PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

MYRVANGVEIEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

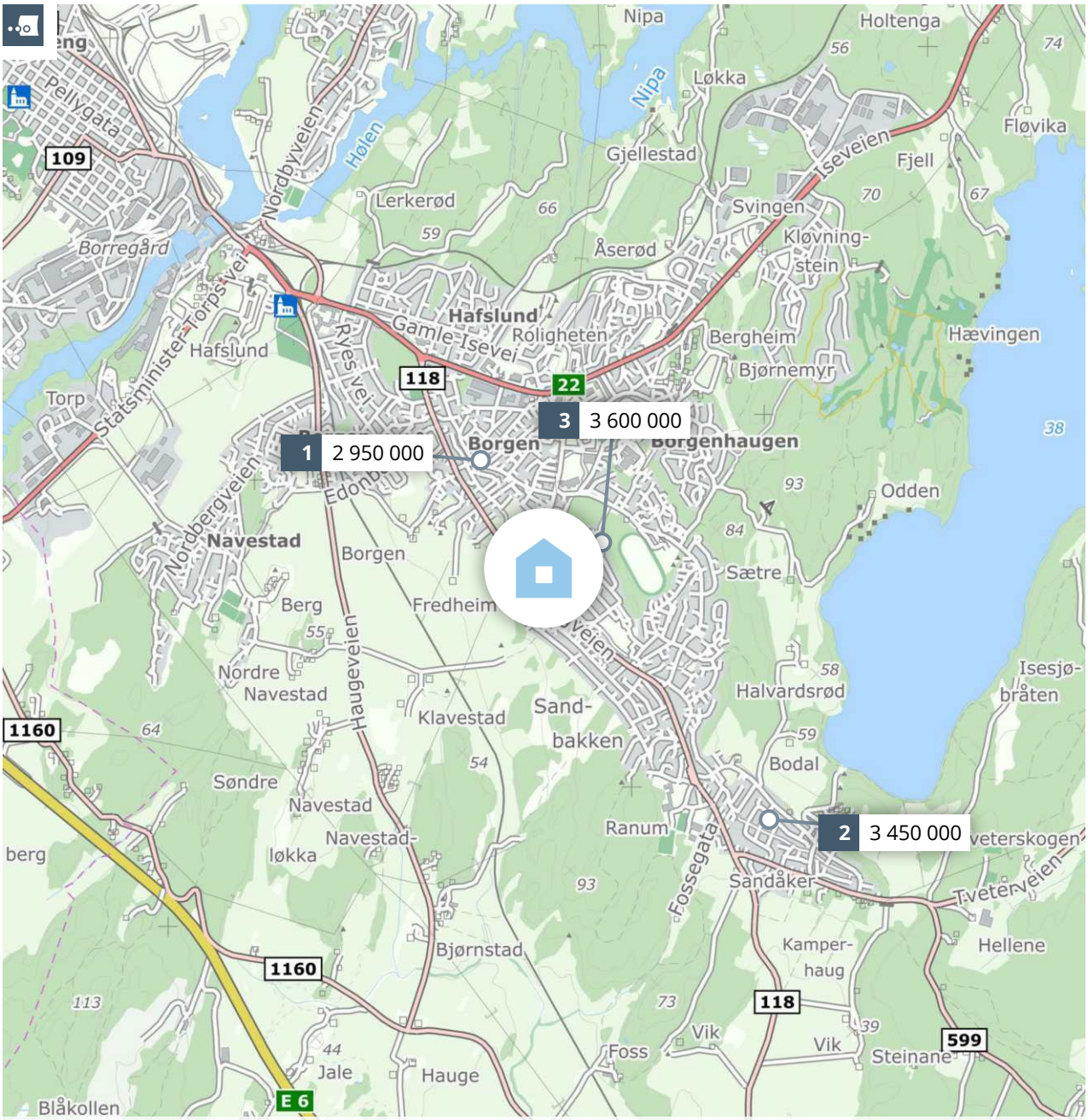
Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MYRVANGVEIEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 25.06.2026

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

Myrvangveien 6, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 1051 BNR 203 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS KALA

Verdivurdert til

3 000 000

-	3 000 000	17 341
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	173 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Torvaldslyst 1				03.03.2026	2 950 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**27 570**
	107 m²	1904	504 m²	4 sov						
2	Bodals vei 57				03.06.2026	-	**3 450 000**	-	3 450 000	**-**
	0 m²	1973	749 m²	- sov						
3	Ordfører Juul-Olsens vei 22				04.07.2025	3 600 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**20 809**
	173 m²	1985	750 m²	6 sov						

Dette er en enebolig fra 1959 med behov for gjennomgående renovering og modernisering. Eiendommen har fin beliggenhet med gangavstand til skole og barnehage. Det er kort vei til idrettsanlegg, turområder og butikker og det er gode bussforbindelser i området.

Boligen har blitt endret i forhold til opprinnelige byggetegninger. Det er bl.a. innredet med 3 soverom i 2. etasje, samt innredet kjellerstue i kjelleretasjen. Disse endringene er ikke byggesøkt og kjøper må selv bringe disse forholdene i orden.

Innredning slik den fremstår i dag:
1.etasje: Entré. gang, Stue, spisestue, kjøkken, bad
2.etasje: 3 soverom, gang
Kjeller: Kjellerstue, vaskekjeller, boder
(Merk at dette gjenspeiler faktiske forhold og ikke slik det er byggesøkt).

