PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

BODALS VEI 57

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

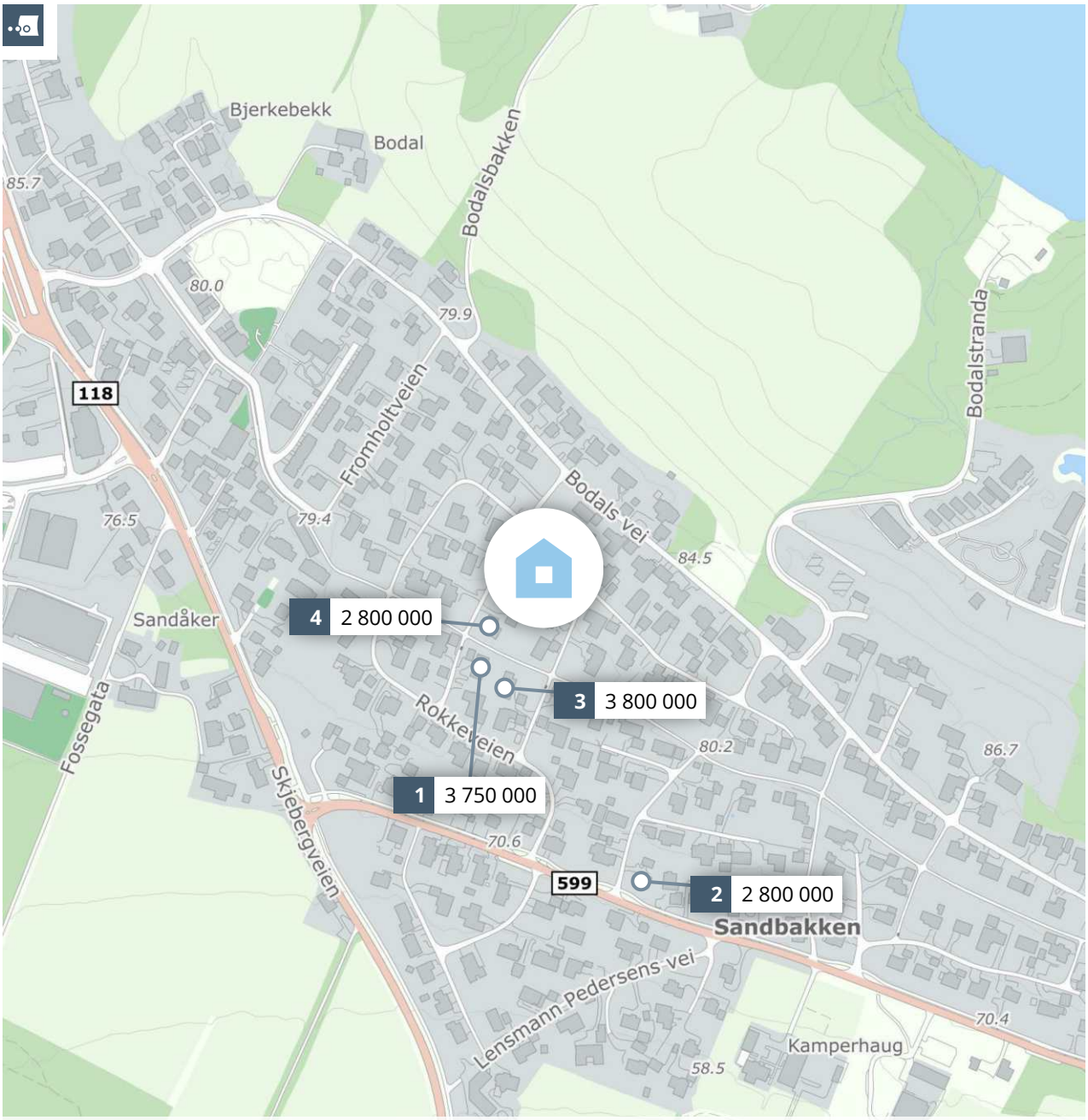
Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

3105-1025/69/0/0

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 17.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

3105-1025/69/0/0

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 1025 BNR 69 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	16 327
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	196 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					321 m²	
Byggeår					1972	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rokkeveien 42				05.06.2025	3 400 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**32 051**
	117 m²	1972	699 m²	3 sov						
2	Rokkeveien 90				13.05.2025	2 950 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**16 471**
	170 m²	1972	1 040 m²	3 sov						
3	Rokkeveien 48				31.05.2022	3 300 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**31 148**
	122 m²	1970	1 142 m²	3 sov						
4	Bodals vei 53				03.11.2024	2 900 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**12 121**
	231 m²	1972	816 m²	2 sov						

Velkommen til Bodals vei 57 på Sandbakken

Her bor du i populære Bodals vei med kort gangavstand til skoler, butikk og barnehage. I området bugner det av turmuligheter ogdet er bare noen få hundre meter til den populære badeplassen på Bodalstranda.

Det er masse plass i Bodals vei 57. Du finner alle beboelsesrom i hovedetasje. I tillegg er det full kjeller som er delvis innredet.

Inneholder:
1.etasje:
Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, garderoberom, vaskerom, bad, gjestetoalett.
Kjeller:
Trapperom, innredet kjellerrom*, flere boder

Garasje

*Innredet kjellerrom benyttes som kjellerstue, men er ikke godkjent som oppholdsrom.

Huset er fra 1972 og har gjennomgående standard fra byggeår. Det betyr at her kan du, med god samvittighet, pusse opp og modernisere etter egen smak. Eiendommen har fin beliggenhet på stor hjørnetomt så her er det potensiale til å skape sitt eget drømmehjem.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1743 KLAVESTADHAUGEN nå

6
eneboliger til salgs

4.9M
4.7M
4 587 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

Eneboliger solgt i 1743 KLAVESTADHAUGEN siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

5.3M
5.1M
4.9M
4 690 000 Prisantydning i snitt
4 496 000 Salgspris i snitt
4.3M
4.1M

Solgt i snitt i løpet av
49
dager

for 4.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

26 593 SARPSBORG kommune i snitt siste 6 mnd
25 476 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

16 327 3105-1025/69/0/0
Totalpris 3 200 000

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Bodals vei 57
1743 Klavestadhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 17/04/2026

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1024 og 1025, Bnr: 34 og 69
Hjemmelshaver:	Finn Reidar Hauger (dødsbo)
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	749 m² og 310 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	27006 - Værnåsen. Boliger og kjørevei.
Offentl. avg. pr. år:	17 709,47 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1972

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.03.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boligen var ubebodd og lite møblert.
Oppdragsgiver:	Lars Erik Jahle
Tilstede under befaringen:	Lars Erik Jahle, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med grus i gårdsplassen. Store plenarealer og varierende vegetasjon for øvrig på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker som er pusset utvendig. Muren ligger i hovedsak under terreng. Etasjeskille konstruert i tre. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående og liggende panel. 3 stuevinduer, dør til vaskerom og balkongdør på soverom har 2-lags glass fra byggeår. Øvrige vinduer i huset og balkongdør i stuen har koblede glass fra byggeår. Ytterdør har enkle glass fra byggeår. Saltak konstruert i tre med selvbærende w-takstoler. Kaldt loft over 1.etasje. Taket er tekket med shingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med gjennomgående behov for rehabilitering som følge av alders-, vær- og bruksslitasje, samt etterslep på vedlikehold. Våtrommene har slitasje og hat utløpt forventet brukstid. Drenering har svikt i funksjon. Fasader og vinduer er mode for utskifting. 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.

ANNET:

OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme i rom med teppe i kjeller.
-Luft til luft varmepumper fra 2009 og 2010
-Vedfyring i kombiovn. Ikke ombygget for biobrensel.
-Vedfyring i peis.
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Det mangler røykvarslere i boligen. Det må være minst én i hver etasje.
-Brannslukkingsapparat er plassert i kjellertrapp.
-Innredet rom i kjeller har ikke vinduer som tilfredsstiller krav til alternativ rømningsvei og etasje. Har heller ingen andre godkjente rømningsveier.

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
EIendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes kartløsning

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

U.etg:
INNREDET ROM/TRAPP 37,7m²: malt murpuss/panel, panel, teppe
GANG 16,5m²: malt murpuss, panel, belegg
BOD 2,4m²: lettklinkerblokker, panel, betong
BOD 16,9m²: lettklinkerblokker, panel, betong
BOD 17,3m²: lettklinkerblokker, panel, betong

1.etg:
ENTRÉ 3,0m²: tapet, takess, belegg
GANG 10,9m²: tapet, takess, belegg
TOALETTROM 2,1m²: tapet, takess, belegg
SOVEROM MOT GÅRDSPLASS 10,6m²: tapet, takess, belegg
SOVEROM MIDT 6,6m²: tapet, takess, belegg
SOVEROM MOT HAGEN 10,6m²: tapet, takess, belegg
GARDEROBE 3,4m²: malt platekledning, takess, belegg
BAD 3,4m²: tapet, takess, plastgulv
STUE 31,6m²: tapet/tegl, takess, parkett
KJØKKEN 10,4m²: tapet/tegl/fliser, takess, belegg
VASKEROM 4,2m²: tapet, takess, belegg
KJELLERTRAPP 2,2m²: malt platekledning, takess, trapp

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med gjenstående behov for fornyinger og rehabilitering.

