PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

MARIKOSVEIEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

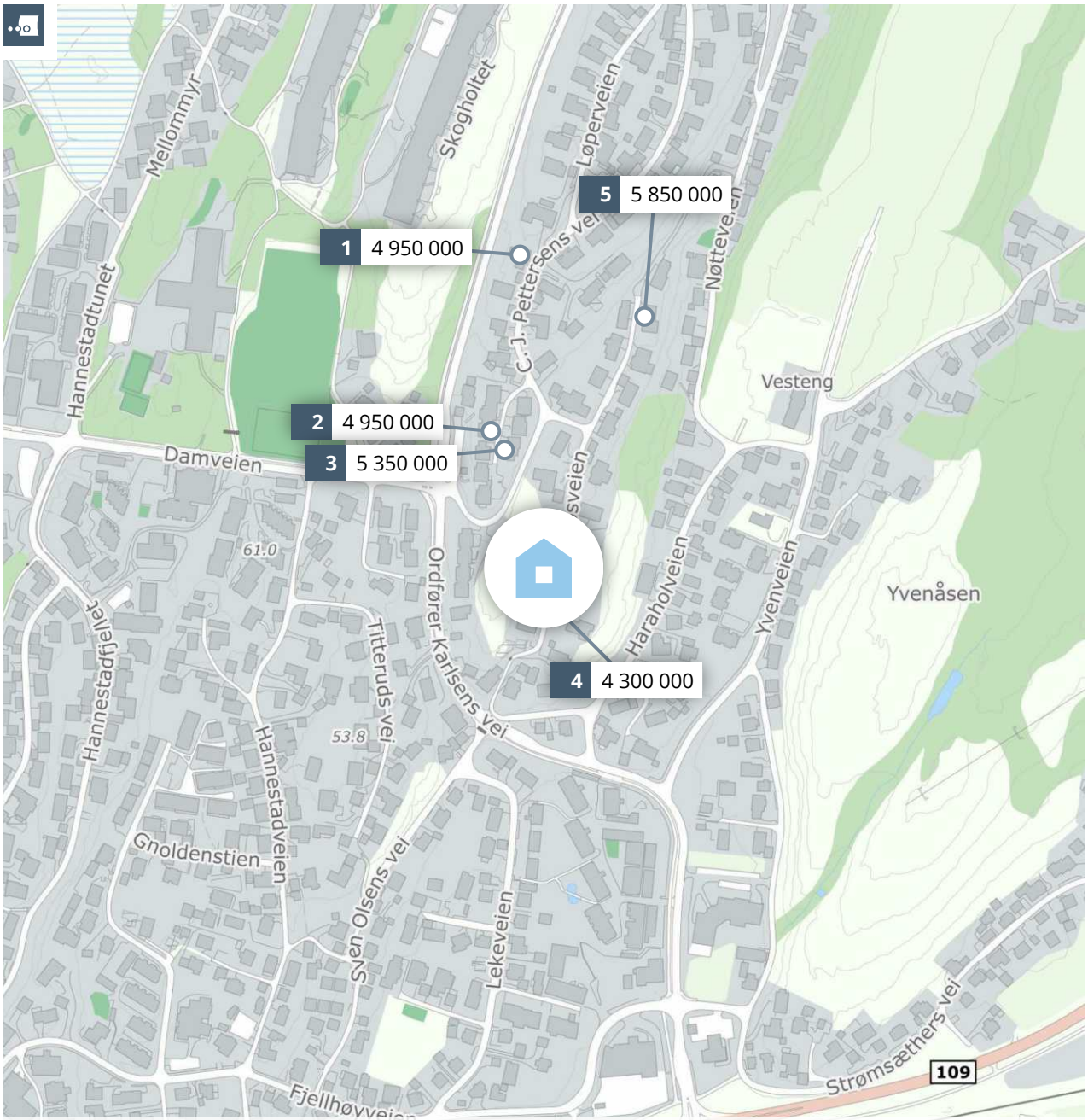
Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MARIKOSVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 30.12.2025

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

Marikosveien 7, 1715 YVEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 2081 BNR 216 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS YVENBRÅTEN

Verdivurdert til

5 200 000

-	5 200 000	36 620
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	142 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						811 m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	C. J. Pettersens vei 9	172 m²	1972	1 095 m²	4 sov	26.06.2025	5 000 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**28 779**
2	Høyås 10	157 m²	1976	361 m²	4 sov	01.05.2025	4 750 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**31 529**
3	Høyås 5	187 m²	1975	445 m²	3 sov	13.03.2025	5 390 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**28 610**
4	Marikosveien 5	190 m²	1973	807 m²	4 sov	12.08.2024	4 500 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**22 632**
5	Marikosveien 20	213 m²	1974	1 251 m²	4 sov	19.04.2023	6 250 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**27 465**

Velkommen til Marikosveien 7 på Hannestad. Her bor du i en rolig blindvei med kort vei til skole og barnehage.

Inneholder:
1.etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad
U.etasje: Gang, soverom, gjestetoalett, vaskerom m/dusj, hybel* med eget bad

*Hybelen er et kombinert sove/oppholdsrom med et lite kjøkken, samt eget bad. Det er egen inngang, men det er også en dør mellom hoveddelen og hybelen. Her kan du velge om du vil leie ut, eller benytte denne delen som en ekstra kjellerstue.

Boligen er i 2024 og 2025 påkostet med nytt, moderne bad. Det er også nytt gjestetoalett, nytt vaskerom og nytt kjøkken.

Kort oppsummert:
- Bad, vaskerom, toalettrom og kjøkken fra 2024/2025
- 4 soverom (inkludert hybelen)
- 2 bad + vaskerom + gjestetoalett
- Fin utsikt og gode solforhold

- Varmepumpe
- Ny vedovn
- Elbillader
- Ny drenering
- Nytt yttertak/undertak (2023)
- Blindvei
- Sykkelavstand til sykehuset på Kalnes

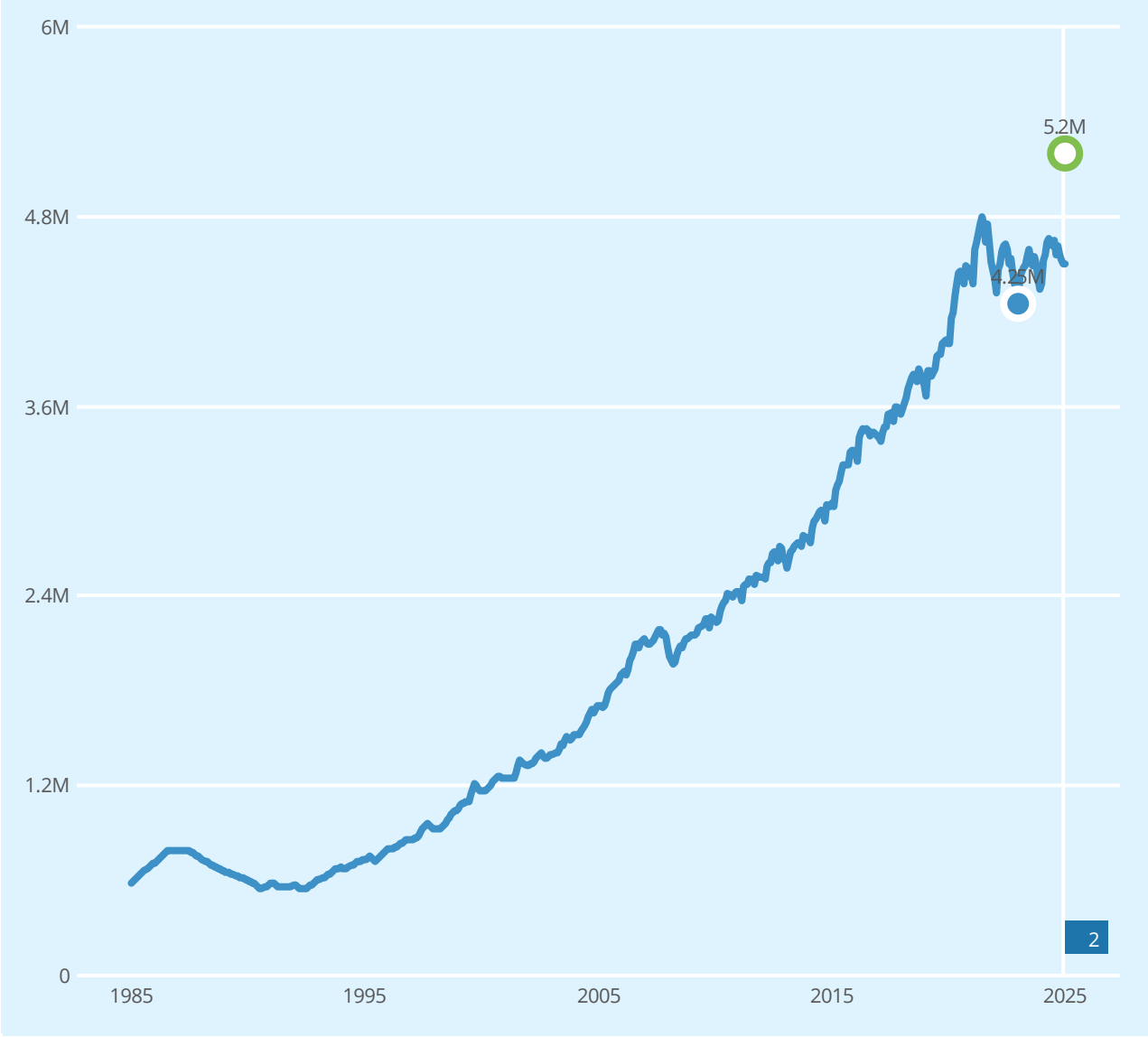
Velkommen til denne flotte familieboligen på Hannestad

