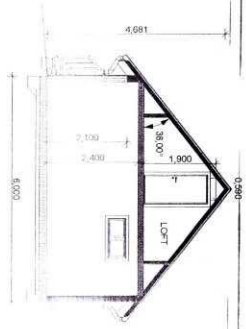
HUSTYPE :
Kundetilpasset - HUS 102

MÅLESTOKK : 1:100
DATO : 25.08.04
TEGNET AV : LH
GNR.: 207/3 BNR.: 511

REV. 01: 13.09.04
REV. 02: 25.10.04
REV. 03:
REV. 04:



2.ETG.



SNITT B-B

AREALER :

2.ETG.
BRA : 67,1 m2

VILLAHUS

Willy Larsen og Sønn
Lyngmoveien 19 - 1642 Saltnes
Tlf: 69282268 - Mob: 90927068
Faks: 69282293

HUSTYPE :
Kundetilpasset - HUS 102

TILTAKSHAVER :	Per og Mona Hyberg	TEGNINGSTYPE :	Plan 2.etg og Snitt B-B	MÅLESTOKK : 1:100	REV. 01: 13.09.04
ADRESSE :	Arveliveien 1 F	KONSULENT :		DATO : 25.08.04	REV. 02: 25.10.04
POSTNUMMER :	1719 STED : Greåker	PROSJEKTNR :	04.110 PRO.	TEGNET AV : LH	REV. 03:
BYGGEPLASS :	Opstadfjellet 4 1719 Greåker	TEGNINGSNR. :	102 KPR.	GNR.: 2073 BNR.: 511	REV. 04:

VEDLEGG E2

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2073/511
Adresse: Opstadfjellet 4
Dato: 05.10.2026
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.

Utskriftsdato: 05.10.2026

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.**	511	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Opstadfjellet 4, 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	11 064,66 kr
Eiendomsskatt	9 528,96 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	4 114,92 kr
Vann	7 333,04 kr
Sum	**32 607,86 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	2 233,38 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1890.00	1/1	0 %	1 890,00 kr	1 575,00 kr
Papirbeholder 180- 190 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%	79.5 m3	26.94	1/1	0 %	2 141,54 kr	2 141,53 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	79.5 m3	44.92	1/1	0 %	3 571,54 kr	3 571,54 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2647000 o/oo	3.60	1/1	0 %	9 529,00 kr	7 940,80 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	491,70 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 474,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	2 550,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	416,64 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-86.7 m3	26.94	1/1	0 %	-2 335,49 kr	-2 335,56 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-86.7 m3	41.70	1/1	0 %	-3 895,00 kr	-3 895,09 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	172 m3	24.32	1/1	0 %	4 183,47 kr	3 471,90 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	172 m3	46.66	1/1	0 %	8 024,75 kr	6 659,78 kr
Forbruk vann i fjor	15%	79.5 m3	24.78	1/1	0 %	1 970,21 kr	1 970,20 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	79.5 m3	41.33	1/1	0 %	3 285,81 kr	3 285,81 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-86.7 m3	24.78	1/1	0 %	-2 148,65 kr	-2 148,72 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-86.7 m3	41.33	1/1	0 %	-3 583,40 kr	-3 583,48 kr
					Sum	**31 233,78 kr**	**25 820,43 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.

Ferdigmelding

MOTTATT
17 NOV. 2005
POST/ARKIV

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	2073	511				
	Adresse: Opstadfjellet 4			Postnr. 1719	Poststed GREÅKER	

Det anmodes om

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

SENTRALARKIV
J.enh.: FORV Arkivdel: Byggs Saksår: LNG
Saksnr.: 2004 06764 Jp.nr.: 5
Arkiv E: L42 &18 J.dato: 18/11 05
O: Prosj. Kass.

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Willy Larsen & Sønn AS

Dato: 15.11.2005 Underskrift: Ketil Larsen

Gjentas med blokkbokstaver: Ketil Larsen

© NBR nr. 5167 Juli-2003

Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

MOTTATT
17 NOV. 2005
POST/ARKIV

Til teknisk etat i (kommune)

Sarpsborg Kommune

Byggeplass (adresse)

Opstadfjellet 4

Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsellnr.
4	2073	511	

Eier/fester av tomt

Per og Mona Hyberg

Adresse | Tlf.