TRAPP:
-Trapp utformet etter eldre krav og standard
-Det mangler håndløper langs vegg, rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet og takhøyde i bunnen av trappen er lav.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men oppmålt og enkelt beskrevet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	94			
1.Etasje	102			18
SUM BYGNING	196			18
SUM BRA	196			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		26		
SUM BYGNING		26		
SUM BRA	26			

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

KJELLER: trapp/innredet rom, gang, 3 boder.
1.ETASJE: entré, gang, toalettrom, 3 soverom, garderobe, stue, kjøkken, vaskerom, kjellertrapp.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde kjeller: 2,20-2,30 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,43-2,45 meter.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Støpt gulv mot grunn. Sokkel av lettklinkerblokker under vegger.
-Yttervegger oppført i uisolert bindingsverk. Kledd med stående og liggende panel.
-Tett dør, vinduer med enkle glass og vippeport.
-Saltak konstruert i tre og tekket med shingel.
-Garasjen har behov for vedlikehold og fornyinger.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

17/04/2026



Jostein Mathisen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG DRENERING:
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og drenering som ligger under terreng. I følge kart fra kommunen så består grunnen av randmorene/randmorenebelte og mulighet for marin leire er vurdert som middels.

GRUNNMUR:
Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker som er pusset utvendig. Muren ligger i hovedsak under terreng.

Merknader:

GRUNNMUR TG-2:
-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.

DRENERING TG-3:
-Det er synlig fuktig på gulv i 2 boder i kjeller mot gårdsplass. Stedvis for øvrig er det saltutslag og skjolder. Dette er tegn på sviktende funksjon for utvendig fuktsikring og drenering. Forholdet kan føre til fuktskader ytterligere skader over tid. Det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur. Utvendig isolering av grunnmur anbefales i samme prosess.
-Det er synlige eternittplater som fuktsikring utenpå muren. Disse inneholder asbest og krever spesielle tiltak ved demontering og avfallshåndtering. Dette må hensynstas ved tiltak rundt muren.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger jordmasser inntil muren. Stedvis er det større røtter etter beplantning. Vann fra taknedløp ledes til eldre rør i grunnen.

Merknader:

-Flere steder faller terreng mot muren og flere steder er det søkker. Forholdene gir mulighet for ansamling av vann inntil muren og øker risiko for vanninntrenging og fuktopptrekk i bygningsdeler og rom under terreng. Utbedringer bør utføres i sammen med tiltak med drenering og utvendig fuktsikring.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående og liggende panel.

Merknader:

-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal utførelse ved byggeår, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Kledning har sprekker, vridninger og stedvis råte. Forholdene gir økt risiko for ytterligere skader på kledning og i bakenforliggende konstruksjoner da motstandsdyktighet mot vann er redusert og har vært det over tid.
-Ved eventuelle innvendige og utvendige fornyinger så anbefales det å rive til konstruksjon for å isolere og bygge opp vegger etter moderne prinsipper med dampsperre og diffusjonsåpen vindtetting.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3 stuevinduer, dør til vaskerom og balkongdør på soverom har 2-lags glass fra byggeår. Øvrige vinduer i huset og balkongdør i stuen har koblede glass fra byggeår. Ytterdør har enkle glass fra byggeår.

Merknader:

-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. Flere steder har det oppstått råte.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører tar i karmer og trenger justering.
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
-Det kan påregnes utskifting av vinduer og dører. Vurdering og tiltak bør ses i sammenheng med vurdering for yttervegger.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med selvbærende w-takstoler. Kaldt loft over 1.etasje. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2 og 5.1.

-Spalter i takutstikk og ventiler i gavler med gjennomlufting på loftet gir normal ventilering av konstruksjonen og loftet.
-Takkonstruksjon fremstår stabil og trevirke i takstoler og bordtak fremstår friskt og stabilt.

Merknader:

-Se punkt 6 angående råte i stolpe som understøtter deler av konstruksjonen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taket er tekket med shingel av ukjent alder. Det opplyses at det er lagt et lag med shingel etter byggeåret. Inspisert på taket.

Merknader:

-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd en del mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet.
-Stedvis ligger ikke shingel godt limt sammen. Avslutning mot luftehatter er ikke tett og fagmessig utført og sammenføyninger av pipebeslag er ikke tett. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Det ble påvist noen skjolder i disse områdene på loftet som tilser at vann trenger inn ved kraftig nedbør og snøsmelting.
-Overnevnte forhold tilsier at det kan påregnes utskifting av taktekking og tilhørende deler.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Adkomst til loft fra nedfellbar luke og stige. Det ligger gulv på deler av loftet.

Merknader:

-Ved ytterkanter og ved luke er det noe misfarging på trevirke som indikerer tidvis kondensering. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Ved fornyinger i underliggende rom så bør ny dampsperre etableres.
-Deler av isolasjon er klemt sammen og stedvis er papir på isolasjonen skadet. Dette reduserer isolasjonsevne og kan føre til varmetap i underliggende rom.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

INNGANGSPARTI 11m²:
Støpt gulv som er understøttet av støpte pilarer. Trapp til bakkeplan.

-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at eldre rekkverk har redusert sikkerhetsnivå.
-Trappen mangler håndløpere og rekkverk.

TERRASSE 7m²:
Utgang fra stue og soverom til terrasse som ligger an på støpte pilarer.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at eldre rekkverk har redusert sikkerhetsnivå.
-Trappen mangler håndløpere og rekkverk.

©mstr.no

Merknader:

INNGANGSPARTI:
-Betonggulv har avskallinger og blottlagt armering. Dette kan føre til brudd i konstruksjonen over tid og stabilitet er redusert.
-Det er flere avflassinger i overflater og stedvis legger der ansamlinger av vann. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann slik at dette kan trekke inn i betong og er medvirkende til avskallinger som er påvist.
-Rekkverk og stolpe som understøtter takkonstruksjonen har råte. Dette reduserer fallsikring og kan redusere stabiliteten til takkonstruksjon over tid. Utbedringer må påregnes.

TERRASSE:
-Konstruksjon er synlig skjev og dette indikerer at fundamenter har sunket noe. Stabilitet er redusert og oppretting og forsterkning kan påregnes.
-Trevirket i konstruksjon, gulv, trapp og rekkverk har slitasje og noe råte som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for ytterligere råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

OVERFLATER OG VENTILASJON:
Tapet og varierende plater på vegger. Takess i himling.
Naturlig ventilasjon. Tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør.

UTSTYR:
-Servant i porselen med 1-greps blandebatteri
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett

Merknader:

TG-2:
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.

TG-3:
-Det er fuktskader nederst på vegger flere steder. Motstandsdyktighet mot vann er ikke tilfredsstillende og risiko for skader i bakenforliggende konstruksjoner er til stede.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvet virker å bestå av et prefabrikkert plastgulv med oppkanter ytterst i rommet. Sluk er plassert under dusjkabinett.

Merknader:

-Deler av gulvet har ikke fall mot sluk og vann vil bli liggende hvis det havner på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er sprekker i gulvet som reduserer tetthet. Det er gjort en enkel reparasjon med fugemasse. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1972

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre støpejernssluk med vannlås.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det kunne inspiseres i veggen ved å løfte opp hylle over servant på badet og det var dels åpent i konstruksjonen under fra kjeller. Hullboring var ikke nødvendig.
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende konstruksjon til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

Merknader:

-Det er fuktskader nederst på vegger flere steder. Motstandsdyktighet mot vann er ikke tilfredsstillende og risiko for skader i bakenforliggende konstruksjoner er til stede.
-Det er tegn til fuktskade i vegg fra kjøkken og dette kan også påvirke badet eller være etter lekkasjer fra badet.
-Det er sprekker i gulvet som reduserer tetthet. Det er gjort en enkel reparasjon med fugemasse. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Sluket har rust og dette reduserer tetthet over tid. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

OVERFLATER OG VENTILASJON:
Tapet og plastplate på vegger. Takess i himling.
Naturlig avtrekk.