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 Enebolig

2 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.12.2023		18.12.2023	-	4 250 000	-	4 250 000	3
27.05.1986		27.05.1986	-	460 000	-	460 000	4

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

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

Eneboliger til salgs i YVENBRÅTEN grunnkrets nå

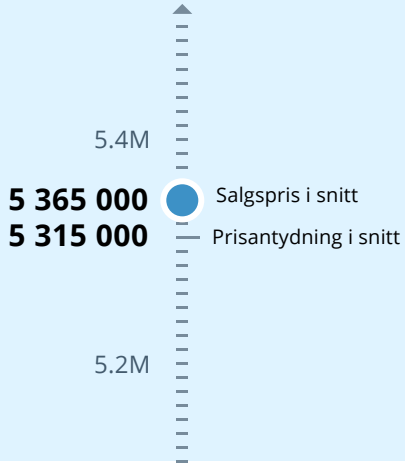
3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
128
dager

Eneboliger solgt i YVENBRÅTEN grunnkrets siste 12 mnd

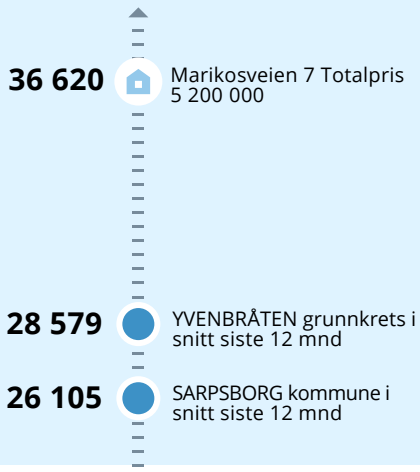
11
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Marikosveien 7
1715 Yven



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 30/12/2025

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. Valg av tilstandsgrad (TG) er foretatt i samsvar med gjeldende forskrift til avhendingslova § 2-23, med kriterier fastsatt i Norsk Standard NS 3600. I overgangsperioden benyttes kriteriene i NS 3600:2018 der dette er tillatt etter forskriften. Rapporten bygger ellers på gjeldende bestemmelser i avhendingslova (tryggere bolighandel), og er særlig rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å oppfylle opplysningsplikten etter avhendingslova og gi kjøper og selger et saklig og forståelig beslutningsgrunnlag.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2081, Bnr: 216
Hjemmelshaver:	Hans Solhøi Andersen og Lene Fisker Brogaard
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	811 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	22 555,66 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1973

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.11.2027
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boligen var bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Hans Solhøi Andersen og Lene Fisker Brogaard
Tilstede under befaringen:	Hans Solhøi Andersen og Lene Fisker Brogaard, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med singel i gårdsplassen og rundt boligen. Plenarealer, varierende beplanting og synlig fjell for øvrig på eiendommen.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur og yttervegger i u.etasje er oppført i lettklinkerblokker og pusset utvendig. Deler av muren ligger under terreng. Etasjeskille konstruert i tre. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående panel og det opplyses at sørveggen ble kledd om i 2017 mens øvrig kledning er fra byggeår. To vinduer i u.etg fra byggeår hvor ett har glass fra 1997. Ytterdør virker å være fra byggeår. Ytterdør til hybel med 2-lags glass av ukjent alder. Vippeport i garasje fra byggeår. 4 eldre vinduer i stue i 1.etg har 2-lags glass hvor merking av alder sier 2015/2017 der dette er synlig. Usikker om dette gjelder alle. Øvrige vinduer balkongdører med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall fra 2011-2023. Saltak konstruert i tre med w-takstoler og kaldt loft over 1.etg. Bordtak med undertaksbelegg, 36mm sløyfer og lekter og Tekking av betongtakstein som opplyses å være fra 2023.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i funksjonell stand og flere bygningsdeler og rom er fornyet i senere tid. Ytterkledning med unntak av en vegg er eldre og har alders- og værslitasje. Det samme gjelder for deler av vinduer og ytterdører. Det er etablert en hybeldel med intern forbindelse til resten av boligen. Bad og kjøkken i hybel har alders- og bruksslitasje som tilsier at fornyinger kan planlegges. Grunnmuren har behov for vedlikehold og ved inngang til hybel så er det en setningsskade som virker å være av eldre opprinnelse. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme i entré, gang, toalettrom, soverom, bad og vaskerom/dusj i u.etg.
-Elektrisk gulvvarme på bad i 1.etg.
-Luft til luft varmepumpe fra 2023
-Vedfyring i lukket vedovn fra 2025

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i begge etasjer.
-Brannslukkingsapparat plassert under trapp.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgivere
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av oppdragsgivere
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
U.etg:
ENTRÉ 3,1m²: malte plater, slett hvitmalt, fliser
GANG/TRAPP 11,3m²: malte plater, slett hvitmalt, fliser
TOALETTROM 1,7m²: malt strietapet/fliser, malt panel, fliser
SOVEROM 7,5m²: malt strietapet, slett hvitmalt, parkett
VASKEROM MED DUSJ 7,2m²: malt panel/fliser, malt panel, fliser
STUE/HYBELKJØKKEN 18,6m²: malt panel, panel, laminat
BAD 2,7m²: fliser, malt panel, fliser
INNGANG HYBEL 1,7m²: panel, panel, laminat

1.etg:
STUE/KJØKKEN/TRAPP 63,2m²: tapet/malte plater/panel, fliser, panel/slett hvitmalt, parkett/belegg
SOVEROM VED TRAPP 6,3m²: mdf-plater, slett hvitmalt, laminat
BAD 3,3m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM VED KJØKKEN 10,8m²: malt strietapet, slett hvitmalt, laminat

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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.
-Eldre parkett og laminatgulv har slitasje og åpne skjøter/lameller.

TRAPP:
-Trapp utformet etter eldre krav og standard. Malt overflater.
-Rekkverk har mer enn 10cm mellom spiler og åpning mellom trinn er mer en 10cm. Fallsikring er ikke tilfredsstillende i henhold til dagens krav.
-Det mangler håndløper langs vegg.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i u.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll. Største avvik målt i stue/hybelkjøkken.
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll. Største avvik målt i stue.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2015-2023:
-Vinduer byttet i stor grad 2015, 2017 og 2023.
-Vinduer byttet i 2023 ved Greåker glass og Ramme foreligger det faktura for.

2017:
-Byttet kledning mot sør, og rehabilitert/ bygd ny veranda 2017.

2023:
-Rehabilitering av taktekking. Faktura fra Almås Bygg og Anleggskompani AS fremvist.
-Fornying av vaskerom med dusj til slik det fremstår i dag. Dokumentasjon fra Ingard Langsholdt AS fremvist.
-Malt huset utvendig. Utført som egeninnsats.
-Montert varmepumpe og Elbil- lader. Dokumentasjon fra Råde Elektro AS fremvist.
-Lagt fliser og gulvvarme i entré. Faktura fra Malermester Ronny Gulbrandsen AS fremvist.

2024:
-Montert thermodren som isolering for del av grunnmur som ligger under terreng og lagt ny drenering. Faktura fra Brødrene Ødegård Maskindrift AS fremvist.
-Montert kjøkkeninnredning som egeninnsats. Dokumentasjon fra Råde Elektro AS og Ingard Langsholdt AS fremvist.
-Rehabilitering av bad i 1.etg. Dokumentasjon fra Ingard Langsholdt AS fremvist.

2025:
-Steinsatt rundt hage, samt anlagt ny/ rehabilitert gressplen 2025. Faktura fra Kjeldsen bil og traktor AS fremvist.
-Fornying av toalettrom i u.etg. Dokumentasjon fra Ingard Langsholdt AS fremvist.
-Oppussing av soverom i u.etg.
-Støping av gulv i gang og lagt fliser.
-Montert vedovn, samt pusset murvegg i trapp/ stue. Faktura fra Murermester Jan R. Hansen og sønn AS

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

---

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.Etasje	57	21			57	21
1.Etasje	85			39	85	
SUM BYGNING	142	21		39	142	21
SUM BRA	163					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

U.ETASJE: entré, gang/trapp, toalettrom, vaskerom/dusj, soverom, stue/kjøkken/soverom, bad, entré.
1.ETASJE: stue/kjøkken/tapp, 2 soverom, bad.

BRA-e:

U.ETASJE: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etg: 2,19-2,33 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,32-2,39 meter.

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er integrert i resten av boligen og bygningsdeler av vurdert sammen med boligen for øvrig.

©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

30/12/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra kommunen så består grunnen av bart fjell og mulighet for marin leire er stort sett fraværende.

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og pusset utvendig. Deler av muren ligger under terreng.
Det opplyses at det ble drenert og isolert med thermodren utenpå grunnmur i 2023 der denne ligger under terreng.

Merknader:
-Ved inngang til hybel har muren en større sprekk som tilsier setningsskade. Sprekken gir mulighet for at vann trenger inn i muren og bakenforliggende konstruksjon. Utbedringer kan påregnes. Jevnlig tilsyn er nødvendig for å kunne bekrefte av årsak til skaden har stabilisert seg.
-Grunnmur for øvrig fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.
-Vurdering av drenering og utvendig isolering av muren baseres kun på alder og fremvist dokumentasjon da dette ligger under terreng og ikke kan kontrolleres. Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for rom under terreng.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger singel og grus inntil muren. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng nære muren.