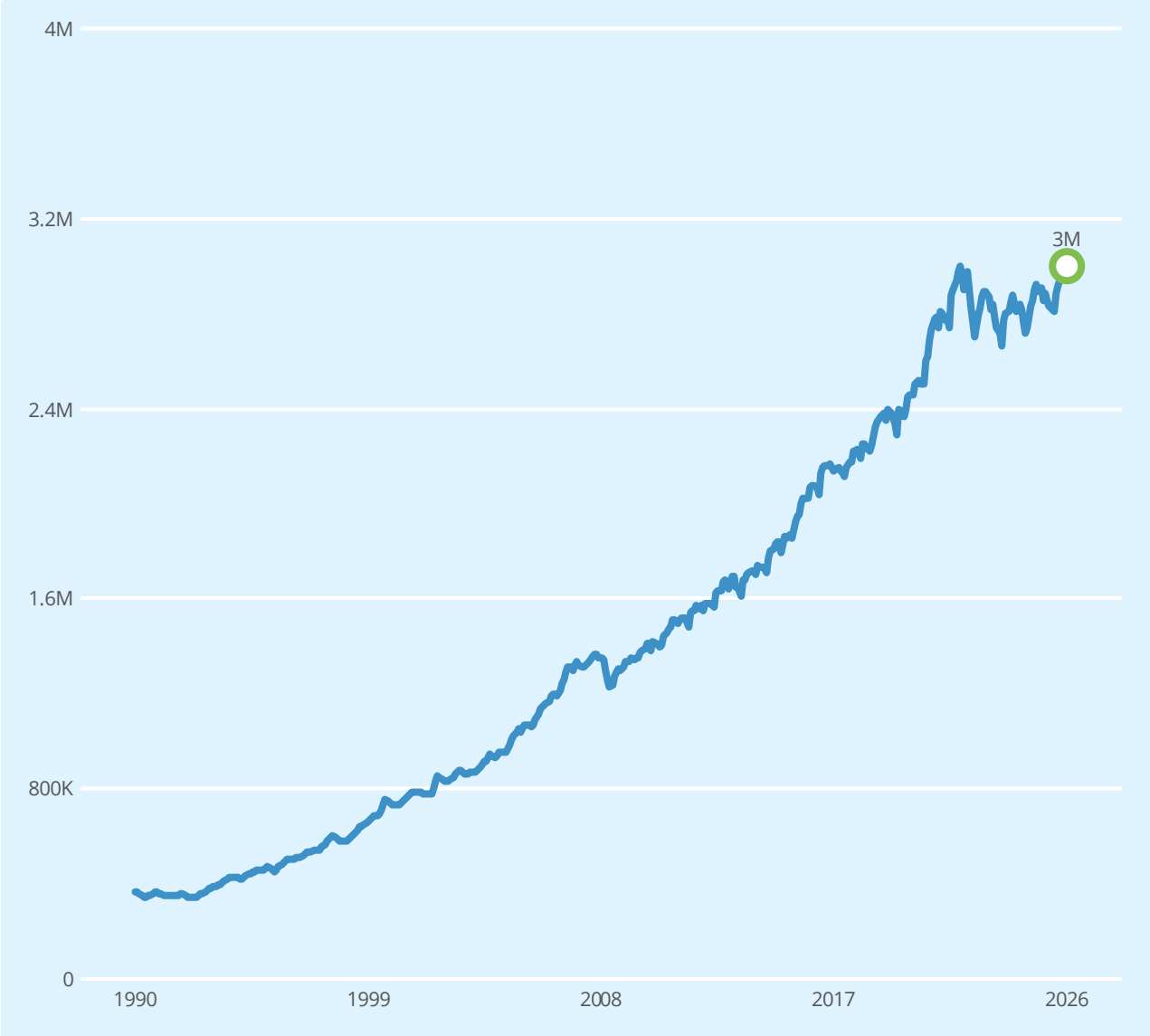
Myrvangveien 6 er et godt utgangspunkt for å skape familiehjemmet. Med hammer og spiker, sag, maling og sparkel kan du få en fin bolig i et populært, attraktivt boligområde.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.04.1994		15.04.1994	-	12 260	-	12 260	3
06.08.1991		06.08.1991	-	438 420	-	438 420	4

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

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

Eneboliger til salgs i KALA grunnkrets nå

5
eneboliger til salgs

4.6M
4.4M
4 254 000 Prisantydning i snitt
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
44
dager

Eneboliger solgt i KALA grunnkrets siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

4.0M
3.9M
3 820 000 Prisantydning i snitt
3 755 000 Salgspris i snitt
3.7M
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
57
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

26 707 SARPSBORG kommune i snitt siste 12 mnd

23 180 KALA grunnkrets i snitt siste 12 mnd

17 341 Myrvangveien 6 Totalpris 3 000 000

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Myrvangveien 6
1743 Klavestadhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 22/06/2026

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:1051, Bnr: 203
Hjemmelshaver:	Bente Nordmo Aas og Ragnar Arne Aas (dødsbo)
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	577 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	16 110,49 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1959

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.06.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boligen var ubebodd, men møblert, med noe lagring og under klargjøring for salg. Boligen selges med fullmakt og det er ikke mottatt opplysninger fra personer som har bebodd boligen i senere år. Dette begrenser tilgang til vesentlige opplysninger som fullmaktshavere ikke kan svare på.
Oppdragsgiver:	Aleksander Aas og Fredrik Aas (sønner)
Tilstede under befaringen:	Fredrik Aas, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med grus i innkjørsel. For øvrig plenareal og varierende beplanting på tomt med behov for vedlikehold.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig oppført i 1959 over kjeller, 1. etasje og dels innredet 2. etasje/loft. Grunnmur er murt i blokker og ligger i hovedsak under terreng. Det er registrert nyere grunnmursplast enn fra byggeår, men alder og eventuell samtidig utført drenering er ukjent. Det er også kryprom under inngangsparti, men dette var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Etasjeskiller er antatt utført som trebjelkelag. Yttervegger er ut fra alder og tykkelse antatt oppført som bindingsverk med ca. 10 cm isolasjon, men utførelse og isolasjonsmengde kan ikke verifiseres uten åpning av konstruksjoner. Fasader er kledd med liggende trekledning utvendig.

Takkonstruksjonen er et saltak konstruert i tre, dels som lukket konstruksjon i 2. etasje. Undertak, sløyfer/lekter og betongtakstein er nyere enn fra byggeår, men alder er ukjent. Loft/2. etasje er dels innredet og dels med åpne loftsarealer. Takkonstruksjoner fremstår i hovedsak uisolerte.

Vinduer og ytterdører består av varierende alder og utførelse, med 2-lags og 3-lags isolerglass i trekarmer, glass merket med årstall fra 1982–2012, samt enkelte eldre vinduer fra byggeår med enkle/koblede glass.

Boligen har terrasse med utgang fra stue og balkong med utgang fra 2. etasje. Garasje er oppført felles med nabogarasje, med vegger av ytongblokker kledd med liggende panel utvendig, eldre vippeport/vindu og saltak tekket med shingel. Garasjen er ikke fullstendig tilstandsvurdert, men fremstår med stor slitasje og synlige skjevheter

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som et tydelig rehabiliteringsobjekt med omfattende alder-, fukt- og slitasjerelaterte avvik. Det er registrert flere alvorlige forhold ved bygningsdeler som erfaringsmessig har stor betydning for bygningens videre bruk, vedlikeholdsbehov og kostnadsnivå. Rapporten viser totalt 10 bygningsdeler med TG 2 og 10 bygningsdeler med TG 3, og det er ikke registrert bygningsdeler med TG 0 eller TG 1.

De mest sentrale forholdene gjelder grunnmur/drenering, kjeller, yttervegger, vinduer/dører, bad, kjøkken og innvendige konstruksjoner. Det er registrert sprekker i grunnmur, tegn til jordtrykk/setninger, fuktpåvirkning, saltutslag, avflassing og mugg-/soppdannelser i kjeller. Dette tilsier at drenering og utvendig fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende, og at kjeller må vurderes sanert/tilbakeført før eventuell ny innredning.

Fasader og yttervegger har mangelfull lufting, slitasje, sprekker og råteskader. Det er også opplyst om tidligere lekkasje fra tak og ned i yttervegg i nordvestre hjørne, hvor området ikke er utbedret og har synlige skader innvendig. Vinduer, dører, beslag og omramminger har flere avvik som gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Bad og kjøkken har tilstand og utførelse som tilsier at rehabilitering må påregnes. Badet har mangelfull tetthet, skader i belegg/tapet, mangelfullt fall/høydeforskjell og forhøyede fuktverdier ved kontroll. Ytterligere bruk av badet anbefales ikke slik det fremstår. Kjøkken har slitasje, fuktskader og skjolder som indikerer skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Innvendige overflater og innredninger i øvrige rom fremstår generelt med behov for rehabilitering. Det er registrert synlige spor og lukt etter mugg, knirk og fjæring i gulv, samt merkbare og synlige skjevheter i gulv, vegger og himlinger. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser, sanering, oppretting, forsterkning og omfattende rehabilitering før boligen kan forventes å oppnå normal teknisk og bruksmessig standard.

Samlet vurderes eiendommen å ha et betydelig oppgraderings- og vedlikeholdsbehov. Kostnader og omfang bør avklares nærmere med relevante fagpersoner før kjøp og før eventuell rehabilitering igangsettes.