Opstadfjellet 4

Trykt på selvkopierende papir

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av: | Dato 23/11-04 | ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

SARPSBORG KOMMUNE
SENTRALARKIV
Journal
Arkivdel: Bygg FORV
Saksnr.: 2004067647
Arkiv E: L42 & 18
J.dato: 18/11/05
O:
Prosj. Kasse

bravida
Bravida Norge AS

Sted, dato	Autorisert rørleggers underskrift
Rygge 27/7-05	Atle Johansen

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt: Dato | De utførte installasjoner | ☐ godkjennes på følgende betingelser mv.: ☐ godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato	Underskrift

Sarpsborg kommune

Willy Larsen & Sønn AS
Lyngmoveien 19
1642 SALTNES

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	2004/06764/7/MGJ E: L42 &18	30/11/2005

Ferdigattest - gnr 2073 bnr 511 - Opstadfjellet 4

Tiltak:

Ferdigattest gis for nybygg enebolig

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av "Anmodning om ferdigattest", kontrollerklæring(er) med mer, mottatt 18.11.2005

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

I følge kontrollerklæring fra Willy Larsen & Sønn as, Vei og Anlegg as og Bravida Sørøst as er det ikke registrert mangler.

Luan Ngoc Nguyen
Byggesaksbehandler
Seksjon byutvikling

Kopi : Tiltakshaver, Avgiftsregister, Feiervesenet

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

Utskriftsdato: 05.10.2026

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.**	511	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26909341	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	22958127	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Opstadfjellet 4, 1719 GREÅKER

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	6	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Scan	Scan 50

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
26.11.2024	Tilsyn	26.11.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26909341

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2073/511		
Utskriftsdato	05.10.2026	**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.

5 Berørte datasett

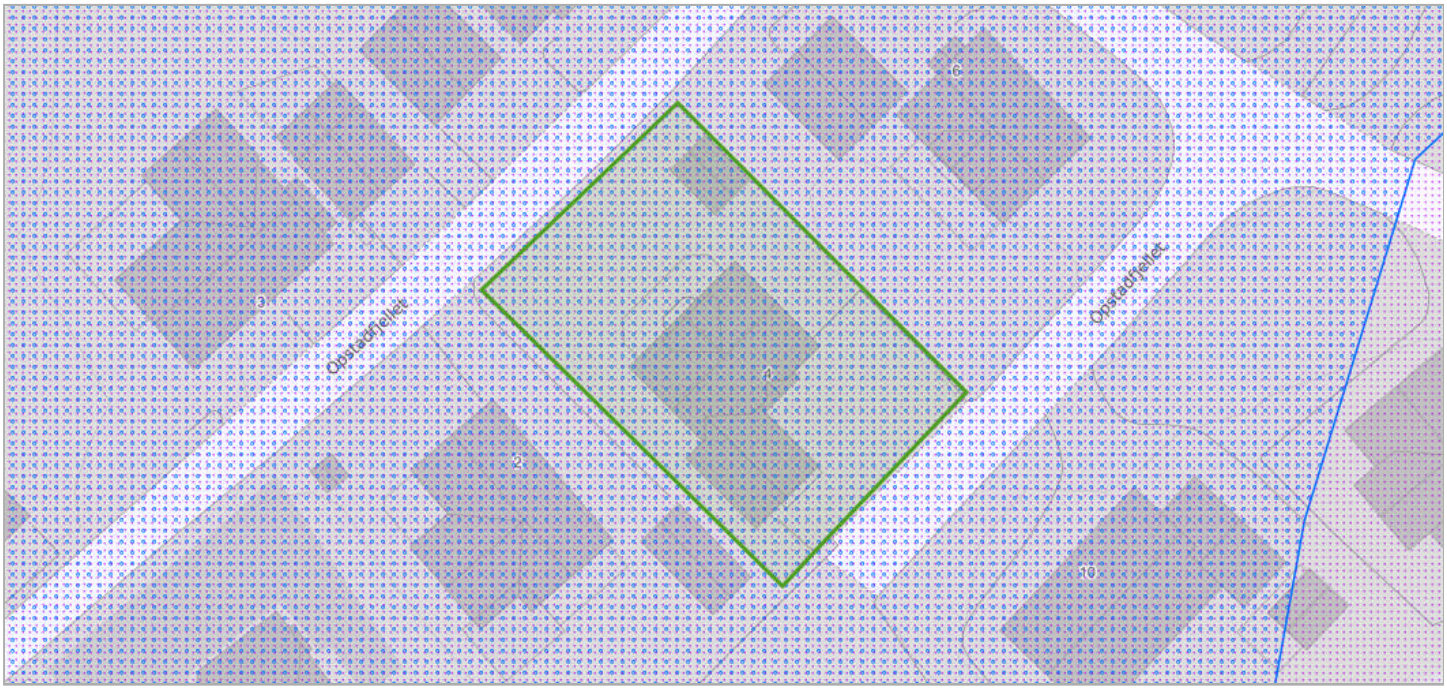
- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- RADON aktsomhet (NGU)