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

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående panel og det opplyses at sørveggen ble kledd om i 2017 mens øvrig kledning er fra byggeår.

Merknader:
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Eldre kledning har mindre spalte enn anbefalt og ved veranda er lufting blokkert. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Kledning har sprekker og punktvis råte som følge av alders- og værslitasje. På østvegg mot veien er dette mest markant, men også stedvis på øvrige vegger med eldre kledning. Motstandsdyktighet mot vann er redusert og dette øker risikoen for skader i bakenforliggende konstruksjon.
-Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes.

3. Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

To vinduer i u.etg fra byggeår hvor ett har glass fra 1997. Ytterdør virker å være fra byggeår. Ytterdør til hybel med 2-lags glass av ukjent alder. Vippeport i garasje fra byggeår. 4 eldre vinduer i stue i 1.etg har 2-lags glass hvor merking av alder sier 2015/2017 der dette er synlig. Øvrige vinduer balkongdører med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall fra 2011-2023.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av nyere vinduer.
-Ok funksjon ved åpning/lukking av balkongdører.

Merknader:
-Det eldste vinduene i u.etg samt ytterdør og garasjeport har alder og slitasje som tilsier at forventet brukstid har passert og utskifting kan planlegges. Isolasjonsevne, funksjon ved åpning/lukking og motstandsdyktighet mot vann er redusert.
-Flere vinduer er plassert i flukt med kledning og dette øker risikoen for vanninntrenging over tid ved vridninger og oppsprekking i ytre omramming.
-Det er ikke montert beslag og god tetting under ytterdører og enkelte beslag under vinduer er løse, Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

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

-Spalter i takutstikk og gavler gir normal lufting av konstruksjonen.
-Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

Merknader:
-Enkelte spalter i ytterkanter på loftet er klemt litt sammen og dette kan redusere ventilering over tid.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2023

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bordtak med undertaksbelegg, 36mm sløyfer og lekter og Tekking av betongtakstein som opplyses å være fra 2023. Inspisert på stige i takfot og på loft. Det var is/rim som gjorde inspeksjon på taket uforsvarlig.

-Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer eller utettheter på loftet.
-Alder og de observasjoner som kunne gjøres for taktekking tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som lang.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige i 1.etg.

Merknader:
-Enkelte spalter i ytterkanter på loftet er klemt litt sammen og dette kan redusere ventilering over tid. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.
-Deler av isolasjon er klemt sammen og har skadet papp som ligger over isolasjon. Dette kan redusere isolasjonsevne og føre til varmetap i underliggende rom.
-Ved luke til loftet er det misfarging og kondens som følge av mangelfull tetting mot oppvarmet rom. Dette vil føre til råte over tid og skade luke og nærliggende trevirke.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

VERANDA 39m²:
Utgang fra stue og kjøkken til veranda som er innfestet i vegg og anlagt på drager som er understøttet av søyler mot støpte fundamenter.

-Konstruksjon fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

Merknader:
-Gulvbord har værslitasje og trenger vedlikehold og overflatebehandling for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann slik at forventet levetid ikke reduseres.
-Ved innfesting av eldre bjelker som går inn i etasjeskillet så er det utett vindtetting som også ikke er kledd med panel eller lignende. Dette gir risiko for varmetap og kondensproblemer.
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Trappen mangler rekkverk og håndløper på en side. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom/dusj

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser og malt panel på vegger. Malt panel i taket.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Malt panel fremstår uten fuktskader
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Laminat benkeplate. Kum i stål med 1-greps blandebatteri
-Opplegg og plass til vaskemaskin under benk
-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone

Merknader:
-Panel i himling er eldre og har flere utettheter. Dette kan føre til fuktvandring i overliggende konstruksjoner ved høy luftfuktighet.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Fliser på gulvet. Sluk plassert i nedsenket dusjhjørne.

-Vann renner til sluk ved spyling i dusjhjørne. Bruksvann ledes til sluk.
-Fliser og fuger på gulv fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Topp slukrist ligger 32mm lavere enn gulv ved dør.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Ved sokkelfliser under dør og stedvis ellers på sokkelfliser så er fuger sprukne. Dette kommer som oftest av ustabilt underlag.
-Gulv utenfor nedsenket dusjhjørne har ikke fallforhold på minst 1:100 og da skal membran gå minst 15mm over ferdig gulv ved dør og minst 25mm over ferdig gulv for øvrig. Dette er ikke dokumentert og det kan virke til at dette ikke er ivaretatt. Risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

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, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

Merknader:
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Eventuell ufagmessig utførelse eller bruk av egnet materiale gir risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

7.2 Bad u.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Fliser på vegger og malt panel i taket.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri.
-Overskap med speilfront.
-Dusj på vegg
-Gulvstående toalett

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Stedvis påbegynte sprekker og misfarging i fuger, samt bom bak flere fliser tilsier at forventet brukstid har passert og rehabilitering kan planlegges.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert i nedsenket dusjhjørne.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Stedvis påbegynte sprekker og misfarging i fuger, samt bom under flere fliser tilsier at forventet brukstid har passert og rehabilitering kan planlegges.
-Det blir liggende noe vann ved spyling i dusjhjørne og gulv utenfor dusjhjørne faller ikke mot nedsenket gulv. Bruks- og lekkasjevann ledes ikke til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ukjent om forhøyningen under dør er vanntett. Hvis dette ikke er ivaretatt så er det risiko for lekkasjer ut av rommet.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble forsøkt å bore hull i vegg fra hybelkjøkken mot dusjhjørne. Det ble støtt på noe som antas å være mur-konstruksjon og undersøkelsen sier derfor lite om badets tilstand og tetthet.

Merknader:
-Det er ikke godt tettet rundt rørgjennomføringer som kommer opp av gulvet. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Spesielt når det dusjes direkte på vegger og gulv.

7.3 Bad 1.etg

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Himling fremstår i ok stand.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap
-Badekar med dusj på vegg
-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:
-Vindu i våtsone har ikke synlige fuktskader, men står i et område hvor risikoen for dette er til stede. Bør tildekkes ved dusjing og bading.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Slukrenne plassert i nedsenket gulv ved badekar.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Topp slukrist ligger 25mm lavere enn gulv ved dør. Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel
-Det måles tilfredsstillende fall i nedsenket gulv for at bruksvann skal ledes til sluk.
-Det måles ikke motfall på gulv utenfor nedsenk og krav om lekkasjevann er ivaretatt hvis membran går minst 15mm over ferdig gulv ved dør. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere bygningsdeler.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Slukrenne med vannlås, klemring og tegn til klemt membran

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon
-Det er fremvist dokumentasjon for at det er benyttet godkjent materiale som membran og bilder av utførelsen fra Ingard Langsholdt AS.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Hybelkjøkken

TG 2 8.1 Hybelkjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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

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

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

VENTILATOR:
Ikke installert da kjøkken ikke har komfyr.

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

Merknader:
-Kjøkken har avskallinger og påbegynt svelling som kan føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Årsak er alders- og bruksslitasje.
-Utette skjøter i laminatgulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

8.2 Kjøkken 1.etg

TG 1 8.2 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 og fronter med imitert trestruktur. Høye overskap med foring mot himling
-Keramisk benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Kjøkken fra 2024 fremstår funksjonelt og med normal bruksslitasje.

Merknader:
-Enkelte fronter trenger justering.

9. Rom under terreng

9.1 U.etasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Varierende platekledning, tapet og panel i boligen og pusset mur i garasjen. Panel, slette og malte flater i tak i boligen, samt gips i garasjetak.

Merknader:
-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur i garasjen. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen. Det er gjort utvendige tiltak som kan ha begrenset forholdene, men dette bør holdes ved tilsyn.
-Plater i himling i garasjen har misfarging og dette kommer som oftest av at det tilføres fuktighet i rommet over lenger tid med parkering av biler og lignende. Følgeskader i overliggende konstruksjoner kan ikke utelukkes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Fliser, laminat og parkett på gulv i boligen og betonggulv i garasjen.

Merknader:
-Gulv mot grunn antatt uten eller med begrenset 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 slik som i garasjen her.
-I hybeldelen så er det åpne skjøter i laminatgulvet. Dette kommer som oftest av ujevnt undergulv som gir bevegelser slik at skjøter går fra hverandre. Forholdene kan føre til svelling ved vasking, vannsøl eller lignende.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

HULLBORING:
Det ble boret hull i påforet vegg mot terreng i hybeldelen.

VENTILASJON:
Rom for varig opphold har ventiler for tilførsel av friskluft.

©mstr.no

www.bmtf.no

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 eller med begrenset 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.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1971-2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør) og eldre kobberrør. Avløpsrør i plast av varierende alder.

-Stoppekran er plassert i vaskerom og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.
-Vegghengt toalett på bad i 1.etasje har spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det er dokumentert at innebygget sisterne er fuktsikret.

Merknader:
-Deler av anlegget har eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
-Eldre avløpsrør av plast i gulvet i u.etasje av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder.
-Vegghengt toalett i u.etasje har ikke dokumentert fuktsikring av innebygget sisterne og løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer er ukjent. Toalettet er også plassert i et rom uten sluk og da er det påkrevd med automatisk lekkasjestopper. Forholdene gir økt risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2023. Plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2023.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Service kan planlegges.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger og vinduskarmer. Avtrekksvifter montert på våtrommene. Naturlig avtrekk fra toalettrom i u.etg.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksvifter.
-Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder.