ANNET:

OPPVARMING:
-Elektriske ovner.
-Luft til luft varmepumpe fra 2021

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgivere
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

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

Kjeller:
TRAPP/INNREDET ROM 31,8m²: panel, panel, furugulv
BOD 6,5m²: malt murpuss, panel, malt betong
VASKEKJELLER 13,2m²: malt murpuss, panel, malt betong
BOD 9,5m²: sandwich-elementer, panel, sandwich-elementer

1.etg:
ENTRÉ 1,8m²: panel, panel, laminat
GANG 6,5m²: malt platekledning, malte trefiberplater, laminat
BAD 3,8m²: tapet, malte plater, belegg
KJØKKEN 10,7m²: mdf-plater, mdf-panel, laminat
STUE 28,9m²: tapet, takess, parkett
SPISESTUE 12,8m²: tapet, slett hvitmalt, furugulv

2.etg:
TRAPP/GANG 13,0m²: panel, panel, teppe
INNREDET ROM VED TRAPP 7,4m²: tapet, slett hvitmalt, furugulv
INNREDET ROM HØYRE 7,9m²: tapet, malte plater, furugulv
INNREDET ROM VENSTRE 7,9m²: tapet, malte plater, furugulv

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 gjennomgående behov for rehabilitering.
-Det er synlige spor og lukt etter mugg det må påregnes sanering.
-Det er knirk og fjæring i gulv, samt merkbare og synlige skjevheter. Forsterkning og oppretting kan påregnes. Dette gjelder også vegger og himlinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er ikke mottatt konkrete opplysninger om tiltak og årstall.

©mstr.no

www.bmtf.no

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	65			
1.Etasje	72			28
2.Etasje	36			10
SUM BYGNING	173			38
SUM BRA	173			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		17		
SUM BYGNING		17		
SUM BRA	17			

©mstr.no

BRA-i:

KJELLER: trapp/innredet rom, vaskekjeller, 2 boder.
1.ETASJE: entré, gang, bad, kjøkken, spisestue, stue, trapp.
2.ETASJE: trapp/gang, 3 innredede rom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde kjeller: 2,18-2,32 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,37-2,45 meter.
Takhøyde 2.etg:

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Garasjen er oppført felles med nabogarasje med tomtegrense ca. i senter av garasjen.
-Vegger oppført i ytongblokker som er kledd med liggende panel utvendig.
-Eldre vippeport og vindu.
-Saltak konstruert i tre og tekket med shingel.

Garasjen har stor slitasje og synlige skjevheter.

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

22/06/2026



Jostein Mathisen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG DRENERING:
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og drenering som ligger under terreng.
Det ligger nyere grunnmursplast enn fra byggeår mot muren, men alder er ukjent og det er ukjent om det er lagt ny drenering i tillegg.

GRUNNMUR:
Grunnmur er murt i blokker og ligger i hovedsak under terreng.

Merknader:

-Muren har synlige sprekker som indikerer eldre setninger og jordtrykk. Utbedringer kan påregnes og stabiliserende tiltak som utskifting av masser mot muren kan være nødvendig.
-I tillegg til overnevnte sprekker så er det avflassing og slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann slik at fukt kan trekk inn i muren og nærliggende konstruksjoner og gir følgeskader.
-Muggdannelser, skjolder, saltutslag og avflassing innvendig tilsier at drenering ikke er funksjonell og utbedringer kan påregnes. Grunnmurplast er ikke klemt med egnet materiale og delvis ikke klemt. Dette bidrar til økt fuktbelastning i kjeller. Det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur. Utvendig isolering av grunnmur anbefales i samme prosess.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Kryprom under inngangsparti er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader:

-Manglende inspeksjon av kryprom gjør at eventuelle fuktrelaterte skader som erfaringsmessig oppstår i slike rom ikke blir avdekket. Eventuelle skader på mur og understøtting til inngangspartiet vil heller ikke avdekkes.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger jord og noe singel inntil muren. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen.

Merknader:

-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.

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 liggende panel utvendig.

Merknader:

-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Kledning og tilhørende deler som omramming ved vinduer og hjørnekasser har slitasje, sprekker og råte. Motstandsdyktighet mot vann er redusert og følgeskader innover i konstruksjoner kan ikke utelukkes. Det kan påregnes rehabilitering av yttervegger.
-Det opplyses at det tidligere har vært lekkasjer fra tak og ned i yttervegg i nord-vestre hjørne. Dette er ikke utbedret og området har synlige skader innvendig. Utbedringer må påregnes og skader kan ha eskalert over tid etter at de ført oppstod.

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.

Vinduer og dører med 2-lags og 3-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall fra 1982-2012, samt enkelte vinduer fra byggeår med enkle og koblede glass.

-Lysforhold og manglende rengjøring gjorde det vanskelig å påvise eventuelle punkterte glass, men alder tilsier at dette ikke utelukkes for flere av vinduene.

Merknader:

-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering.
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer anbefales.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Det er stedvis utett og uferdig utvendig omramming. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Det kan påregnes utskiftninger, ferdigstilling og vedlikehold av vinduer og dører. Vurdering må ses i sammenheng med vurderinger for yttervegger.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med dels lukket konstruksjon i 2.etasje.

Merknader:

-Det er synlige svanker og planavvik på takflater. Årsak er alder og dimensjonering etter eldre prinsipper som fører til nedbøyninger over tid. At det er lagt takstein på taket i senere tid kan være medvirkende på grunn av økt vektbelastning. Tilstrekkelig oppretting og forsterkning er ikke utført ved omlegging av yttertak.
-Søyle som understøtter konstruksjonen ned mot balkong har råte. Dette vil svekke stabiliteten for konstruksjonen over tid. Utbedring kan påregnes.
-Konstruksjonen er begrenset ventilert. Mangelfull ventilering/lufting reduserer konstruksjonens opptørkingsevne og øker risikoen for kondens og fuktopphopning i overgangssonen mellom oppvarmet rom og kaldere uteluft. Over tid kan dette medføre fuktskader, muggsopp og nedbrytning av bygningsmaterialer.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

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

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak, sløyfer/lekter og betongtakstein er nyere enn fra byggeår, men alder er ukjent. Inspisert fra stige i takfot, fra bakkeplan og fra loft. Høyde til takfot og bratt tak tilsier at inspeksjon på taket krever ekstra sikringsutstyr.

Merknader:

-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges for å opprettholde forventet funksjon og forventet levetid. Ukjent alder gir usikkerhet rundt resterende forventet levetid.
-Flere beslag tilhørende taket har synlig avflassing og dette vil føre til rust og redusert motstandsevne mot vanninntrenging over tid. Utskifting anbefales før følgeskader oppstår.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

2.etasje er dels innredet og dels med åpne loft. Etasjen virker til å være innredet etter byggeår. Takkonstruksjoner er i hovedsak uisolerte.

Merknader:

-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. 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. Manglende ventilering og isolering er også medvirkende. Ved fornying må konstruksjoner åpnes for å bygges opp etter anbefalte prinsipper.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TERRASSE 28m²:
Utgang fra stue til terrasse som er anlagt på fundamenter i grunnen.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Terrasse og trapp mangler rekkverk og håndløpere og dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fallskader ved bruk av terrassen.

BALKONG 10m²:
Utgang fra 2.etasje til balkong med tekket gulv. Balkongen er overbygget av utkraget del av yttertaket.