UTSTYR:
-Kum i stål med 2-greps blandebatteri
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

-Tapet og plate er dels løs fra vegg. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dører. Sluk plassert under kum.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Belegget har slitasje og påbegynt oppsprekking i skjøter og hjørner. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Gulvet flater ut i området rundt sluket og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på gulv, samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det kan påregnes rehabilitering av vaskerommet.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1972

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre støpejernssluk med vannlås og klemt belegg ved sluket.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det kunne inspiseres i veggen ved å løfte opp hylle over servant på badet og det var dels åpent i konstruksjonen under fra kjeller. Hullboring var ikke nødvendig.
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende konstruksjon til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

Merknader:

-Tapet og plate er dels løs fra vegg. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Belegget har påbegynt oppsprekking i skjøter og hjørner og det er spikret list i oppbrett ved dør. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon og lekkasjer til tilstøtende rom er til stede
-Sluket har rust og dette reduserer tetthet over tid. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1972

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

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

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

-Innredning med slette fronter
-Oppvaskkum og benk i stål med 1-greps blandebatteri
-Laminat benkeplate

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

- Kjøkkeninnredningen har slitasje, skjevheter og fuktskader. Dette gir redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling ved vanlig bruk og fuktpåvirkning.
- Det er eldre fuktskader i vegg og mot gulv under kummen. Forholdet var tørt på befaringstidspunktet, men kjøkkeninnredningen begrenser muligheten for å kontrollere omfanget. Dette kan medføre skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner og behov for nærmere undersøkelser ved utbedring eller demontering av innredning.
- Ventilatoren trekker svakt ved test med papirark. Dette gir mindre effektiv bortføring av matos og fuktig luft. Dette kan medføre redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning ved bruk av kjøkkenet.
- Det ble registrert treg avrenning i den ene kummen. Dette tyder på redusert avløpsfunksjon og kan føre til oppstuving eller behov for rensing og utbedring. Dette kan medføre vedlikeholdsbehov og lokale tiltak på avløpsinstallasjonen.
- Samlet tilstand og alder tilsier at rehabilitering av kjøkkenet kan påregnes.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Vegger har murpuss, panel og ubehandlede lettklinkerblokker. Panel i himlinger.

Merknader:

-Det er synlig saltutslag og skjolder nederst på muren flere steder. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen og vanninnsig som følge av mangelfull drenering. Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for drenering og terrengforhold.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Teppe, belegg og betong på gulv. Det er tegn til at gulv i gang og innredet del er isolert og påstøpt etter byggeår.

Merknader:

-Originalt gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
-I boder er det fuktig på gulv etter vanninnsig pga av mangelfull drenering.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Det ble boret hull i isolert påforing med panel under trappen.

Merknader:

- Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne.
- Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen.
- Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng og isolasjon er merkbart våt. Isolert påforing bør demonteres og kjeller bør ikke innredes før det er gjort utvendige tiltak med fuktsikring, isolering og drenering

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1972

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør i plast.

-Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:

- Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. Korrosjon på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
- Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder.
- Enkelte rør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Det ble påvist sen avrenning ved tapping i deler av tilkoblet utstyr. Dette kan være pga av dels tette rør og tiltak kan påregnes.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1989

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 1989. Plassert under kjøkkenbenk.

Merknader:

- Varmtvannsberederen er fra 1989 og har passert forventet brukstid. Dette gir økt risiko for lekkasje, nedsatt funksjon og behov for utskifting. Dette kan medføre framtidige utbedringskostnader og skade på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje.
- Varmtvannsberederen er plassert under kjøkkenbenk uten tilfredsstillende lekkasjesikring. Det går heller ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Dette gir økt risiko for at lekkasjevann og avblåsning fører til fuktskader i innredning og konstruksjoner rundt berederen.
- Det er skjolder etter fukt i området rundt berederen. Det kan ikke fastslås sikkert om dette stammer fra berederen eller andre vanninstallasjoner på kjøkkenet. Forholdet viser likevel at området har vært utsatt for fuktpåvirkning og bør følges opp nærmere ved utbedring eller utskifting.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OLJETANK:
-Det ligger en oljetank i glassfiber under inngangspartiet. Tanken er ikke nedgravd. Det opplyses at denne skal fjernes før salg av boligen.

VARMEPUMPER:
-2 Luft til luft varmepumper. En er merket med produksjonsår 2009 og en med produksjonsår 2010.

Merknader:

VARMEPUMPER:
-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert. Gjenstående brukstid kan anses som kort.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger. Naturlig avtrekk fra våtrom og toalett.

Merknader:

- Våtrom og toalettrom har kun naturlig ventilasjon. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og svakere ventilasjonsfunksjon i rommene. Dette kan medføre redusert inneluftkvalitet og økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til vaskerommet. Manglende tilluft reduserer effekten av avtrekket og gir mindre optimal luftutveksling i rom med fuktbelastning. Dette kan medføre dårligere opptørking og økt risiko for fuktskader over tid.
- Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt. Dette kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert bokomfort.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 15.6.2012

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1973

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap og skrusikringer, samt en nyere automatsikring. 13 kurser inkludert hovedsikring. Hovedsakelig utenpåliggende anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn på anlegget ble gjennomført 15.6.2012. Saken er parkert, og har en mangel som ikke er redegjort for tilbake i 2012.
-Det henvises til dokumenter send til oppdragsgiver.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Det foreligger pålegg om utbedringer etter siste tilsyn av anlegget.
-Flere kabler ligger bak tapet og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget. Komplett historikk er ikke kjent, men varmepumper er installert etter 1999.
-Boligen selges som et dødsbo og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER
- Innredet del av kjeller er ikke godkjent for varig opphold uten at det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rommene mangler også vinduer som tilfredsstiller krav til rømningsvei og dagslys.

FERDIGATTEST:
- Det foreligger ferdigattest for nybygg, enebolig. Datert 03.01.1973