Merknader:
-Toalettrom har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.

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 2008

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1971

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige 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.

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer. 25 kurser inkluder hovedsikring og overspenningsvern. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Montere kaiteki 6600 med ny krus. Montere elbillader. Utført av Råde Elektro AS, datert 15.11.2023.
-Rehab av bad. Utført av Sarpsborg El-installasjon AS, datert 19.03.2024.
-Opplegg kjøkken. Utført av Råde Elektro AS, datert 21.06.2024.
-Opplegg for varmekabel i trappegang, WC og soverom. Utført av Sarpsborg El-installasjon AS, datert 31.03.2025.
-Arb. Beskrivelse: Varmgang eldre UZ inntakssikringer. Byttet bunnskruer og UZ patroner. Sjekket tilkoblinger OK. Sjekketledninger f/varmgang/smelt kapper OK .Anbefalt kunde oppgradering nytt inntak, inntakskabel og endring til 3-fas. Dette er tiltak som vil komme. Utført av Foss-Elektro AS, datert 9.11.2023

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 27.august 2008
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

---

Merknader:
-Det er ikke tett rundt alle innføringer i tidligere innføringer i sikringsskapet.
-Kabel fra varmtvannsbereder til fast kobling er ikke festet.
-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.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Dette anbefales generelt, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning av anlegget ofte endres

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henholdt til tegninger fra byggesaksarkivet så er det fjernet ett soverom fra 1.etasje som i dag har blitt til kjøkken. Endringen er ikke søknadspliktig. Ett vindu her er er erstattet med balkongdør og dette kan være en søknadspliktig fasadeendring.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for nybygg/boligbygg. Datert 30.03.1975.
-Ferdigattest er gitt - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Marikosveien 7. Datert 01.12.2025

SIKKERHET:
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Ved inngang til hybel har muren en større sprekk som tilsier setningsskade. Sprekken gir mulighet for at vann trenger inn i muren og bakenforliggende konstruksjon. Utbedringer kan påregnes. Jevnlig tilsyn er nødvendig for å kunne bekrefte av årsak til skaden har stabilisert seg. -Grunnmur for øvrig fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.
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.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Eldre kledning har mindre spalte enn anbefalt og ved veranda er lufting blokkert. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Kledning har sprekker og punktvis råte som følge av alders- og værslitasje. På østvegg mot veien er dette mest markant, men også stedvis på øvrige vegger med eldre kledning. Motstandsdyktighet mot vann er redusert og dette øker risikoen for skader i bakenforliggende konstruksjon. -Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Det eldste vinduene i u.etg samt ytterdør og garasjeport har alder og slitasje som tilsier at forventet brukstid har passert og utskifting kan planlegges. Isolasjonsevne, funksjon ved åpning/lukking og motstandsdyktighet mot vann er redusert. -Flere vinduer er plassert i flukt med kledning og dette øker risikoen for vanninntrenging over tid ved vridninger og oppsprekking i ytre omramming. -Det er ikke montert beslag og god tetting under ytterdører og enkelte beslag under vinduer er løse, Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Enkelte spalter i ytterkanter på loftet er klemt litt sammen og dette kan redusere ventilering over tid. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur. -Deler av isolasjon er klemt sammen og har skadet papp som ligger over isolasjon. Dette kan redusere isolasjonsevne og føre til varmetap i underliggende rom. -Ved luke til loftet er det misfarging og kondens som følge av mangelfull tetting mot oppvarmet rom. Dette vil føre til råte over tid og skade luke og nærliggende trevirke.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Gulvbord har værslitasje og trenger vedlikehold og overflatebehandling for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann slik at forventet levetid ikke reduseres. -Ved innfesting av eldre bjelker som går inn i etasjeskillet så er det utett vindtetting som også ikke er kledd med panel eller lignende. Dette gir risiko for varmetap og kondensproblemer. -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Trappen mangler rekkverk og håndløper på en side. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.
7.1.2	Vaskerom/dusj Overflate gulv
	-Ved sokkelfliser under dør og stedvis ellers på sokkelfliser så er fuger sprukne. Dette kommer som oftest av ustabilt underlag. -Gulv utenfor nedsenket dusjhjørne har ikke fallforhold på minst 1:100 og da skal membran gå minst 15mm over ferdig gulv ved dør og minst 25mm over ferdig gulv for øvrig. Dette er ikke dokumentert og det kan virke til at dette ikke er ivaretatt. Risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede.
7.1.3	Vaskerom/dusj Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Eventuell ufagmessig utførelse eller bruk av egnet materiale gir risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
7.2.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling

©mstr.no

	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Stedvis påbegynte sprekker og misfarging i fuger, samt bom bak flere fliser tilsier at forventet brukstid har passert og rehabilitering kan planlegges.
7.2.2	Bad u.etg Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Stedvis påbegynte sprekker og misfarging i fuger, samt bom under flere fliser tilsier at forventet brukstid har passert og rehabilitering kan planlegges. -Det blir liggende noe vann ved spyling i dusjhjørne og gulv utenfor dusjhjørne faller ikke mot nedsenket gulv. Bruks- og lekkasjevann ledes ikke til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er ukjent om forhøyningen under dør er vanntett. Hvis dette ikke er ivaretatt så er det risiko for lekkasjer ut av rommet.
7.2.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke godt tettet rundt rørgjennomføringer som kommer opp av gulvet. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Spesielt når det dusjes direkte på vegger og gulv.
8.1	Hybelkjøkken Hybelkjøkken
	-Kjøkken har avskallinger og påbegynt svelling som kan føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Årsak er alders- og bruksslitasje. -Utette skjøter i laminatgulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
9.1.1	U.etasje Veggenes og himlingens overflater
	-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur i garasjen. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen. Det er gjort utvendige tiltak som kan ha begrenset forholdene, men dette bør holdes ved tilsyn. -Plater i himling i garasjen har misfarging og dette kommer som oftest av at det tilføres fuktighet i rommet over lenger tid med parkering av biler og lignende. Følgeskader i overliggende konstruksjoner kan ikke utelukkes.
9.1.2	U.etasje Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten eller med begrenset 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 slik som i garasjen her. -I hybeldelen så er det åpne skjøter i laminatgulvet. Dette kommer som oftest av ujevnt undergulv som gir bevegelser slik at skjøter går fra hverandre. Forholdene kan føre til svelling ved vasking, vannsøl eller lignende.
9.1.3	U.etasje 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 eller med begrenset 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.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Deler av anlegget har eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. -Eldre avløpsrør av plast i gulvet i u.etasje av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder. -Vegghengt toalett i u.etasje har ikke dokumentert fuktsikring av innebygget sisterne og løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer er ukjent. Toalettet er også plassert i et rom uten sluk og da er det påkrevd med automatisk lekkasjestopper. Forholdene gir økt risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer.
10.5	Ventilasjon
	-Toalettrom har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250238

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lene Fisker Brogaard	Hans Solhøi Andersen

Gateadresse
Marikosveien 7

Poststed	Postnr
YVEN	1715

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 31855582

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 193250238

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med renovering av bad i 2. etasje ble det avdekket fukt mot veggen til barnerommet og mot loftet. Dette ble utbedret i forbindelse med renoveringen og skadet materiale ble erstattet. Vannskade i vegg mellom toalett og vaskerom i underetasje på grunn av spiker i avløpsrør. Skade antatt fra byggeår. Når spikeren rustet bort over tid tilkom det lekkasje. Oppdaget, og renovert etter forsikringssak 2025 ved Ingard Langsholdt.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Total rehabilitert ved Ingard Langsholt 2024.

Arbeid utført av: Ingard Langsholt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lagt ny memran og skiftet sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere vært noe vanninnsig i garasje ved store regnfall. Drenert rundt hele boligen,isolert og lagt nye dreneringsrør i bakken ved Brødrene Ødegård 2024. Har ikke vært et problem etter dette. Takstmann bemerket noe fuktutslag på måling i vegg på underetasje mot terreng ved befaring i forbindelse med salg 2025/26.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble avdekket begynnende lekkasje i gammelt tak under arbeidet med legging av nytt tak i 2023 ved Almås bygg og anleggskompani AS. I følge snekker var det kun lokale spor av fukt, og ingen gjennomtrekk ned til loftet.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i mur tilknyttet tilbygget inngangsparti til hybel. Antatt tilkommet rett etter at tilbygget var ferdigstilt. Har ikke økt i størrelse mens huset har vært i vårt eie.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert noe muselort på loft når vi flyttet inn i 2023. Satt ut musefeller, og hatt kontinuerlig oppsyn siden men ikke sett eller hørt mus.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: El anlegget ble rehabilitert i 2023. Senere gjort arbeide med innstallasjon av varmepumpe og el bil lader på egne kurser. I forbindelse med oppussing av kjøkken, bad, trapperom og soverom i underetasje har det også vært utført ytterligere arbeide på el anlegg.