-Det måles ca 65mm høydeforskjell på gulvet fra vegg til ytterkant og dette skal i utgangspunktet gi funksjonelt fall på gulvet. Mosedannelser indikerer at det kan bli liggende noe vann ytterst på gulvet.
-Rekkverket har forskriftsmessig høyde.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TERRASSE:
-Fundamenter har synlige skjevheter som følgelig har ført til skjevheter og svekket stabilitet i konstruksjonen. Deler av understøtting av tre ligger tett mot terreng og vil råtne over tid.
-Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
BALKONG:
-Konstruksjonen funger som yttertak over del av 1.etasje. Oppbygning kunne ikke kontrolleres, men det er ikke tegn til tilfredsstillende ventilering. Mangelfull ventilering/lufting reduserer konstruksjonens opptørkingsevne og øker risikoen for kondens og fuktopphopning i overgangssonen mellom oppvarmet rom og kaldere uteluft. Over tid kan dette medføre fuktskader, muggsopp og nedbrytning av bygningsmaterialer.
-Tekkingen har mosedannelse og aldersslitasje, samt noe ufagmessig utførelse i avslutning mot renne i front. Nevnte avvik og alder øker risiko for utettheter og vanninntrenging med følgeskader underliggende konstruksjon. Utskifting kan planlegges.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Tapet på vegger og malte plater i taket.
-Naturlig ventilasjon og tilluft under dør.

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

Merknader:

-Tapet på vegger er skader og er løs. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Himling har sprekker og skader etter fuktpåvirkning over tid. Manglende avtrekk er medvirkende årsak.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
-Innredning, servant, dusjkabinett og toalett har slitasje og skader som tilsier at levetid er utløpt.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulvet. Sluk plassert mellom innredning og dusjkabinett.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Belegg har skader, slitasje, er ikke klemt med sluket og er ikke tett ved oppbrett ved vegger og dør og ikke ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Deler av gulvet har fall mot sluk, men ikke fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon fra undersiden i kjeller.

Merknader:

-Belegg har skader, slitasje, er ikke klemt med sluket og er ikke tett ved oppbrett ved vegger og dør og ikke ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Tapet er løs fra vegg og har utettheter. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Ved hullboring og fuktmåling så ble det påvist høyere fuktverdier enn anbefalt, men det er usikkert om dette relateres til lekkasjer fra badet eller fuktige forhold i kjeller.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Ytterligere bruk anbefales ikke.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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 ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert stekeovn og platetopp

Merknader:

-Kjøkkeninnredning, gulv og overflater har slitasje og fuktskader og det er skjolder som indikerer skader i bakenforliggende konstruksjon. Rehabilitering kan påregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Panel, murpuss og sandwich-elementer på vegger. Panel i tak.

Merknader:

-Vegger har misfarging, skjolder og mugg/sopp-dannelser etter fuktpåvirking over tid. Nedbryting av materialer og forurensing av inneklimaet har oppstått. Kjeller må tilbakeføres til uinnredet slik at påvirkede materialer saneres. Utvendige og underliggende tiltak med fuktsikring må utføres før eventuell ny innredning av kjeller. Prisvurdering gjelder for sanering og tilbakeføring til uinnredet kjeller.

TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Furugulv, sandwich-elementer og betonggulv.

Merknader:

-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.
-Betonggulv har sprekker og avflassing etter fuktpåvirkning over tid.
-Oppforet gulv har knirk og fjøring, samt øvrige synlige fuktpåvirkninger. Dette er en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblemer og spesielt på eldre gulv mot grunn. Det samme gjelder for sandwich-elementer.
-Eldre kjeller er ikke bygget for å innredes og må saneres og tilbakeføres til uinnredet. Prisvurdering gjelder for tilbakeføring og sanering av skader.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble boret hull i påforet vegg mot terreng og oppforet gulv.

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. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Kjeller er begrenset ventilert og dette reduserer luftutveksling og opptørkingsevne. Det er lukt av mugg- og fuktpåvirkninger. Etasjen må tilbakeføres til uinnredet og det bør etableres bedre ventilasjon.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør i støpejern og noen plastrør.

-Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Det ble lokalisert stakepunkt i kjeller.

Merknader:

-Stoppekran har rust og korrosjon som svekker tetthet og funksjon over tid. Utskifting kan påregnes.
-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør øker også med alder på rørene. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
-Flere rør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Det er ikke etablert lufting av avløp. Lufting bør føres til det fri over tak. Manglende lufting kan føre til vakuum i rør, redusert avrenning og tømming av vannlåser som gjør at lukt og gasser trenger ut i boligen.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1971

Varmtvannsbereder på 201 liter fra 1971. Plassert i vaskekjeller som har sluk til lekkasjesikring.

Merknader:

-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegge

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

VARMEPUMPE:
Luft til luft varmepumpe fra 2021

OLJETANK:
Det er ikke opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen, men oppdragsgivere har lite kjennskap til eiendommen.

Merknader:

VARMEPUMPE:
-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 forventet brukstid kan være redusert.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2

10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer i 2.etasje.

Merknader:

-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom, og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. Dette gir redusert ventilasjonsfunksjon og kan medføre svakere inneluftkvalitet og redusert bokomfort.
-Bad og vaskekjeller har kun naturlig ventilasjon. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rom med fuktpåvirkning. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid.
-Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

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 15.8.2015

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1959

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap med nyere innmat og automatsikringer. 9 kurser inkludert hovedsikring. Hovedsakelig utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn på anlegg: 15.8.2015
-Finner ingen utestående pålegg.

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.
-Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.
-Sikringsskapet er ikke helt tett. Ved eventuell varmgang eller lysbue, vil et tett skap hindre at flammer og gnister sprer seg til nærliggende konstruksjoner og tetting bør utføres med egnet materiale.
-Det er tegn til termiske skader på stikkontakt og lampe i innredet rom i kjeller. Utstyret bør demonteres og tilførsel kontrolleres.
-Boligen selges med fullmakt og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen i senere tid. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget og utbedringer og utskiftinger må påregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er det gjort flere fasadeendringer og endringer av boligens utforming. Blant annet er inngangspartiet endret/flyttet og balkong i 2.etasje er ikke vis på tegninger. Kledning og plassering av vinduer samsvarer heller ikke med tegninger. Terrassen er ikke vist på tegninger. Endringene anses som søknadspliktige.
-Innredet del av kjeller er ikke godkjent for varig opphold og ingen av rommene i 2.etasje. Dagens bruk krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel med tiltak for å oppfylle krav rom for varig opphold med tanke på dagslys og rømning.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak på eiendommen. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

SIKKERHET:
-Trapper innvendig har ikke rekkverk og håndløpere som oppfyller tekniske krav og dette gir redusert personsikkerhet ved ferdsel i trappene.
-Terrassen og tilhørende trapp mangler rekkverk og dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for skader ved bruk.