SIKKERHET:
- Det mangler røykvarslere i boligen. Det skal være minst én røykvarsler i hver etasje.
- Innredet rom i kjeller har ikke rømningsvindu eller annen tilfredsstillende rømningsvei. Dette gir redusert personsikkerhet ved bruk av rommet.
- Trappen har ikke håndløper langs vegg, rekkverket er ikke forskriftsmessig utformet og takhøyden i bunnen av trappen er lav. Dette gir redusert sikkerhet og økt risiko for fall og sammenstøt ved bruk.
- Takstigen er mangelfullt festet. Dette gir redusert sikkerhet ved ferdsel på taket og øker risikoen for uhell ved inspeksjon, vedlikehold og feiing. Det anbefales å feste takstigen tilfredsstillende.
- Rekkverk og stolpe som understøtter takkonstruksjonen ved inngangspartiet har råte. Dette reduserer både fallsikring og stabilitet og bør utbedres.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd en del mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. -Stedvis ligger ikke shingel godt limt sammen. Avslutning mot luftehatter er ikke tett og fagmessig utført og sammenføyninger av pipebeslag er ikke tett. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Det ble påvist noen skjolder i disse områdene på loftet som tilser at vann trenger inn ved kraftig nedbør og snøsmelting. -Overnevnte forhold tilsier at det kan påregnes utskifting av taktekking og tilhørende deler.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Ved ytterkanter og ved luke er det noe misfarging på trevirke som indikerer tidvis kondensering. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Ved fornyinger i underliggende rom så bør ny dampsperre etableres. -Deler av isolasjon er klemt sammen og stedvis er papir på isolasjonen skadet. Dette reduserer isolasjonsevne og kan føre til varmetap i underliggende rom.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	INNGANGSPARTI: -Betonggulv har avskallinger og blottlagt armering. Dette kan føre til brudd i konstruksjonen over tid og stabilitet er redusert. -Det er flere avflassinger i overflater og stedvis legger der ansamlinger av vann. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann slik at dette kan trekke inn i betong og er medvirkende til avskallinger som er påvist. -Rekkverk og stolpe som understøtter takkonstruksjonen har råte. Dette reduserer fallsikring og kan redusere stabiliteten til takkonstruksjon over tid. Utbedringer må påregnes. TERRASSE: -Konstruksjon er synlig skjev og dette indikerer at fundamenter har sunket noe. Stabilitet er redusert og oppretting og forsterkning kan påregnes. -Trevirket i konstruksjon, gulv, trapp og rekkverk har slitasje og noe råte som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for ytterligere råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	-Tapet og plate er dels løs fra vegg. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	-Belegget har slitasje og påbegynt oppsprekking i skjøter og hjørner. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Gulvet flater ut i området rundt sluket og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på gulv, samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det kan påregnes rehabilitering av vaskerommet.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det er synlig saltutslag og skjolder nederst på muren flere steder. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen og vanninnsig som følge av mangelfull drenering. Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for drenering og terrengforhold.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Originalt gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. -I boder er det fuktig på gulv etter vanninnsig pga av mangelfull drenering.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. Korrosjon på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer. - Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder. - Enkelte rør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Det ble påvist sen avrenning ved tapping i deler av tilkoblet utstyr. Dette kan være pga av dels tette rør og tiltak kan påregnes.
10.2	Varmtvannsbereder
	- Varmtvannsberederen er fra 1989 og har passert forventet brukstid. Dette gir økt risiko for lekkasje, nedsatt funksjon og behov for utskifting. Dette kan medføre framtidige utbedringskostnader og skade på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje. - Varmtvannsberederen er plassert under kjøkkenbenk uten tilfredsstillende lekkasjesikring. Det går heller ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Dette gir økt risiko for at lekkasjevann og avblåsning fører til fuktskader i innredning og konstruksjoner rundt berederen. - Det er skjolder etter fukt i området rundt berederen. Det kan ikke fastslås sikkert om dette stammer fra berederen eller andre vanninstallasjoner på kjøkkenet. Forholdet viser likevel at området har vært utsatt for fuktpåvirkning og bør følges opp nærmere ved utbedring eller utskifting.
10.4	Varmesentraler
	VARMEPUMPER: -Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert. Gjenstående brukstid kan anses som kort.
10.5	Ventilasjon
	- Våtrom og toalettrom har kun naturlig ventilasjon. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og svakere ventilasjonsfunksjon i rommene. Dette kan medføre redusert inneluftkvalitet og økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. - Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til vaskerommet. Manglende tilluft reduserer effekten av avtrekket og gir mindre optimal luftutveksling i rom med fuktbelastning. Dette kan medføre dårligere opptørking og økt risiko for fuktskader over tid. - Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt. Dette kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert bokomfort.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	DRENERING TG-3: -Det er synlig fuktig på gulv i 2 boder i kjeller mot gårdsplass. Stedvis for øvrig er det saltutslag og skjolder. Dette er tegn på sviktende funksjon for utvendig fuktsikring og drenering. Forholdet kan føre til fuktskader ytterligere skader over tid. Det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur. Utvendig isolering av grunnmur anbefales i samme prosess. -Det er synlige eternittplater som fuktsikring utenpå muren. Disse inneholder asbest og krever spesielle tiltak ved demontering og avfallshåndtering. Dette må hensynstas ved tiltak rundt muren.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
1.3	Terrengforhold
	-Flere steder faller terreng mot muren og flere steder er det søkker. Forholdene gir mulighet for ansamling av vann inntil muren og øker risiko for vanninntrenging og fuktopptrekk i bygningsdeler og rom under terreng. Utbedringer bør utføres i sammen med tiltak med drenering og utvendig fuktsikring.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal utførelse ved byggeår, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Kledning har sprekker, vridninger og stedvis råte. Forholdene gir økt risiko for ytterligere skader på kledning og i bakenforliggende konstruksjoner da motstandsdyktighet mot vann er redusert og har vært det over tid. -Ved eventuelle innvendige og utvendige fornyinger så anbefales det å rive til konstruksjon for å isolere og bygge opp vegger etter moderne prinsipper med dampsperre og diffusjonsåpen vindtetting.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. Flere steder har det oppstått råte. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører tar i karmer og trenger justering. -Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging. -Det kan påregnes utskifting av vinduer og dører. Vurdering og tiltak bør ses i sammenheng med vurdering for yttervegger.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Det er fuktskader nederst på vegger flere steder. Motstandsdyktighet mot vann er ikke tilfredsstillende og risiko for skader i bakenforliggende konstruksjoner er til stede. -Rehabilitering av badet kan påregnes
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Deler av gulvet har ikke fall mot sluk og vann vil bli liggende hvis det havner på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er sprekker i gulvet som reduserer tetthet. Det er gjort en enkel reparasjon med fugemasse. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Rehabilitering av badet kan påregnes
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Det er fuktskader nederst på vegger flere steder. Motstandsdyktighet mot vann er ikke tilfredsstillende og risiko for skader i bakenforliggende konstruksjoner er til stede. -Det er tegn til fuktskade i vegg fra kjøkken og dette kan også påvirke badet eller være etter lekkasjer fra badet. -Det er sprekker i gulvet som reduserer tetthet. Det er gjort en enkel reparasjon med fugemasse. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Sluket har rust og dette reduserer tetthet over tid. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Rehabilitering av badet kan påregnes
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Tapet og plate er dels løs fra vegg. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Belegget har påbegynt oppsprekking i skjøter og hjørner og det er spikret list i oppbrett ved dør. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon og lekkasjer til tilstøtende rom er til stede -Sluket har rust og dette reduserer tetthet over tid. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	- Kjøkkeninnredningen har slitasje, skjevheter og fuktskader. Dette gir redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling ved vanlig bruk og fuktpåvirkning. - Det er eldre fuktskader i vegg og mot gulv under kummen. Forholdet var tørt på befaringstidspunktet, men kjøkkeninnredningen begrenser muligheten for å kontrollere omfanget. Dette kan medføre skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner og behov for nærmere undersøkelser ved utbedring eller demontering av innredning. - Ventilatoren trekker svakt ved test med papirark. Dette gir mindre effektiv bortføring av matos og fuktig luft. Dette kan medføre redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning ved bruk av kjøkkenet. - Det ble registrert treg avrenning i den ene kummen. Dette tyder på redusert avløpsfunksjon og kan føre til oppstuving eller behov for rensing og utbedring. Dette kan medføre vedlikeholdsbehov og lokale tiltak på avløpsinstallasjonen. - Samlet tilstand og alder tilsier at rehabilitering av kjøkkenet kan påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	- Ved hullboring så ble det observert isolert påføring på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne. - Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen. - Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng og isolasjon er merkbart våt. Isolert påføring bør demonteres og kjeller bør ikke innredes før det er gjort utvendige tiltak med fuktsikring, isolering og drenering

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

enova

Energiattest



Adresse **Bodals vei 57, 1743 KLAVESTADHAUGEN**	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283217**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145868513**
Gårdsnummer **1024**	Bruksnummer **34**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **196,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **260,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **267,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 326 kWh**



Bodals vei 57, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Detaljering

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

Bodals vei 57, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1024/34
Adresse: Bodals vei 57
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BODALSVEG 57	Beregnet areal	748.9
Etablert dato	20.11.1971	Historisk oppgitt areal	749
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	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	1024/34
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1024/34
Skylddeling Skylddeling	20.11.1971			1024/12 (-749), 1024/34 (749)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6569703.28	624904.02	0	Ja	748.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUGER FINN REIDAR F010442*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Bodals vei 57

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1743 KLAVESTADHAUGEN	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1310 Værnåsen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	6 Sandbakken		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145868513		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1973

1: Bygning 145868513: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.01.1973

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	186
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	186
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1973	10.05.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bodals vei 57	H0101	1024/34	186	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	95	0	95	0	0	0
K01	0	91	0	91	0	0	0

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bodalsveg 57, 174o Børgenhaugen.		24/25	12/38	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	enebolig	11.2.1971	dato 15.3.1972 sak 9o/71

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Finn R. Hauger,	Sannesundsvn. 39, 17oo Sarpsborg.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ingvard Iversen A/S,	Postboks 293, 16o1 Fredrikstad.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Knut Iversen,	Postboks 293, 16o1 Fredrikstad.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Skjeberg, den 3. jan. 1973.

bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Oddmund Langsholt.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Etterlrykk forbudt.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681.

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

Utskriftsdato: 08.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1024	**Bruksnr.**	34	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bodals vei 57, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 8 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 743 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 6 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Delareal	749 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	749 m^2
KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27006
Navn	Værnåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.10.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/11364/Reguleringsbestemmelser%20V%c3%a6rn%c3%a5sen.pdf
Delarealer	**Delareal** 59 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 690 m^2 **Formål** Boliger

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1024/34		
Utskriftsdato	08.04.2026	**Antall datasett**	17

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.

3 Berørte datasett

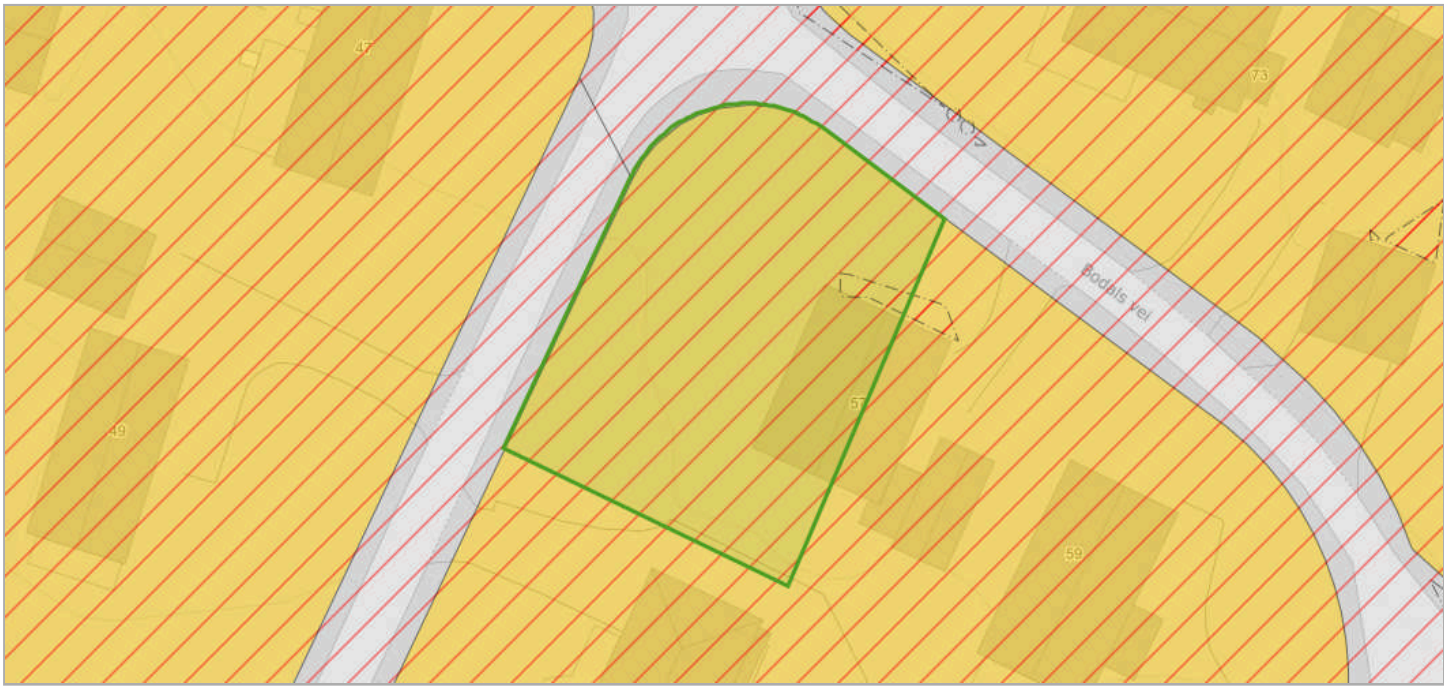
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