Arbeid utført av: Foss elektro AS, Råde Elektro AS, Sarpsborg El AS

Document reference: 193250238

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2023 ved Foss elektro AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert av Råde Elektro 2023

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vinduer byttet i stor grad 2015, 2017 og 2023. Vinduer byttet i 2023 ved Greåker glass og Ramme. Resterende ved Fagbygg. Byttet kledning mot sør, og rehabilitert/ bygd ny veranda 2017 ved Fagbygg (gjort ved forrige eier. etterspurt dokumentasjon, men er ikke ettersendt. Fagbygg har byttet IT system, og finner ikke igjen faktura) Taket byttet 2023 ved Almås bygg og anleggskompani AS Drenering utført 2024 Brødrene Ødegård Steinsatt rundt hage, samt anlagt ny/ rehabilitert gressplen 2025 ved Kjeldsen bil og traktor AS Nytt kjøkken 2024 fra IKEA egeninnstats - EL ved Råde Elektro, vann og fliser ved Ingard Langsholt Bad oppe 2024 ved Ingard Langsholt Trapperom med elektrisk gulvvarme 2025 ved Ingard Langsholt Toalettrom nede med elektrisk gulvvarme 2025 ved Ingard Langsholdt Vaskerom med elektrisk gulvvarme 2023 ved Ingard Langsholdt Soverom nede 2025 elektrisk gulvvarme ved Ingard Langsholdt (Sarpsborg EL installasjon) Varmepumpe og Elbil- lader ved Råde Elektro 2023 Huset er malt utvendig i 2023, egeninnsats. Ny Ovn, samt pusset murvegg i trapp/ stue 2025 ved Murermester Jan R. Hansen og sønn AS Yttergang med fliser og elektrisk gulvvarme 2023 Byggesøknad til Sarpsborg kommune angående hobbyrom og boder i underetasjen som søkes omgjort til oppholdsrom for varig opphold. November 2025 Lastet opp faktura og dokumentasjon på bruk av kvalifiserte håndtverkere i til boligmappa.no

Arbeid utført av: FagBygg AS, Almås bygg og anleggskompani AS... Se komplett liste under

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel i underetasje, leid ut av tidligere eier. Har ikke vært utleid mens vi har eid huset. Hybel er søkt bruksendret Nov. 2025 hos sarpsborg kommune da dette ikke er gjort av forrige eier. Har ikke mottatt svar fra kommunen ved tidspunkt for utfylling av egenerklæring.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rom betegnet som hobbyrom og bod i originale byggetegninger er bygget om til hybel med egen inngang, kjøkken, sovealkove og bad. Rommet er søkt bruksendet i November 2025. Har ikke mottatt svar fra kommunen ved tidspunkt for utfylling av egenerklæring.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pågår måling høst 25, ferdig i Januar 2026

Document reference: 193250238

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	Ukjent, måling klar januar 2026

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250238

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250238

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Fisker Brogaard	f859baf4b3c46c5040f6a74877cd56e3a8cece9e	26.11.2025 12:31:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Solhøi Andersen	1ce1db8369231f1b820fd53af2fb0eb6273575dd	26.11.2025 12:29:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250238

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2081/216
Adresse: Marikosveien 7
Dato: 24.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	MARIKOSVEIEN 7	Beregnet areal	811.3
Etablert dato	03.12.1971	Historisk oppgitt areal	874
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2081/216
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2081/216
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	25.11.2015 30.11.2015	15/05723		0105-Mnrmangler, 2080/95, 2081/179, 2081/207, 2081/216
Skylddeling Skylddeling	03.12.1971			0105-2081/159 (-874), 2081/216 (874)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6572418.34	617623.54	0	Ja	811.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDERSEN HANS SOLHØI F070186*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Marikosveien 7 1715 1715 YVEN	Bosatt (B)
BROGAARD LENE FISKER F231187*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Marikosveien 7 1715 1715 YVEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Marikosveien 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1715 YVEN	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2304 Yvenbråten	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	13692831		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1973
2	146023355		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	09.01.2019

1: Bygning 13692831: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1973

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	165
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	165
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1973	15.06.1973

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Marikosveien 7	H0101	2081/216	165	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	88	0	88	0	0	0
U01	0	77	0	77	0	0	0

2: Bygning 146023355: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 09.01.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5
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
Tatt i bruk		27.04.2006
Bygning revet/brent	09.01.2019	10.01.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2081/216	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	5	5	0	0	0

Sarpsborg kommune

Adresse
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

Melding om administrativt vedtak

ANDERSEN HANS SOLHØI
Marikosveien 7
1715 YVEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BYGG-25/01471-7	01.12.2025

Ferdigattest er gitt - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, Marikosveien 7

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 2081 / 216 / 0 / 0
Tiltakshaver: ANDERSEN HANS SOLHØI

Vedtak

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel som vi mottok 30.11.2025. Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

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

For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret for tiltaket:

2025 – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
D.4.2	Ferdigattest	kr. 1 100,-
	Totalt gebyr	kr. 1 100,-

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Marianne Krogh Birkeland
Fagrådgiver
Team byggesak
Telefon: 96942255
Epost: marianne-krogh.birkeland@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Sak nr. 327/73
Dato, avsluttende synsforr.
30.3.1973

Arbeidssted	Marikosveien 7, 1713 Grålum
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Kai Eriksen
Byggemelder	Block Watne & Borregaard, 1660 Lisleby
Ansvarshavende	Nils O Hulgubakken, " "

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

Merknader : Gjenstår: Delvis puss-forblenning av sokkeletg. utvendig.