47 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

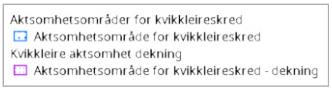
AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

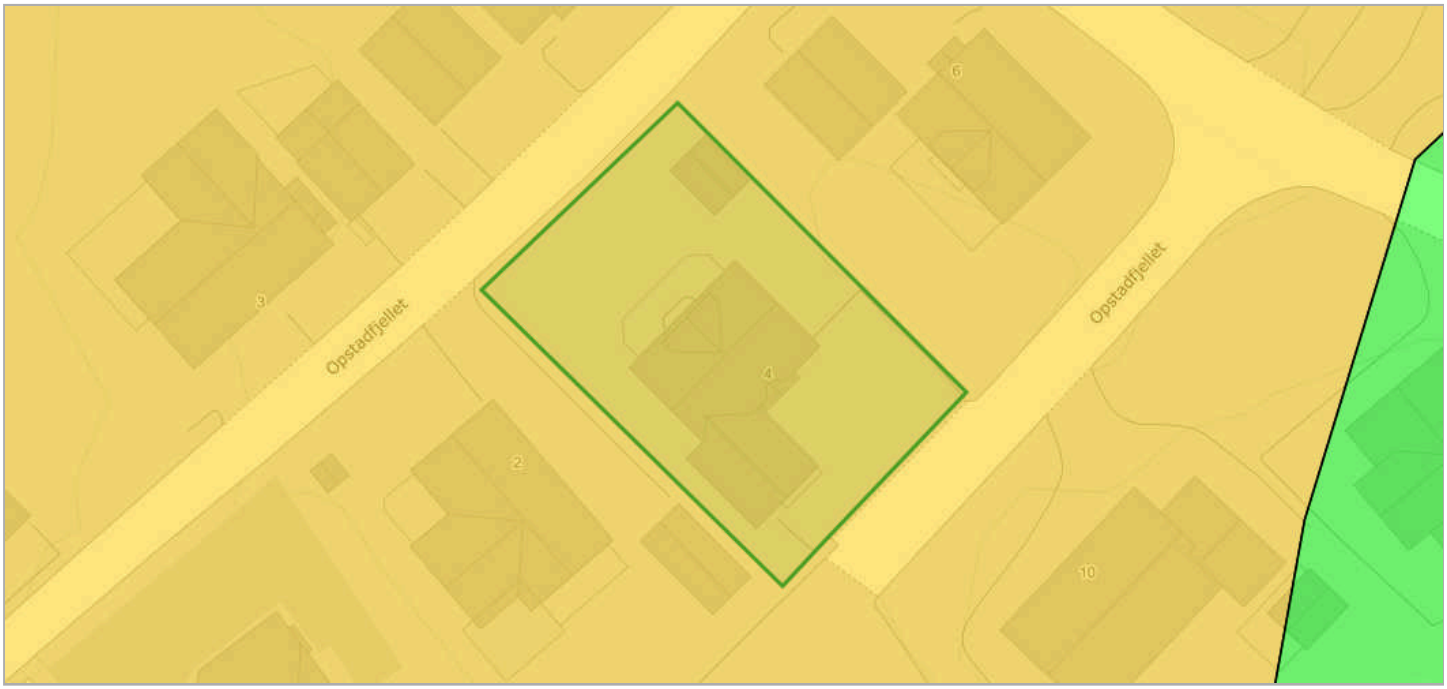
Tegnforklaring



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

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

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/)