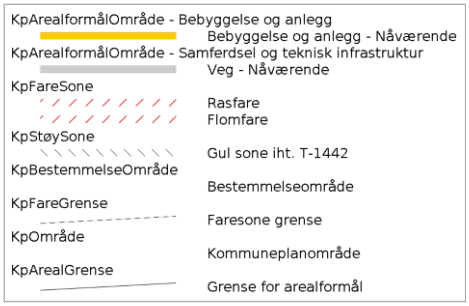
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	1

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

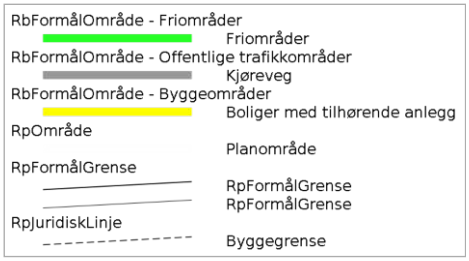
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
27006	Værnåsen	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=27006)

Formålsområde - Pbl 1985

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

Utskriftsdato: 08.04.2026

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.**	1024	**Bruksnr.**	34	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bodals vei 57, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

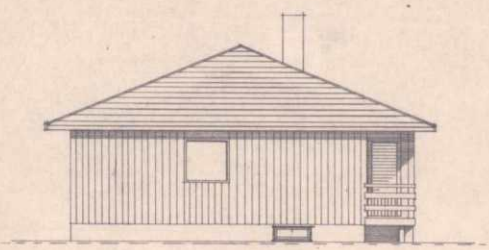
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
58277822	195	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	24

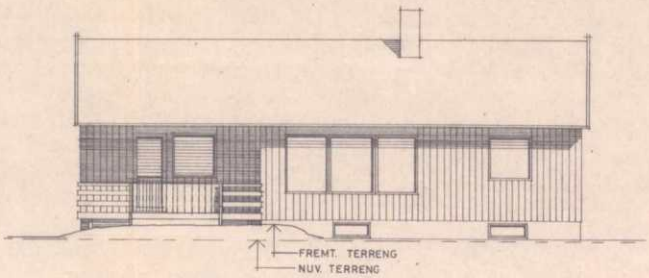
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

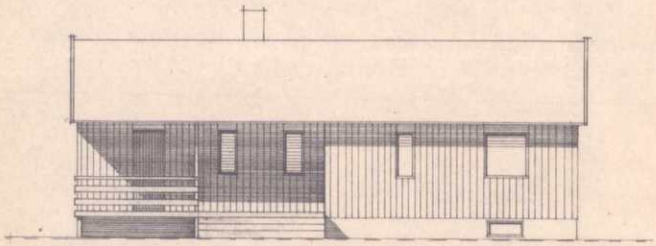
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



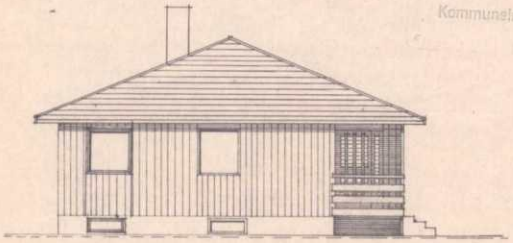
Fasade mot nord



Fasade mot vest



Fasade mot öst



Fasade mot syd

Kommuneingeniøren i Skjeberg 15/3-71

Herr Finn Hauger.

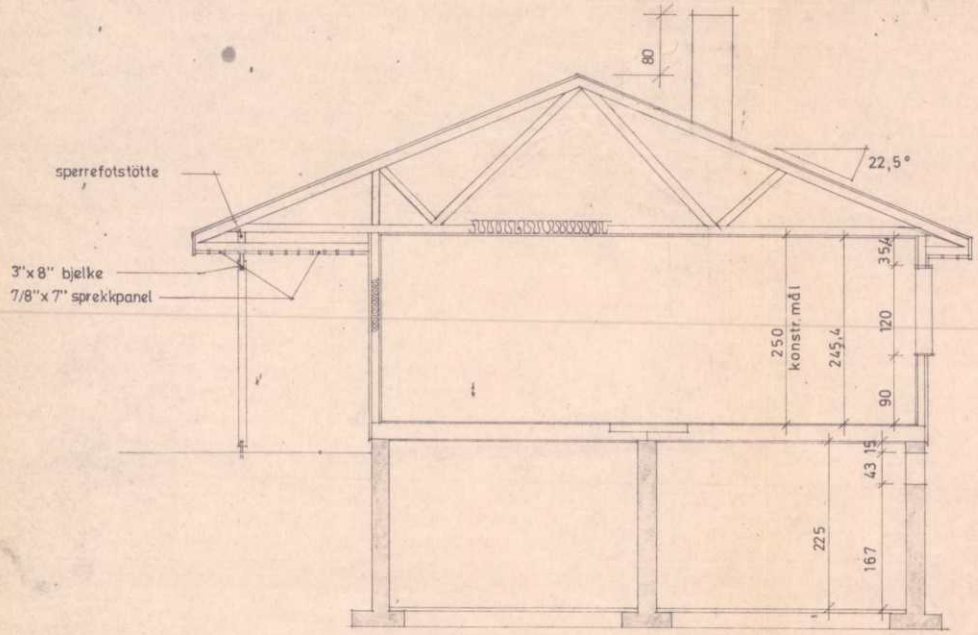
MESTERHUS
[illegible] MESTER AS
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 11736

MÅLESTOKK: 1:100
TEGN. AV: JH
DATO: 13.4.70.
KORRIGERT 8.2.71. M.G.
Trc. M.G

FASADER

ORDRE NR:

TYPE: 118 AM



Kommunalingeniøren i Skjeberg 15/3-71

Herr Finn Hauger.