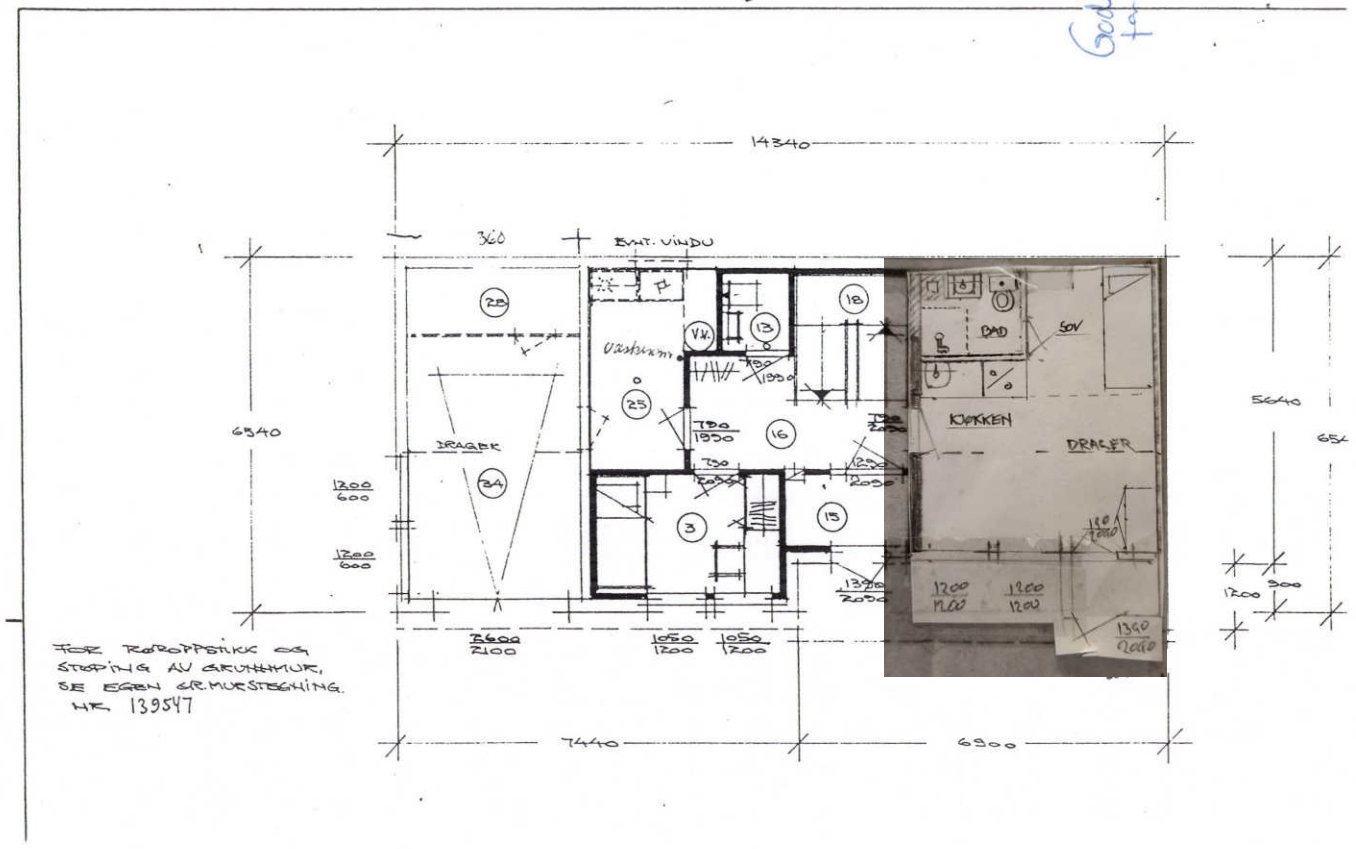
Tune den 30.3.1973

BYGNINGSSJEFEN

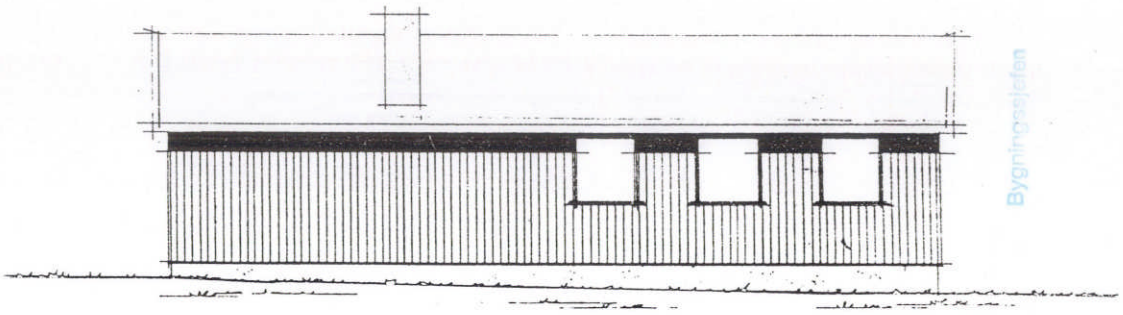
Odd Kristiansen

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

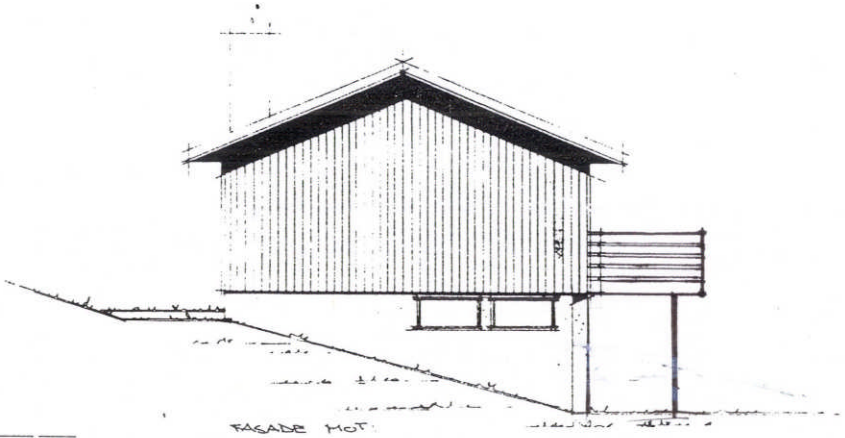
Godkjent, Galtum, 15/8 '88
for Byggesaksjefen
K. d.



HER ROPPPSTIKK OG STØPING AV GRUNNMUR, SE EGEN GR.MURSTEGNING.
HK. 139547



FASADE MOT:



FASADE MOT:

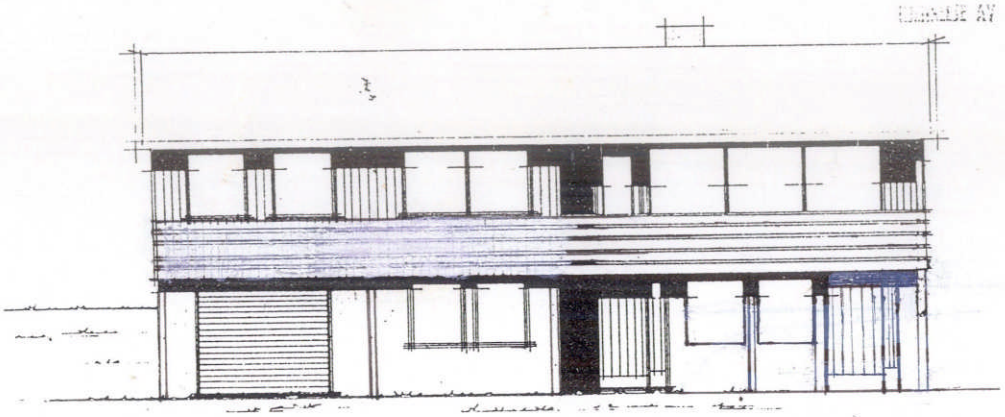
NÅV. TERR. ——— ——— ———

END TERR. ——— ———

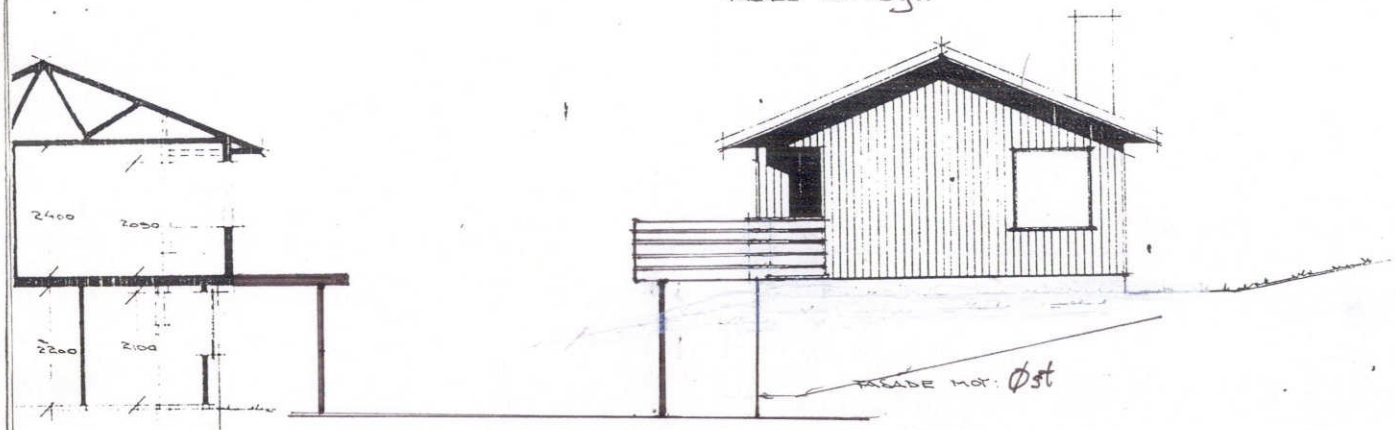
1	SOVEROM	10.2M², 2,06	10	HALL	6.3M²
2	SOVEROM	9.5M²/1.03	25	[illegible]	7.1M²
3	[illegible]	[illegible]	26	[illegible]	[illegible]

UTREGN. AV LEIEAREALET

6,90M x 5,40M= 37.26M²



FASADE MOT: Syd

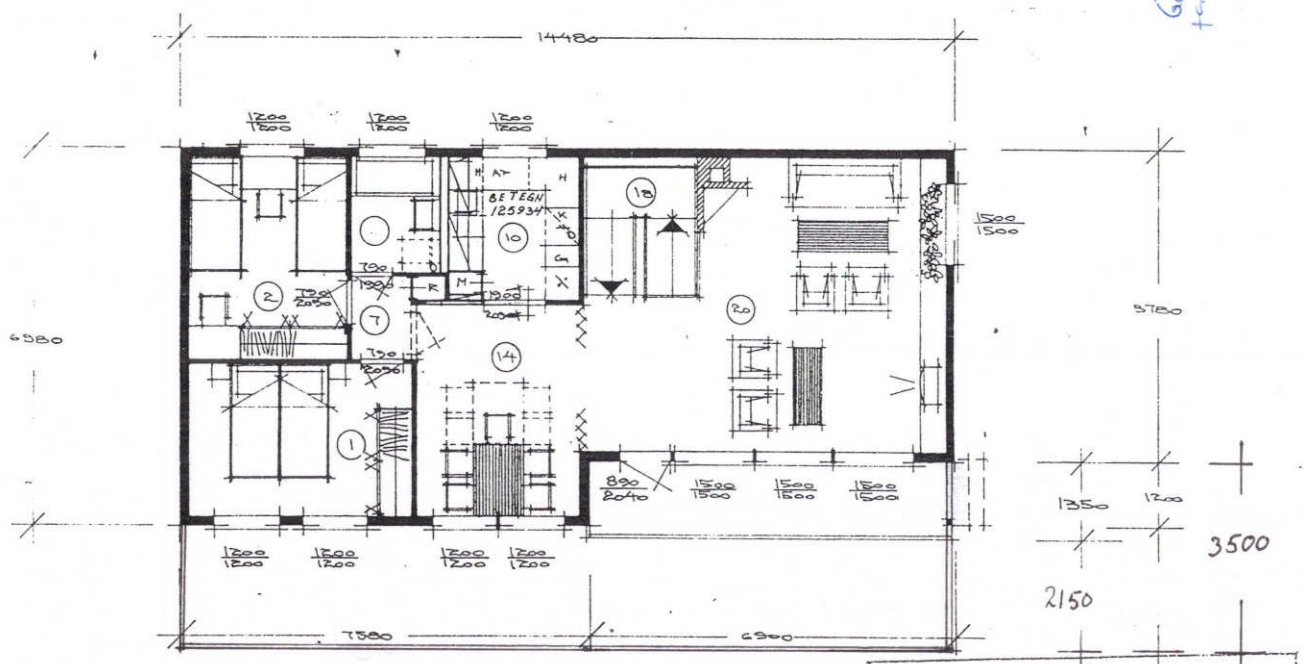


FASADE MOT: Øst

SNITT

(HUSBANKENS REG. NR. for TYPETEGN).