BRANNSIKKERHET:
-Det er kun røykvarsler i 2.etg. Det må være minst én varsler i hver etasje.
-Brannslukningsapparat lokalisert i entré.
-2 av soverommene i 2.etasje har ikke vinduer som oppfyller krav til alternativ rømningsvei.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	-Manglende inspeksjon av kryprom gjør at eventuelle fuktrelaterte skader som erfaringsmessig oppstår i slike rom ikke blir avdekket. Eventuelle skader på mur og understøtting til inngangspartiet vil heller ikke avdekkes.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er synlige svanker og planavvik på takflater. Årsak er alder og dimensjonering etter eldre prinsipper som fører til nedbøyninger over tid. At det er lagt takstein på taket i senere tid kan være medvirkende på grunn av økt vektbelastning. Tilstrekkelig oppretting og forsterkning er ikke utført ved omlegging av yttertak. -Søyle som understøtter konstruksjonen ned mot balkong har råte. Dette vil svekke stabiliteten for konstruksjonen over tid. Utbedring kan påregnes. -Konstruksjonen er begrenset ventilert. Mangelfull ventilering/lufting reduserer konstruksjonens opptørkingsevne og øker risikoen for kondens og fuktopphopning i overgangssonen mellom oppvarmet rom og kaldere uteluft. Over tid kan dette medføre fuktskader, muggsopp og nedbrytning av bygningsmaterialer.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges for å opprettholde forventet funksjon og forventet levetid. Ukjent alder gir usikkerhet rundt resterende forventet levetid. -Flere beslag tilhørende taket har synlig avflassing og dette vil føre til rust og redusert motstandsevne mot vanninntrenging over tid. Utskifting anbefales før følgeskader oppstår.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. 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. Manglende ventilering og isolering er også medvirkende. Ved fornying må konstruksjoner åpnes for å bygges opp etter anbefalte prinsipper.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TERRASSE: -Fundamenter har synlige skjevheter som følgelig har ført til skjevheter og svekket stabilitet i konstruksjonen. Deler av understøtting av tre ligger tett mot terreng og vil råtne over tid. -Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes. BALKONG: -Konstruksjonen funger som yttertak over del av 1.etasje. Oppbygning kunne ikke kontrolleres, men det er ikke tegn til tilfredsstillende ventilering. Mangelfull ventilering/lufting reduserer konstruksjonens opptørkingsevne og øker risikoen for kondens og fuktopphopning i overgangssonen mellom oppvarmet rom og kaldere uteluft. Over tid kan dette medføre fuktskader, muggsopp og nedbrytning av bygningsmaterialer. -Tekkingen har mosedannelse og aldersslitasje, samt noe ufagmessig utførelse i avslutning mot renne i front. Nevnte avvik og alder øker risiko for utettheter og vanninntrenging med følgeskader underliggende konstruksjon. Utskifting kan planlegges.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Stoppekran har rust og korrosjon som svekker tetthet og funksjon over tid. Utskifting kan påregnes. -Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør øker også med alder på rørene. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer. -Flere rør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Det er ikke etablert lufting av avløp. Lufting bør føres til det fri over tak. Manglende lufting kan føre til vakuum i rør, redusert avrenning og tømming av vannlåser som gjør at lukt og gasser trenger ut i boligen.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegge
10.4	Varmesentraler
	VARMEPUMPE: -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 forventet brukstid kan være redusert.
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom, og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. Dette gir redusert ventilasjonsfunksjon og kan medføre svakere inneluftkvalitet og redusert bokomfort. -Bad og vaskekjeller har kun naturlig ventilasjon. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rom med fuktpåvirkning. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. -Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Muren har synlige sprekker som indikerer eldre setninger og jordtrykk. Utbedringer kan påregnes og stabiliserende tiltak som utskifting av masser mot muren kan være nødvendig. -I tillegg til overnevnte sprekker så er det avflassing og slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann slik at fukt kan trekk inn i muren og nærliggende konstruksjoner og gir følgeskader. -Muggdannelser, skjolder, saltutslag og avflassing innvendig tilsier at drenering ikke er funksjonell og utbedringer kan påregnes. Grunnmurplast er ikke klemt med egnet materiale og delvis ikke klemt. Dette bidrar til økt fuktbelastning i kjeller. Det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur. Utvendig isolering av grunnmur anbefales i samme prosess.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Kledning og tilhørende deler som omramming ved vinduer og hjørnekasser har slitasje, sprekker og råte. Motstandsdyktighet mot vann er redusert og følgeskader innover i konstruksjoner kan ikke utelukkes. Det kan påregnes rehabilitering av yttervegger. -Det opplyses at det tidligere har vært lekkasjer fra tak og ned i yttervegg i nord-vestre hjørne. Dette er ikke utbedret og området har synlige skader innvendig. Utbedringer må påregnes og skader kan ha eskalert over tid etter at de ført oppstod.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, 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. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering. -Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer anbefales. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Det er stedvis utett og uferdig utvendig omramming. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Det kan påregnes utskiftninger, ferdigstilling og vedlikehold av vinduer og dører. Vurdering må ses i sammenheng med vurderinger for yttervegger.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Tapet på vegger er skader og er løs. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Himling har sprekker og skader etter fuktpåvirkning over tid. Manglende avtrekk er medvirkende årsak. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -Innredning, servant, dusjkabinett og toalett har slitasje og skader som tilsier at levetid er utløpt. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Belegg har skader, slitasje, er ikke klemt med sluket og er ikke tett ved oppbrett ved vegger og dør og ikke ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Deler av gulvet har fall mot sluk, men ikke fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Belegg har skader, slitasje, er ikke klemt med sluket og er ikke tett ved oppbrett ved vegger og dør og ikke ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Tapet er løs fra vegg og har utettheter. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Ved hullboring og fuktmåling så ble det påvist høyere fuktverdier enn anbefalt, men det er usikkert om dette relateres til lekkasjer fra badet eller fuktige forhold i kjeller. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Ytterligere bruk anbefales ikke.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning, gulv og overflater har slitasje og fuktskader og det er skjolder som indikerer skader i bakenforliggende konstruksjon. Rehabilitering kan påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Vegger har misfarging, skjolder og mugg/sopp-dannelser etter fuktpåvirking over tid. Nedbryting av materialer og forurensing av inneklimaet har oppstått. Kjeller må tilbakeføres til uinnredet slik at påvirkede materialer saneres. Utvendige og underliggende tiltak med fuktsikring må utføres før eventuell ny innredning av kjeller. Prisvurdering gjelder for sanering og tilbakeføring til uinnredet kjeller.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-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. -Betonggulv har sprekker og avflassing etter fuktpåvirkning over tid. -Oppforet gulv har knirk og fjøring, samt øvrige synlige fuktpåvirkninger. Dette er en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblemer og spesielt på eldre gulv mot grunn. Det samme gjelder for sandwich-elementer. -Eldre kjeller er ikke bygget for å innredes og må saneres og tilbakeføres til uinnredet. Prisvurdering gjelder for tilbakeføring og sanering av skader.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-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. Ytterligere undersøkelser anbefales. -Kjeller er begrenset ventilert og dette reduserer luftutveksling og opptørkingsevne. Det er lukt av mugg- og fuktpåvirkninger. Etasjen må tilbakeføres til uinnredet og det bør etableres bedre ventilasjon.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

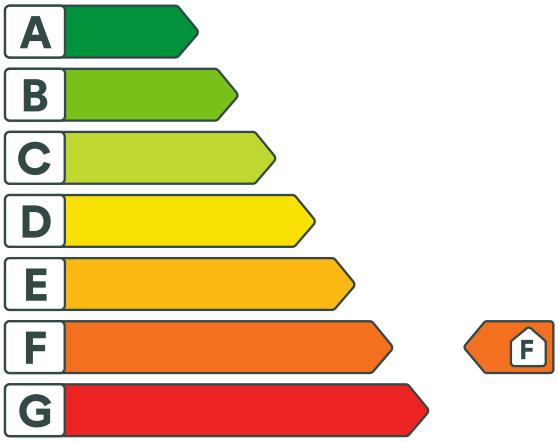
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

enova

Energiattest



Adresse **Myrvangveien 6, 1743 KLAVESTADHAUGEN**	
Dato for energimerking **25.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316409**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145971640**
Gårdsnummer **1051**	Bruksnummer **203**
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 **1959**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **173,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **173,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