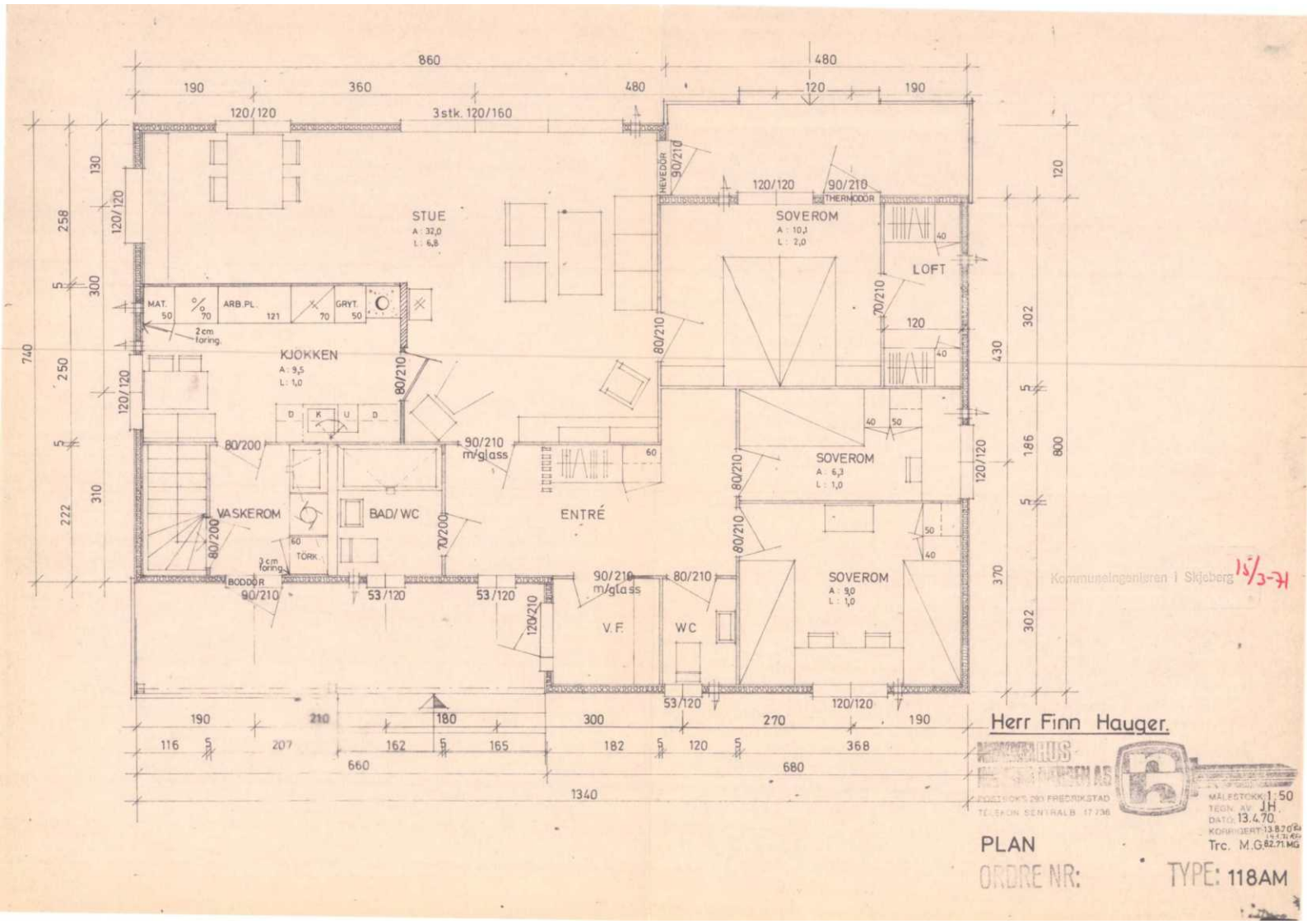
[illegible]
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17736

MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV: M.G.
DATO: 13.4.70
KORRIGERT: 8.2.71. M.G.

SNITT

ORDRE NR:

TYPE: 118 M



Herr Finn Hauger.

Kommunelegenkontoret i Skjeberg 15/3-71

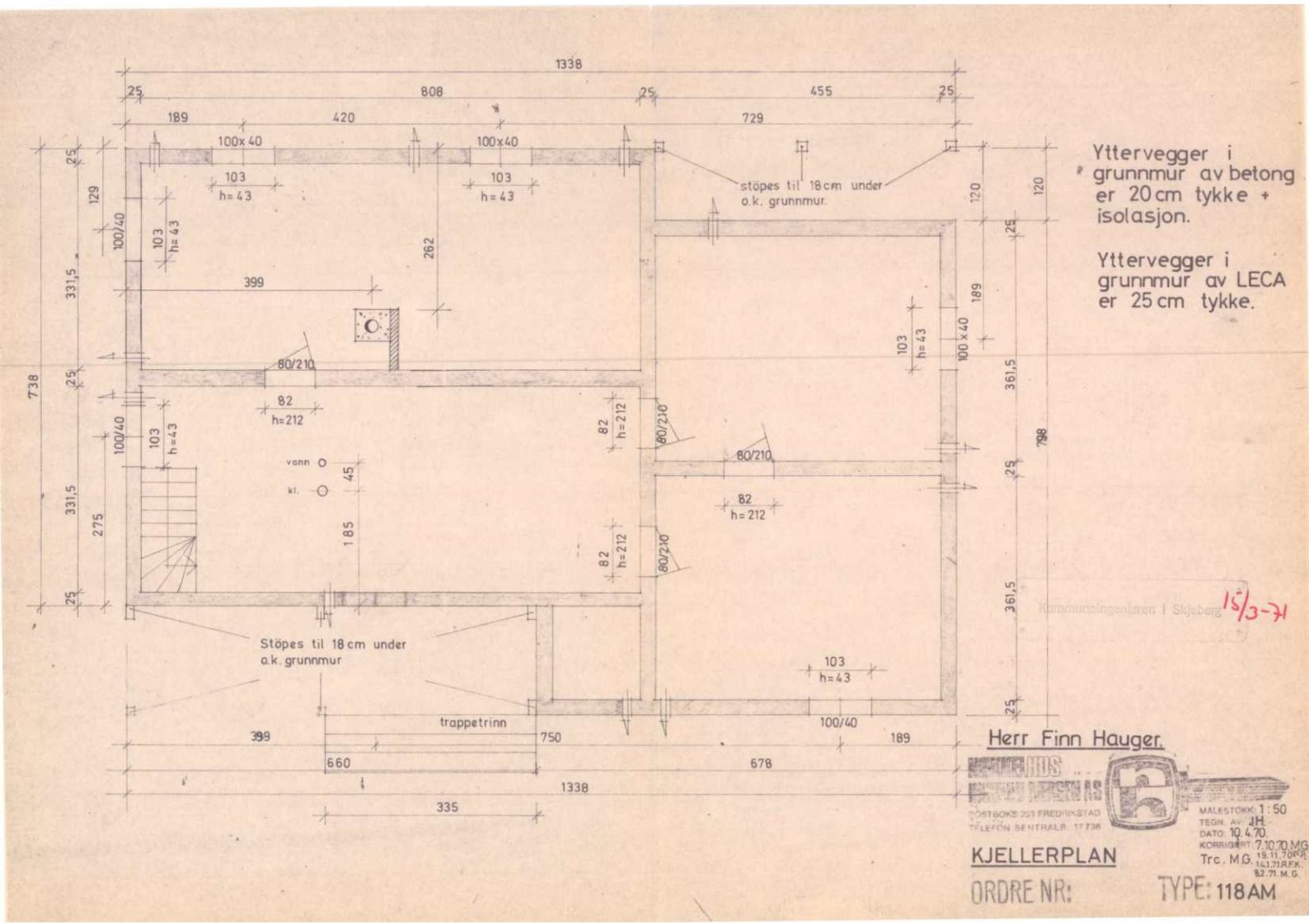
HUSBYGGERIET AS
POSTBOKS 293 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17 736

MÅLESTOKK 1:50
TEGN. AV JH.
DATO 13.4.70.
KORRIGERT 13.8.70 Ra
Trc. M.G 82.71 MG

PLAN

ORDRE NR:

TYPE: 118AM



Yttervegger i grunnmur av betong er 20 cm tykke + isolasjon.

Yttervegger i grunnmur av LECA er 25 cm tykke.

Kommuneingeniøren i Skjeberg 15/3-71

Herr Finn Hauger.

POSTBOKS 223 FREDRIKSTAD
TELEFON SENTRALB. 17736

MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. AV: JH.
DATO: 10.4.70.
KORRIGERT: 7.10.70.MG
19.11.70.RR
14.1.71.R.FK.
12.2.71.M.G.

KJELLERPLAN

ORDRE NR:

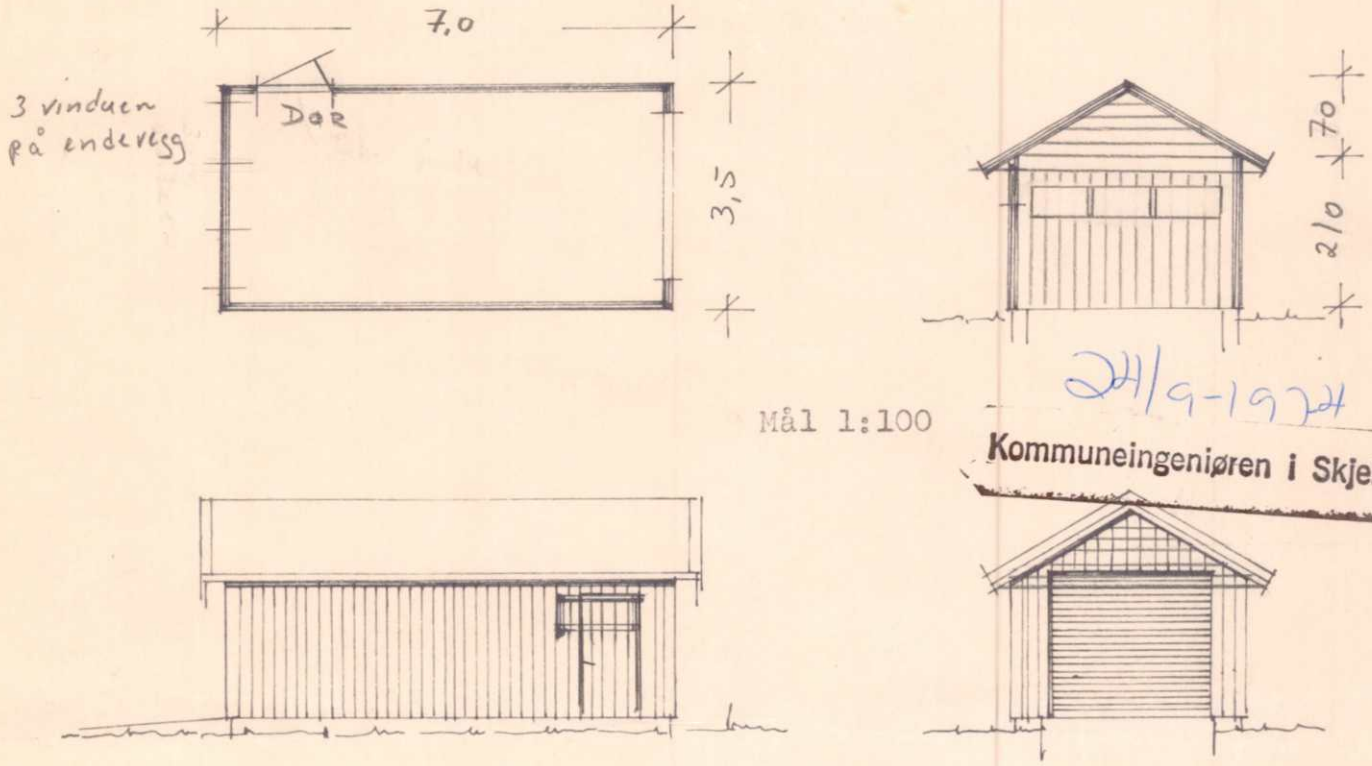
TYPE: 118 AM

Til Skjeberg bygningsråd, Skjeberg.

Søknad om oppføring av garasje på eiendommenn. Bodalsveg 57

Tomt nr. g.nr 24 b.nr 34 gnr. 25 bnr. 69 veg/gate

Byggematerialer: Bygges helt av tre. Taksekke av pappsingel



24/9-1974

Kommuneingeniøren i Skjeberg

SITUASJONSKART som viser garasjens plasering, eksisterende bebyggelse på tomten, og nabobebyggelsen.

Se vedlegg

Birgenhaugen den 7/7-74

Finn R. Hansen.

Underskrift

Skjeberg komm. ing. vesen
jnr. 1424 ark. 503 - 8/7-74

NABO/GJENBOER ERKLÆRING
Bygningsloven § 94, nr. 3
(vedlegges søknad om byggetillatelse).

I henhold til bygningslovens § 94, nr. 3 forevises De med dette søknad om byggetillatelse med tegninger og situasjonsplan over det påtenkte bygg tilhørende: Finn R. Hauger, Bodalsvn 57.
Navn og adresse

Bygget skal føres opp på eiendommen: G.nr. 24, B.nr. 34 og Gnr. 25 B.nr. 69
Eiendommens navn, gnr., bnr. eller gate

Vi har ikke noe å merke til søknaden:

Egenhendig underskrift	Dato	Eiendommens navn, gnr., bnr. eller gate
Odd Løkstad	22/6-74	Bodalsvn 55
Håkon Kristoffersen		Bodalsveg 35
Jan Nilsen	1/7-74	Bodalsv. 59
Ola Winsnes	1/7.74	— " — 47

Følgende naboer vil benytte seg av retten til å sende inn mulige merknader til Skjeberg bygningsråd innen 2 uker etter at nabovarslet er mottatt:

Egenhendig underskrift	Dato	Eiendommens navn, gnr., bnr. eller gate

Ovennevnte nabo- og gjenboereiendommers gnr. og bnr. er angitt på situasjonsplanen.

Finn Hauger den 7/7-74

Finn R. Hauger
Anmelder/byggherre.

Utskriftsdato: 08.04.2026

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.	1024	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26949082	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145868513	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bodals vei 57, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Kombinert ildsted	Jøtul Vedovn	Jøtul Betha Peisovn
Kjeller	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
07.01.2026	Tilsyn	07.01.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

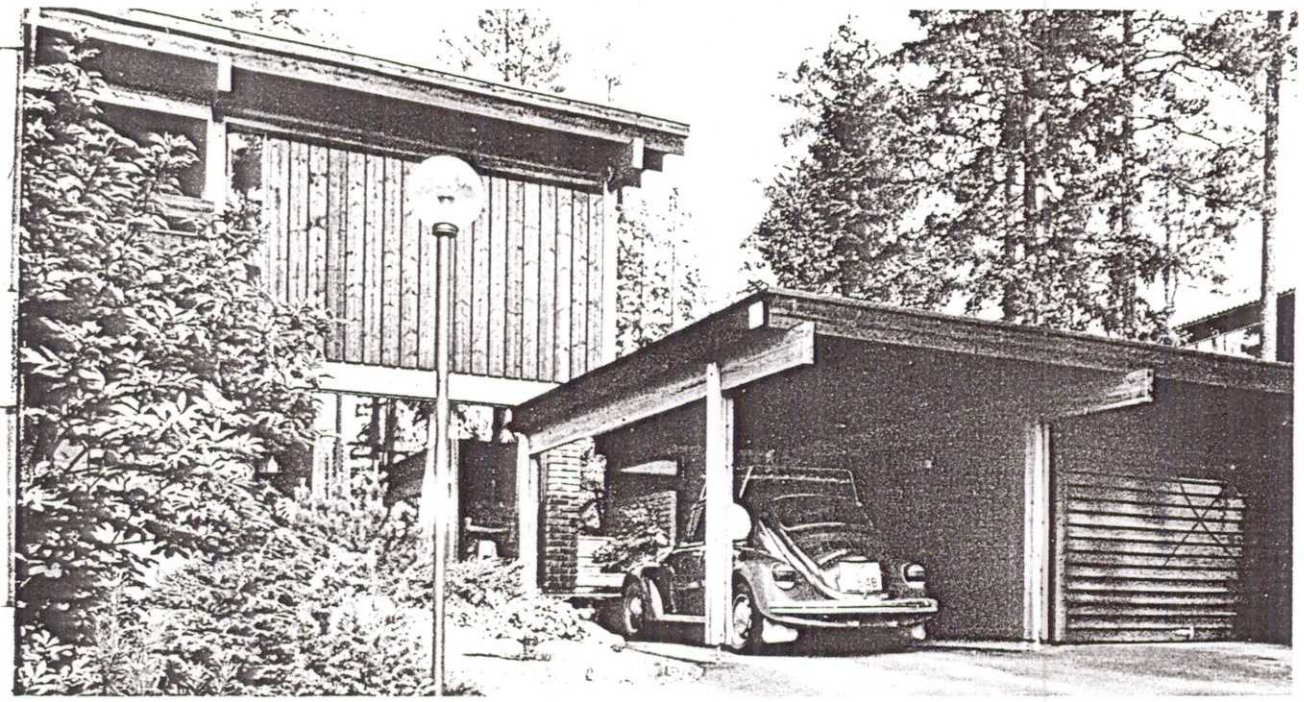
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26949082

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.

Carport som vist på bilde
Mål: Lengde: 5,0 m
Bredde: 3,4 m
Høyde: 2.0 m



Denne carporten er brukt til å binde hus og garasje sammen.

REGELVERKET

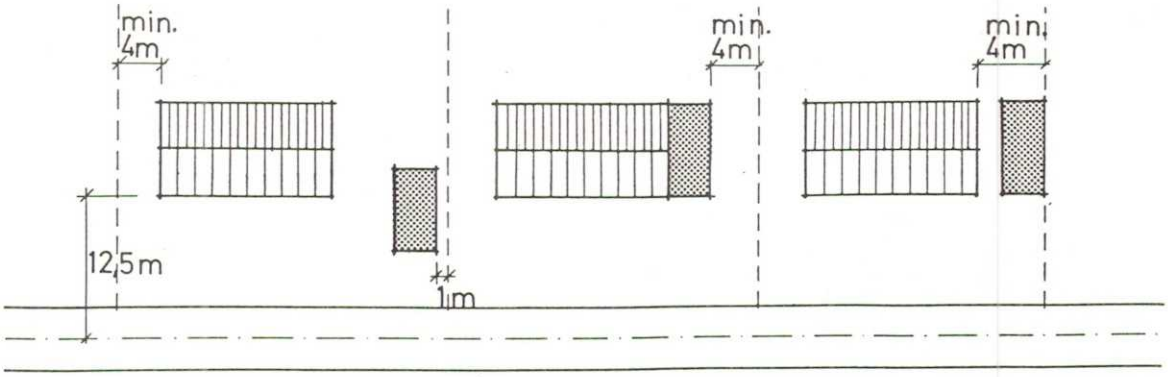
Bygningsmyndighetene forlanger at alle gjerder med høyde over 1 m skal byggemeldes, og at naboer varsles samtidig. For lévegger, pergola og carport skal det bestandig sendes byggemelding. Konstruksjoner av denne størrelse vil gjerne få innvirkning på naboens tomtesituasjon. Derfor bør vi diskutere opplegget med nabofamilien, og på den måten kanskje finne løsninger som begge kan dra nytte av.