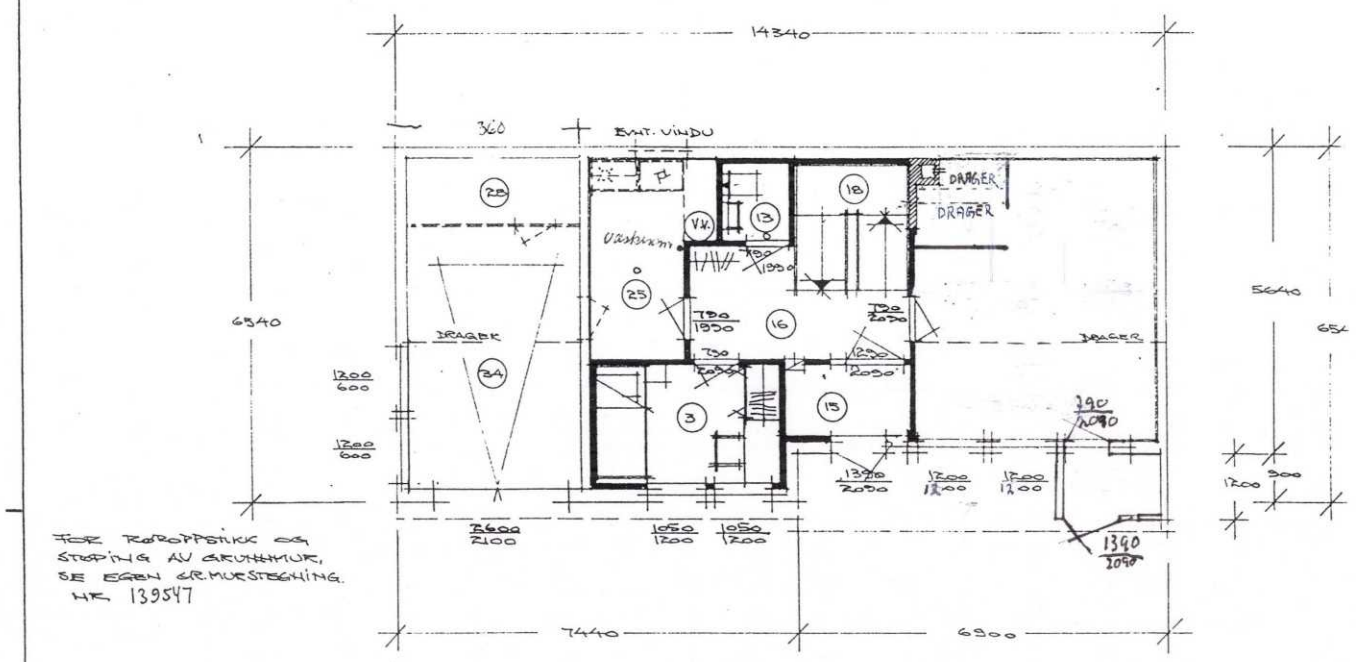
BYGGHERRE Jon Dahl Svendsen ~~Hal. Eriksen~~	BYGGEPLASS Marikosvn. 7. Tune	Type 64 ÷
G.BLOCK	TEGN. ~~Bernhoff~~ GODKJ Tobiasen	KUNDE NR.



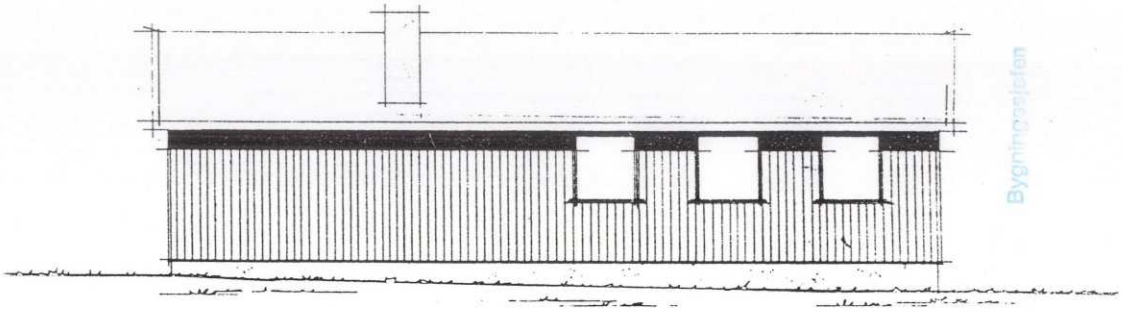
Godkjent Grålum 15/7 88
for Byggingssjefen
M.Ø

TYNSET BYGNINGSRÅD
GODKJENT 11/8 1988 SAK NR 124/88

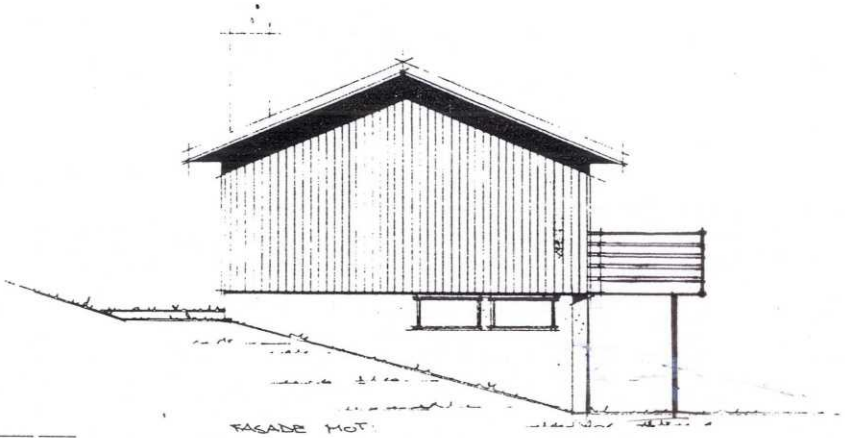
Godkjent. Gjøvik, 15/3 88
for Byggesaksavdelingen
K. d.



HER RØRLEGGER OG STØPING AV GRUNNMUR, SE EGEN GR.MURSTEGNING. HR. 139547



FASADE MOT:



NÅV. TERR.

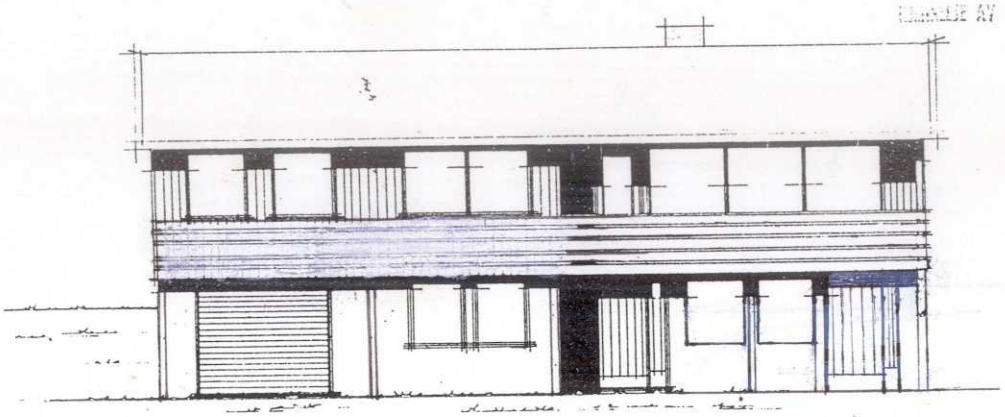
END TERR.

FASADE MOT:

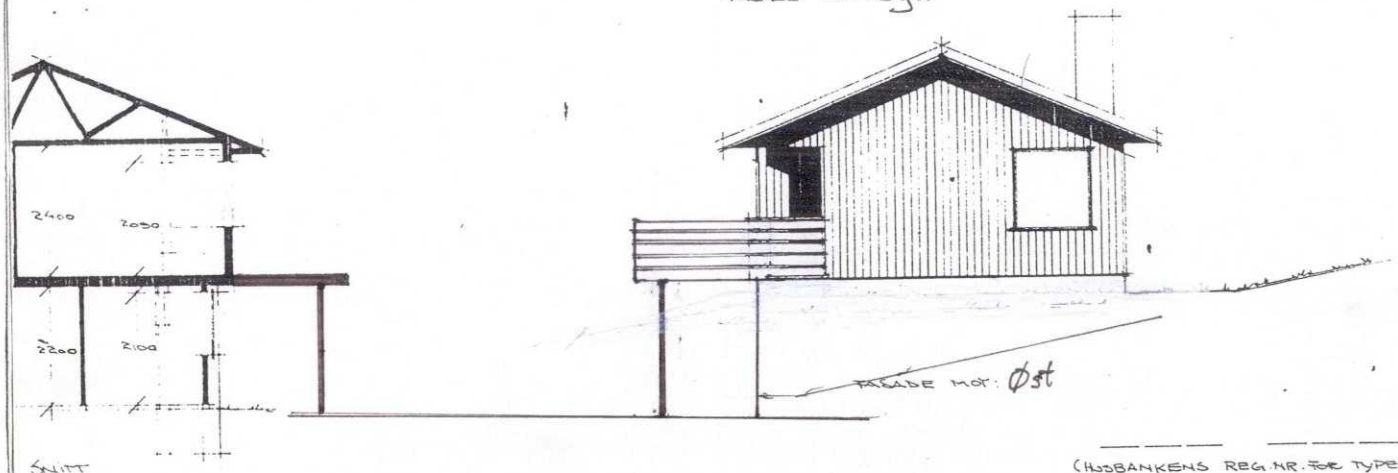


1	SOVEROM	10.2 m², 2,06	10 HALL	6.3 m²	UTREGN. AV LEIEAREALET
2	SOVEROM	9.5 m² / 1.03	25	7. m²	6,90 M x 5,40 M = 37.26 M²
3					