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 **329,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **339,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 816 kWh**



Myrvangveien 6, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Detaljering

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

Myrvangveien 6, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

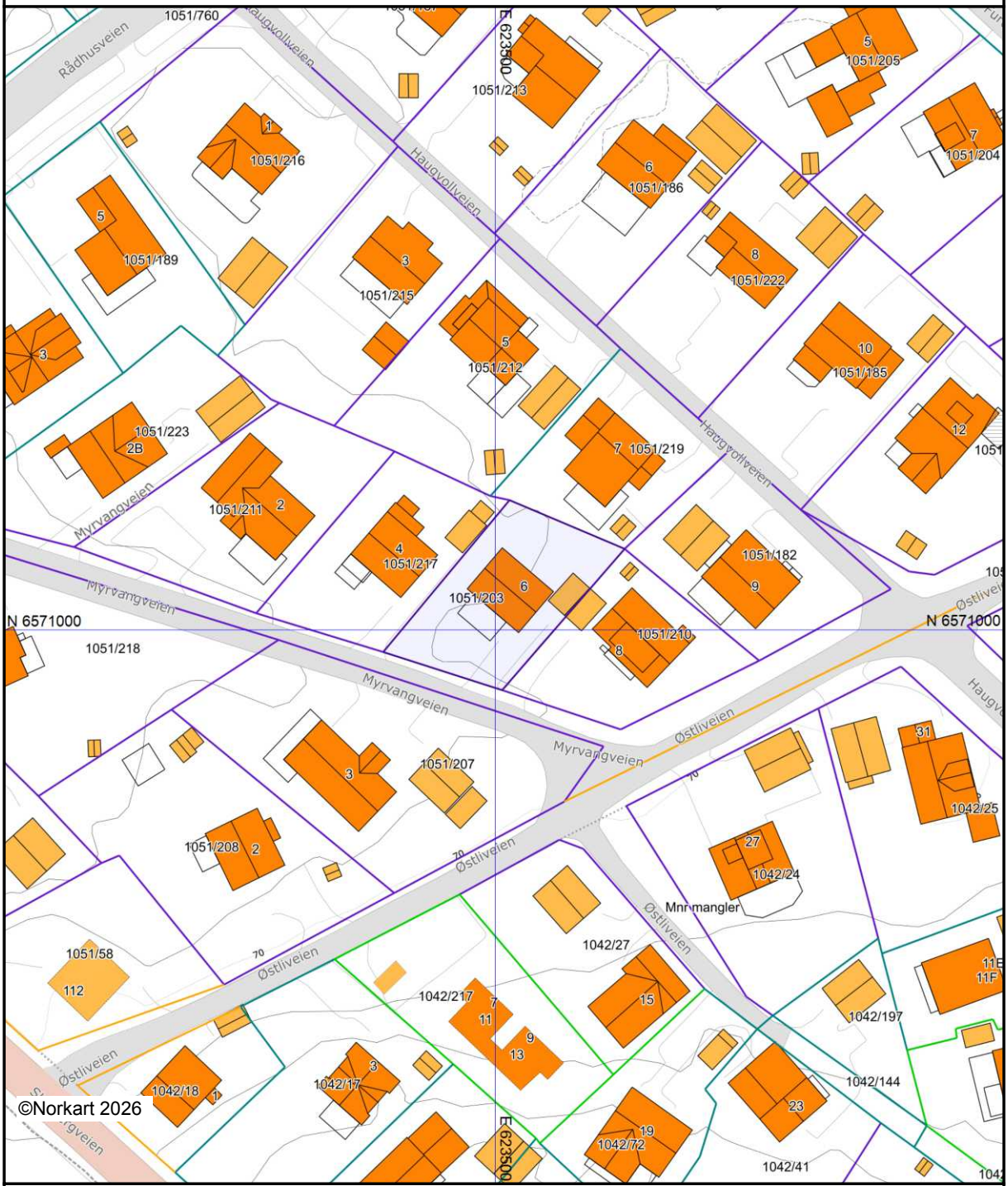
Grunnkart

Eiendom: 1051/203
Adresse: Myrvangveien 6
Dato: 03.06.2026
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



©Norkart 2026

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	MYRVANGVEGEN 6	Beregnet areal	576.8
Etablert dato	06.01.1978	Historisk oppgitt areal	551
Oppdatert dato	17.12.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1051/203
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1051/203
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.01.1978			1051/24 (-551), 1051/203 (551)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571005.54	623501.92	0	Ja	576.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AAS RAGNAR ARNE F010649*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)
AAS BENTE NORDMO F020355*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MYRVANGVEIEN 6 1743 KLAVESTADHAUGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Myrvangveien 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1743 KLAVESTADHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1313 Kala	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145971640		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1959
2	145971659		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1961

1: Bygning 145971640: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.11.1959

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	203
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	203
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.11.1959	27.04.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Myrvangveien 6	H0101	1051/203	203	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	37	0	37	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0
K01	0	81	0	81	0	0	0

2: Bygning 145971659: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.10.1961

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.10.1961	27.04.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Myrvangveien 6	-	1051/203	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

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

Utskriftsdato: 03.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	203	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Myrvangveien 6, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 51 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 577 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 577 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Utskriftsdato: 03.06.2026

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.**	1051	**Bruksnr.**	203	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Myrvangveien 6, 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	7 169,36 kr
Eiendomsskatt	6 477,00 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	4 987,49 kr
Sum	**22 303,85 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	1 340,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	695,00 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%	21 m3	26.94	1/1	0 %	565,69 kr	565,69 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	21 m3	44.92	1/1	0 %	943,42 kr	943,42 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1799300 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 477,00 kr	3 238,50 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	884,99 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 530,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	250,01 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-44 m3	26.94	1/1	0 %	-1 185,25 kr	-1 185,25 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-44 m3	41.70	1/1	0 %	-1 976,70 kr	-1 976,70 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	48 m3	24.32	1/1	0 %	1 167,48 kr	583,74 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	48 m3	46.66	1/1	0 %	2 239,46 kr	1 119,73 kr
Forbruk vann i fjor	15%	21 m3	24.78	1/1	0 %	520,43 kr	520,43 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	21 m3	41.33	1/1	0 %	867,95 kr	867,95 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-44 m3	24.78	1/1	0 %	-1 090,43 kr	-1 090,43 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-44 m3	41.33	1/1	0 %	-1 818,56 kr	-1 818,56 kr
					Sum	**16 110,49 kr**	**6 468,53 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 03.06.2026

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.	1051	Bruksnr.	203	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	27024428	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145971640	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Myrvangveien 6, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
03.02.2014	Tilsyn	06.12.2017	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27024428

BruksenhetId	27024472	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145971659	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Myrvangveien 6, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27024472.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1051/203		
Utskriftsdato	03.06.2026	**Antall datasett**	52