Tegnforklaring

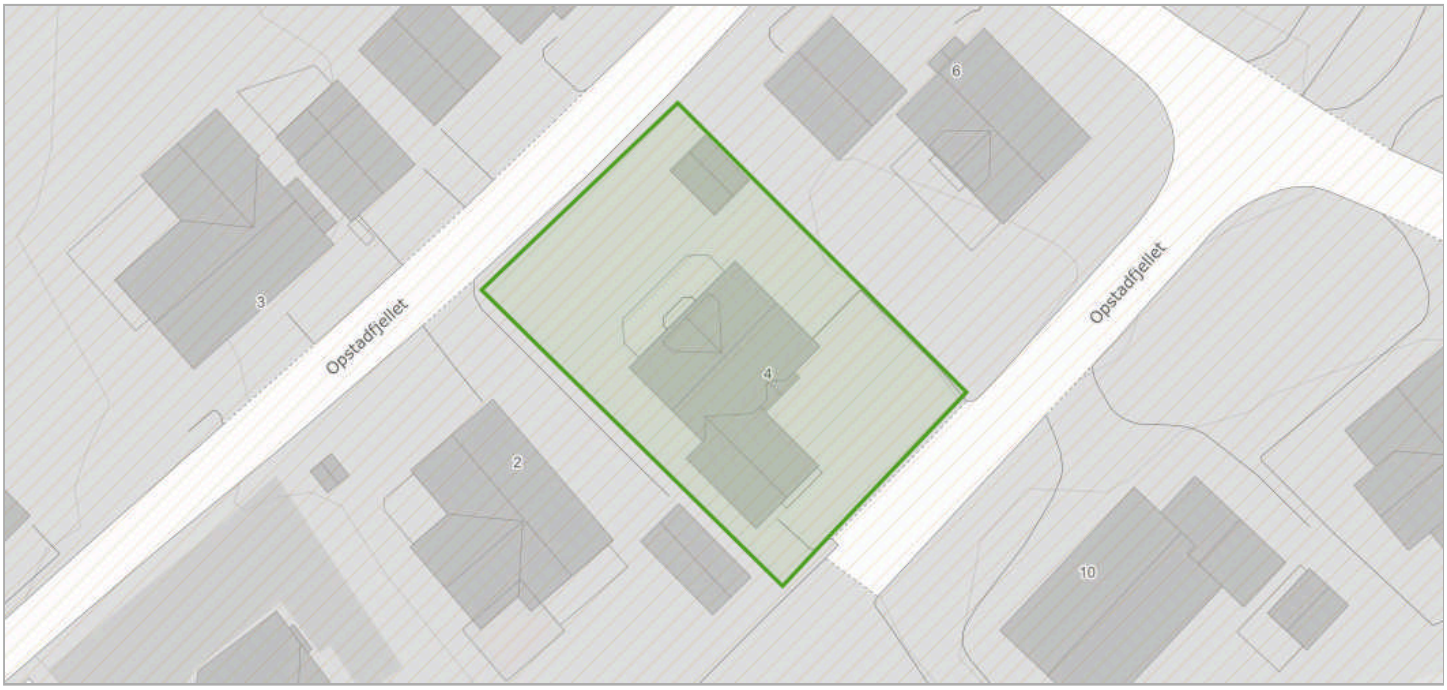
Mulighet for marin leire
- Svært stor
- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026