Dette gjelder ikke minst plassering av carporten. Her gjelder de samme regler som for plassering av garasje, det vil si at den kan legges inntil 1 m fra nabogrensen. Hvis naboen samtykker, kan den legges i nabogrensen. I noen tilfelle forlanges det tinglyst en erklæring fra naboen om at man tillates vedlikehold av carporten fra dennes tomt.

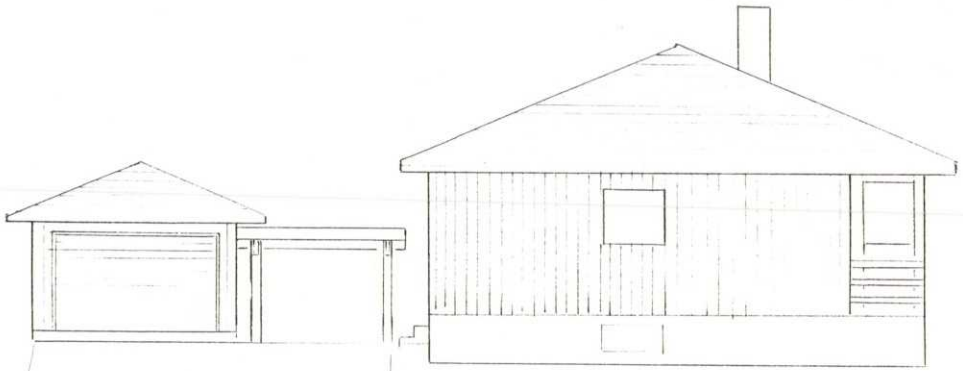
Ifølge veilovens § 24, skal det generelt være 12,5 m minsteavstand fra midte vei til garasje, dersom reguleringsplanen ikke har fastsatt andre mål. Det er vanlig å søke om dispensasjon fra dette krav, og legge carporten så nær veien at det blir biloppstillingsplass foran den på egen tomt.

Dersom carporten henger sammen med huset og har en felles vegg med dette, regnes den som tilbygg og skal plasseres 4 m fra nabogrense. Hvis den bygges frittstående, er det hovedhusets vegg som skal ha 4 m avstand.

Forøvrig er det gjort nærmere rede for lov om grannegjerde og bygningslovens ord om innhegning under kapitlet om gjerder.



Bygningsforskriftenes krav til plassering av garasje/carport.

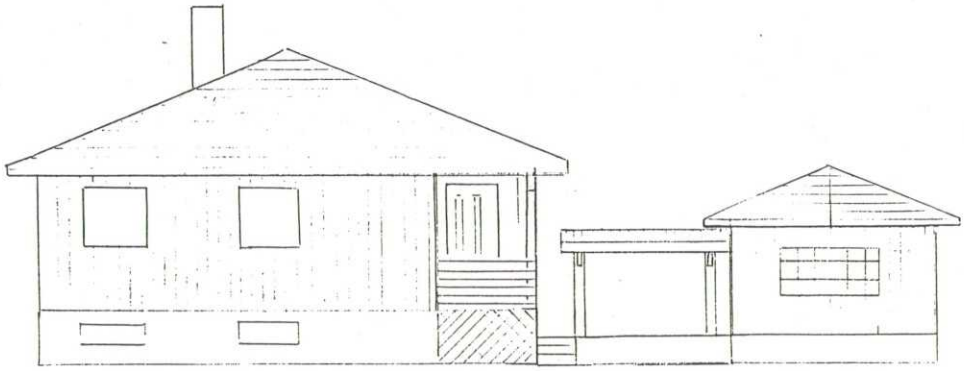


BODALSVEG 57

FASADE MOT NORD

5. 4. 83

F. Haugen



BODALSVEG 57

FASADE MOT SYD

5.4.83

F Hauge

Utskriftsdato: 08.04.2026

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.**	1024	**Bruksnr.**	34	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bodals vei 57, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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	3 954,74 kr
Eiendomsskatt	6 152,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	3 032,91 kr
Sum	**17 375,90 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	670,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	347,50 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	12 m3	26.94	1/1	0 %	323,25 kr	323,25 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	12 m3	44.92	1/1	0 %	539,10 kr	539,10 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1709000 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 152,00 kr	1 538,00 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	147,50 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	442,50 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	765,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-13.5 m3	26.94	1/1	0 %	-363,66 kr	-363,65 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-13.5 m3	41.70	1/1	0 %	-606,49 kr	-606,48 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	25 m3	24.32	1/1	0 %	608,06 kr	152,02 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	25 m3	46.66	1/1	0 %	1 166,39 kr	291,59 kr
Forbruk vann i fjor	15%	12 m3	24.78	1/1	0 %	297,39 kr	297,39 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	12 m3	41.33	1/1	0 %	495,97 kr	495,97 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-13.5 m3	24.78	1/1	0 %	-334,57 kr	-334,56 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-13.5 m3	41.33	1/1	0 %	-557,97 kr	-557,96 kr
					Sum	**17 709,47 kr**	**4 272,17 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.

Bodals vei 57

Nabolaget Sandbakken - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sandbakken barne- og ungdomsskole 629 elever, 34 klasser	10 min 0.9 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	5 min 2.8 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	5 min 2.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	15 min 7.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rokkeveien 56 Linje 12, 633	3 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	13 min 6.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

Sandbakken barnehage (1-5 år) 96 barn	10 min 0.9 km
Fosbyløkka barnehage (1-5 år) 43 barn	17 min 1.5 km
Tveterhytta barnehage (0-5 år) 27 barn	18 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Spar Skjebergveien	15 min
Kiwi Borgenhaugen	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

Storbyen	15 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	6 min
Sarpsborg Vinmonopol	15 min

SPORT

Rastua balløkke	6 min
Sandbakken skole	10 min
Spenst Skjebergsenteret	6 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	7 min

«Rolig strøk i umiddelbar nærhet til skog, mark og vann, samt nærhet til by.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

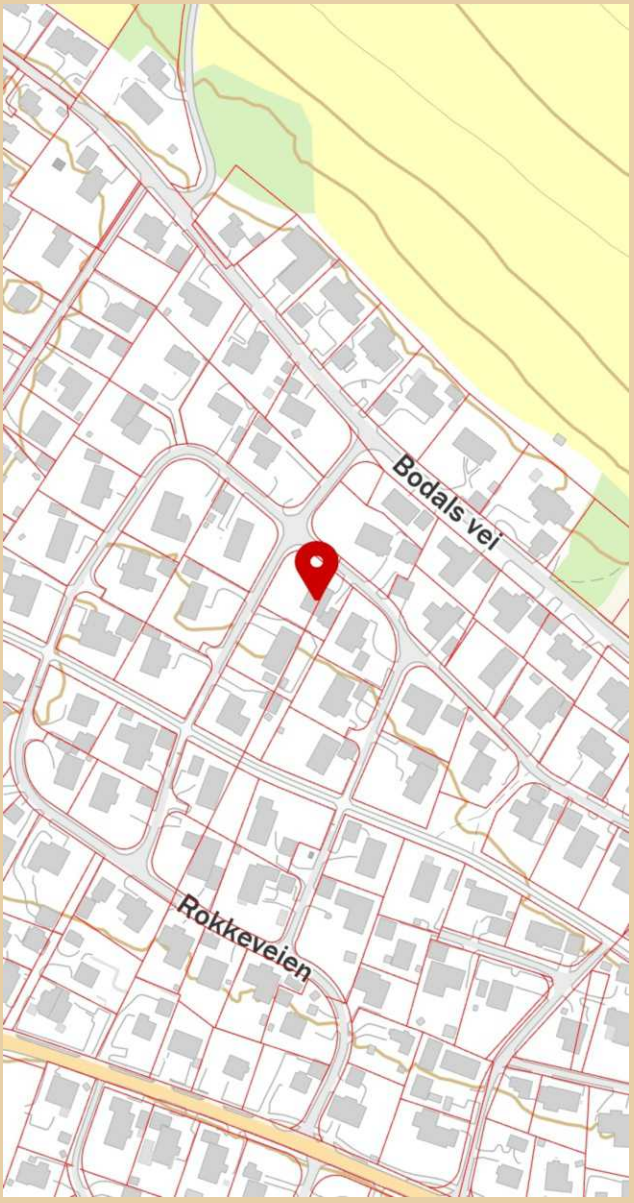
Støynivået
Lite støynivå 83/100

—

Gateparkering
Lett 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bodals vei 57, 1743 Klavestadhaugen
Gnr. 1025, Bnr. 69 og Gnr. 1024, Bnr. 34, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260060

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Ole Christian Arntsen

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

E-post: ole.christian.arntsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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