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

5 Berørte datasett

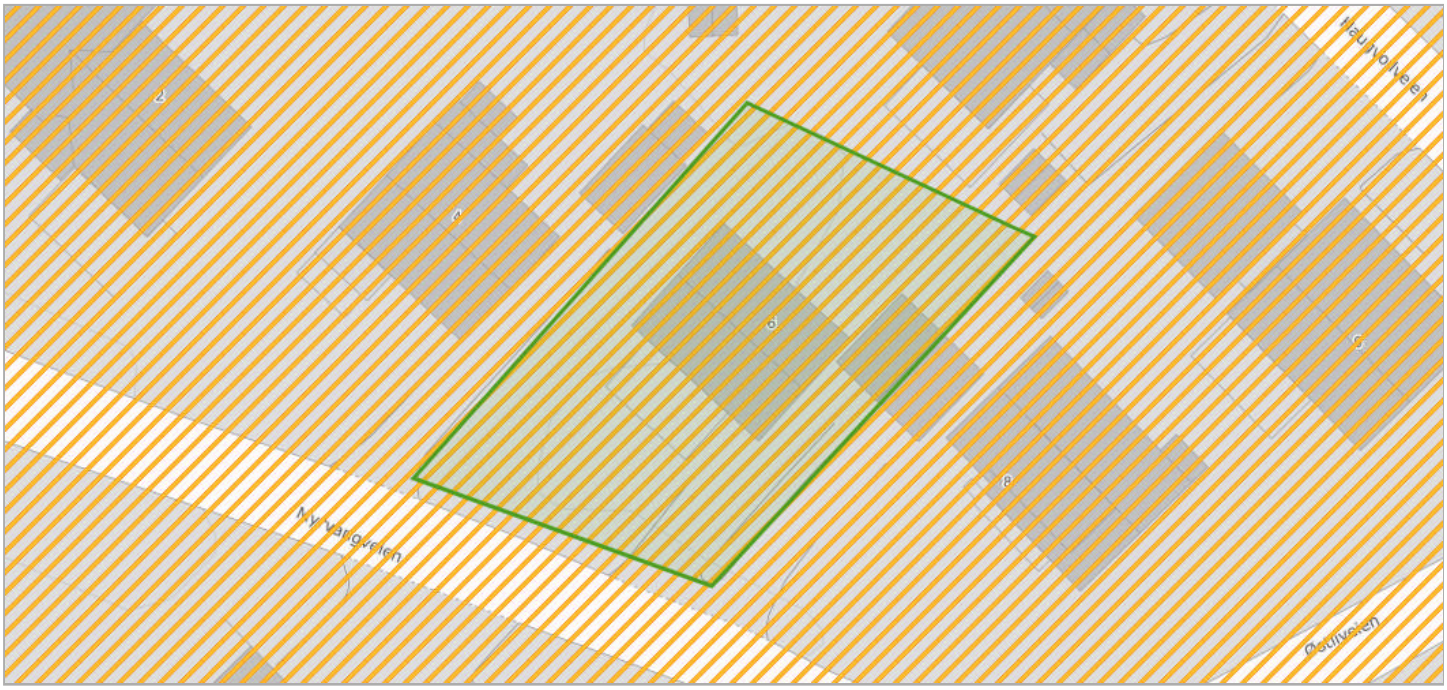
- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- VA-LEDNINGER
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- RADON aktsomhet (NGU)

47 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)

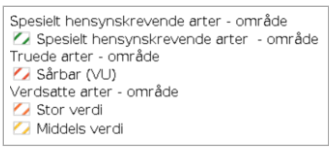
Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Arter av nasjonal forvaltningsinteresse' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

Tegnforklaring



Arter av stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
pattedyr	11.164605_59.261187_47969	piggsvin	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.164605_59.261187_47969)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	02.06.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Middels

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

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Randmorene/randmorenebelte

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.06.2026



Om datasettet

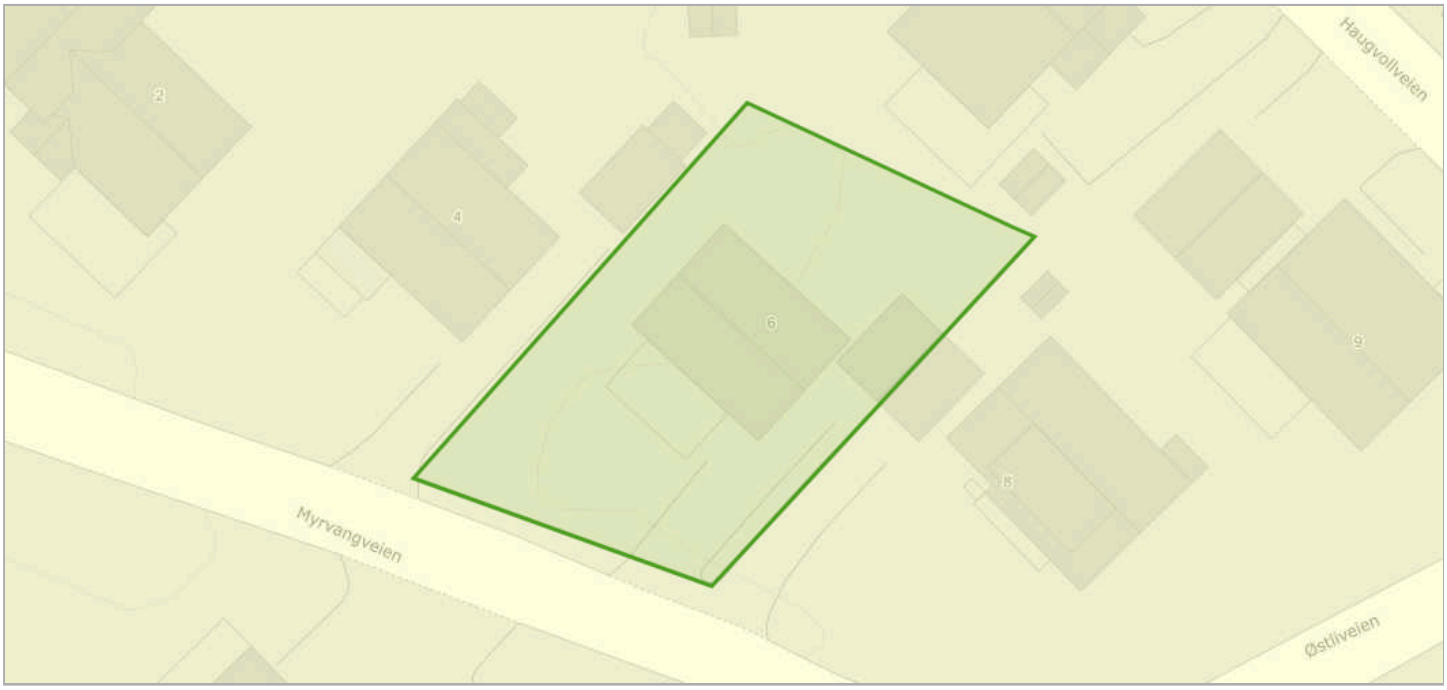
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper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

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Skjeberg	Rambøll Norge AS	2019

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring

v_kommunene_82_overvannsledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Avløp felles
v_kommunene_82_overvannsledning
Privat ledning
Spillvannsledning privat
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Privat ledning

Objekter

Ledningstype
Overvannsledning
Spillvannsledning
Vannledning

Utskriftsdato: 03.06.2026

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.**	1051	**Bruksnr.**	203	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Myrvangveien 6, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

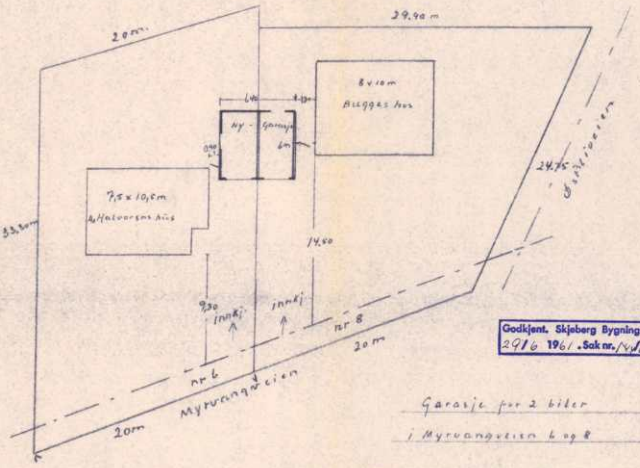
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
58462359	481	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	42

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.