Om datasettet

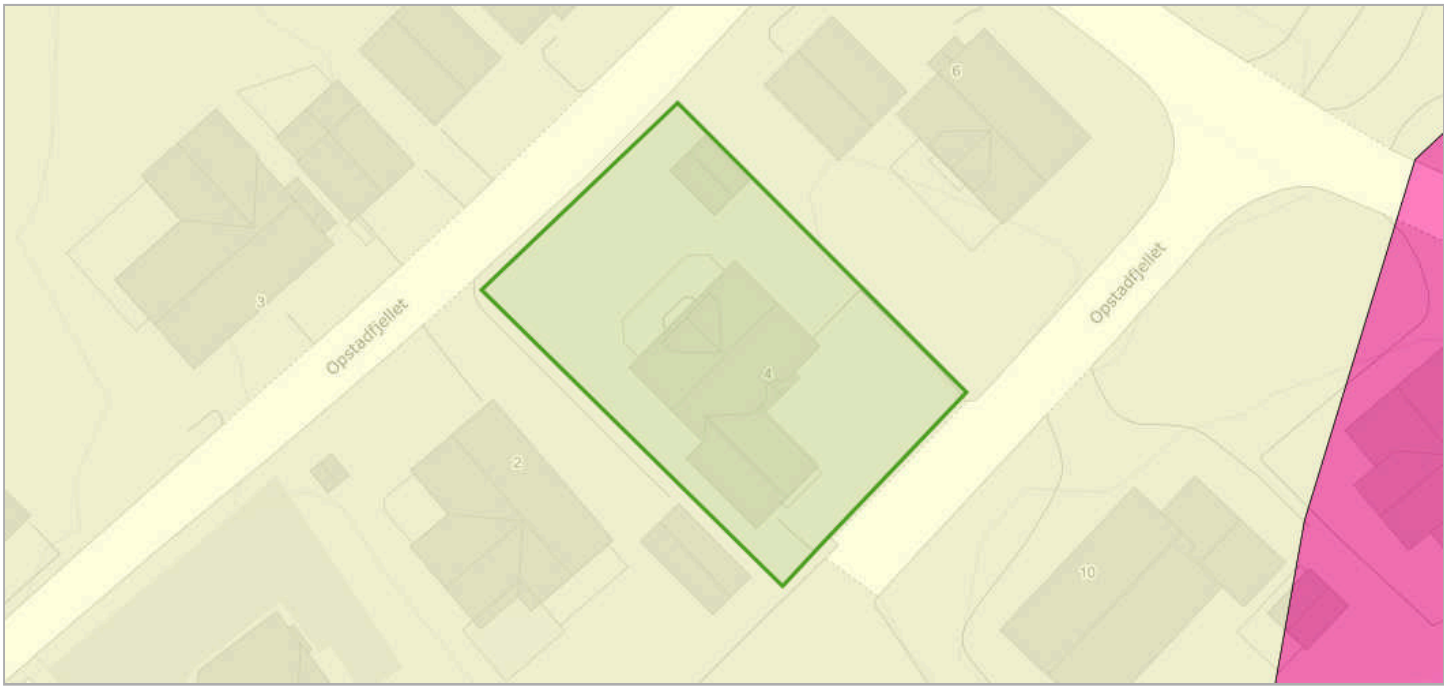
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper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

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Vister	Rambøll Norge AS	2019

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

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

Tegnforklaring

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)

Utskriftsdato: 05.10.2026

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.**	511	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Opstadfjellet 4, 1719 GREÅKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10141700	794	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	159

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.

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	719.8
Etablert dato	23.05.2003	Historisk oppgitt areal	720,2
Oppdatert dato	25.03.2026	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	2073/511
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2073/511
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.05.2003	J 88/02		2073/102 (-720,2), 2073/511 (720,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6572741.54	616051.22	0	Ja	719.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FAGERÅS JØRN DAVID F171185*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Opstadfjellet 4 1719 GREÅKER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Opstadfjellet 4

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	22958127		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	30.11.2005

1: Bygning 22958127: Enebolig (111), Tatt i bruk 30.11.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	191
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	191
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.01.2005	18.01.2005	
Igangsettingstillatelse	20.01.2005	04.02.2005	
Tatt i bruk	30.11.2005	01.12.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Opstadfjellet 4	H0101	2073/511	191	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	67	0	67	0	0	0
H01	1	124	0	124	0	0	0

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Opstadfjellet 4, 1719 Greåker
Gnr. 2073, Bnr. 511, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260178

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 484 07 070

E-post: thor-martin.froyland@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.