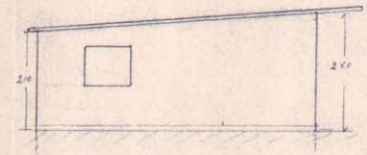
Garasje for 2 biler

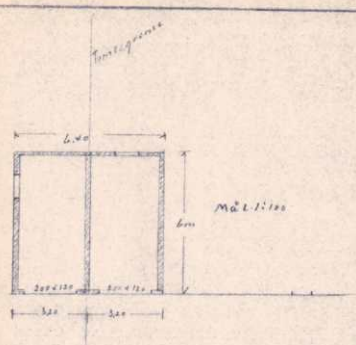
i Myrvangveien 6 og 8

Eier Astrid Halvorsen nr 6 - Bygge nr 8

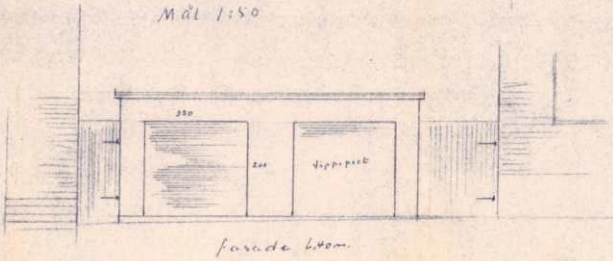
Mål : 1:500.

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
29/6 1961 . Sak nr. 1961

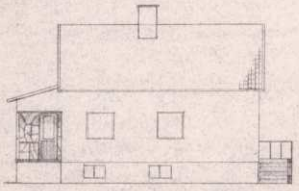




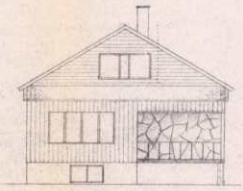
Mål 1:50



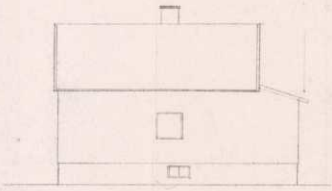
fasade 4,40 m.



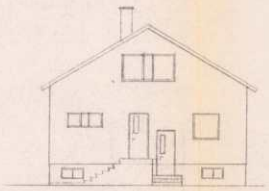
Øst



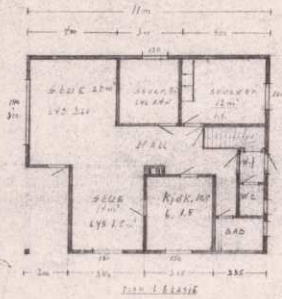
Vest

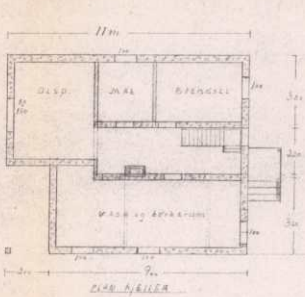


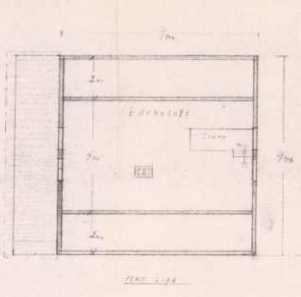
Nord



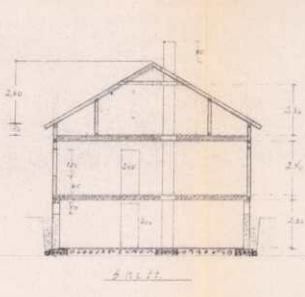
Syd







Plan 1:50



Snitt

Enebolig Mål 1:100

for:

H. Eugene 15.8 1958

Myrvangveien 6

Nabolaget Kala - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole 629 elever, 34 klasser	22 min 1.9 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 339 elever, 21 klasser	5 min 2.3 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	4 min 2.1 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	15 min 1.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	12 min 5.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rådhusveien Linje 633	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 4.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Christinelund barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 1 km
Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 64 barn	11 min 1 km
Fosbyløkka barnehage (1-5 år) 43 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Borgenhaugen	10 min
Spar Skjebergveien	11 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	11 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	11 min
Sarpsborg Vinmonopol	11 min

SPORT

Østliveien leke-/aktivitetsområde	4 min
Borgen skole - ballbinge	9 min
Spenst Skjebergsenteret	13 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	18 min

«Bra nabolag, har alt man trenger i gåavstand. Skole, barnehage, matbutikk osv. fint for barn»

— Sitat fra en lokalkjent

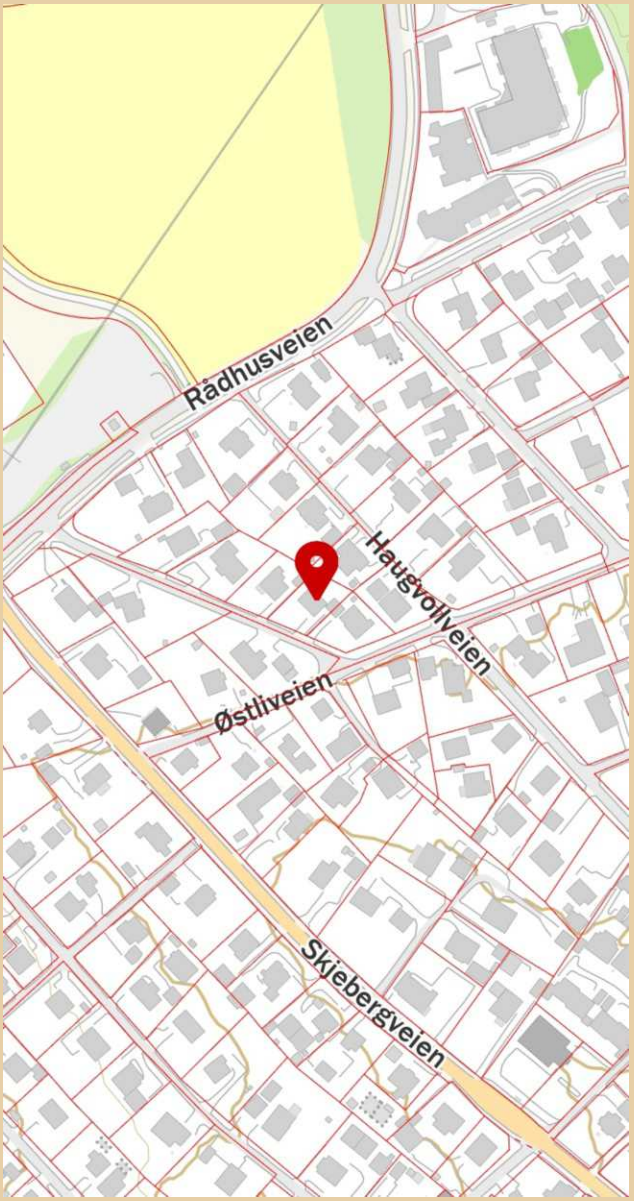
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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:
Myrvangveien 6, 1743 Klavestadhaugen
Gnr. 1051, Bnr. 203, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260100

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.