Byggmesteren



FASADE MOT: Syd

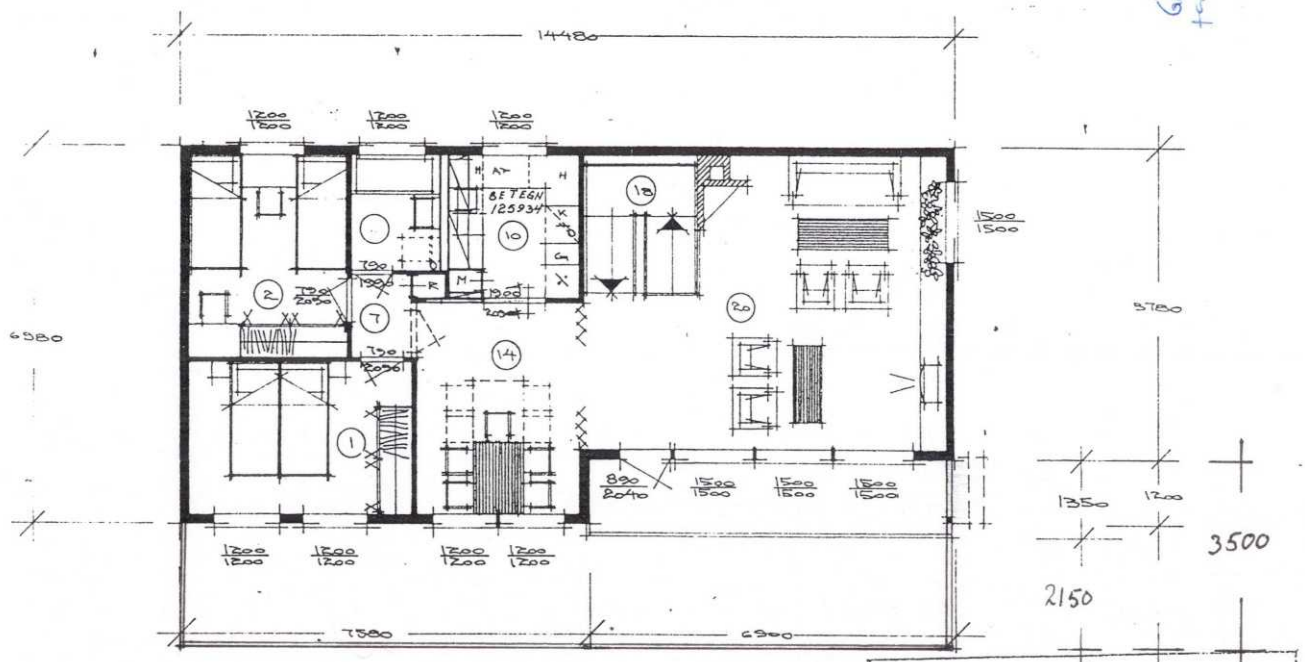


FASADE MOT: Øst

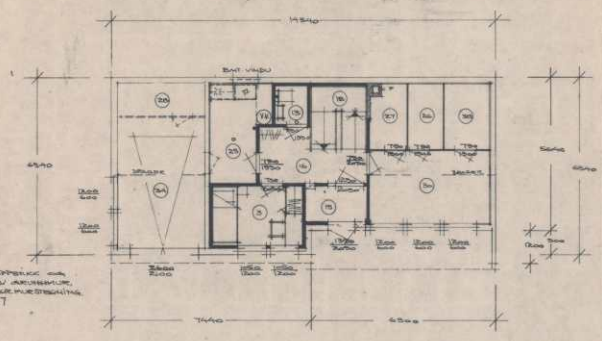
SNITT

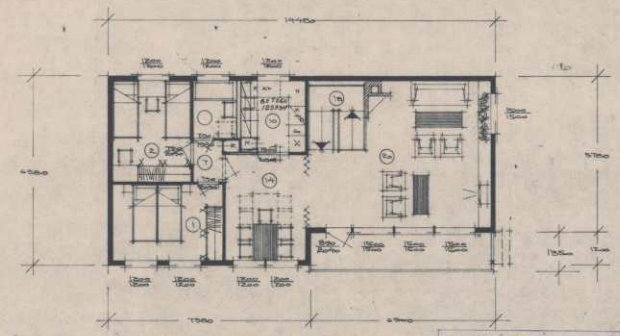
(HUSBANKENS REG. NR. for TYPETEGN).

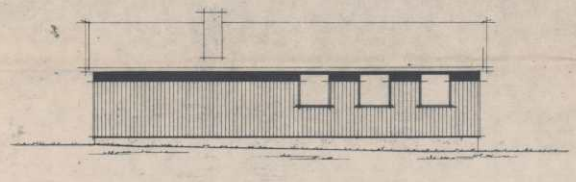
BYGGHERRE Jon Dahl Svendsen ~~Hal. Eriksen~~	BYGGEPLASS Marikosvn. 7. Tune	Type 64 ÷
G.BLOCK	TEGN. ~~Bernhoff~~	KUNDE NR.
	GODKJ Tobiasen	

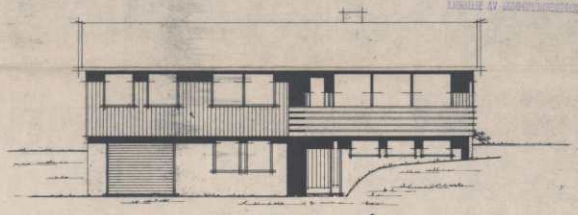


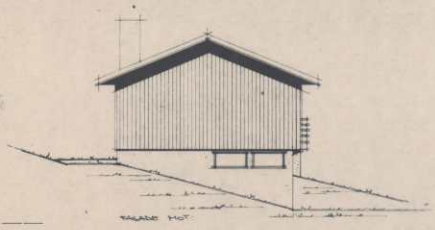
Godkjent Grålum 15/7 88
for Byggmesteren
M.Ø

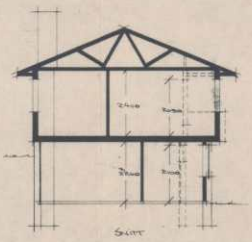


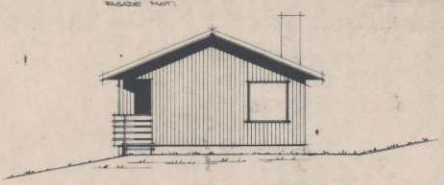












1	SOVEROM	10,2 m²/2,06	16	HALL	6,3 m²	UTREGN. AV LEIEAREALET	
2	GARDEROBE	3,5 m²/1,03	25	VASKEROM	7,1 m²	STUEN + SOVEROM	37,26 m²
3	SOVEROM	6,8 m²/1,78	26	VARMTT.	3,1 m²	1. ETG. + LOFT	47,92 m²
4	BAD, SKYLLERROM	4,4 m²	27	BADEROM	3,3 m²	TILSAMMEN =	84,78 m²
10	KJØKKEN	6,3 m²/1,03	28	BAD, BESØKT.	3,3 m²	VASKERI A =	14,66 m²
11	BAD	3,3 m²/1,03	30	HUSBEHOV.	13,2 m²	TILSAMMEN =	98,76 m²
13	W.C.	1 m²	34	GARASJE			
14	SOVEROM	12,1 m²/ 4,80	35	KJELLER	48 m²		
24	STUE		18	VERKSTED			
15	VARMTT.	2,7 m²					

Gr. 147380
Gr. 161550

IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIGN.

BYGGHERRE	KAI ERIKSEN
BYGGEPLASS	MARINOSUN. 7. TØNSBERG
TEGN.	
GODKJ	
MÅL	1:100
DATO	1-3-72

G.BLOCK WATNE A/S, ASKER, SKAT
TELEFON 64 080 - SANDNES

Type 64 ÷

KUNDE NR.

TEGN. NR. 128850 B W 2-

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2081/216		
Utskriftsdato	24.11.2025	**Antall datasett**	17

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

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

3 Berørte datasett

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Oppheving av reguleringsplaner
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

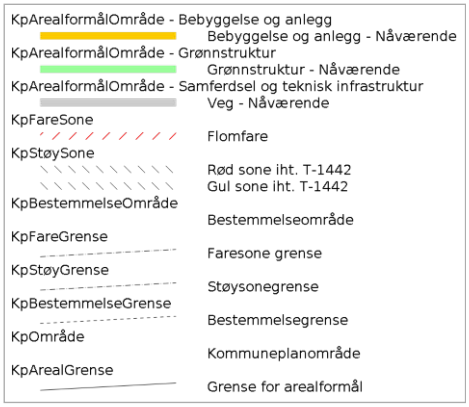
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

☐ Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Objekter

Planid	Plannavn
22009	Hannestad Øst

Utskriftsdato: 24.11.2025

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.	2081	Bruksnr.	216	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26851168	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	13692831	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Marikosveien 7, 1715 YVEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
17.06.1996	Tilsyn	22.08.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26851168

BruksenhetId	27055789	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	146023355	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27055789.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 24.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2081	**Bruksnr.**	216	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Marikosveien 7, 1715 YVEN								

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** 811 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 39 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_aktsomhet overvann **KPFare** Flomfare
	Delareal 811 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Utskriftsdato: 24.11.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2081	**Bruksnr.**	216	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Marikosveien 7, 1715 YVEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	2 277,08 kr
Eiendomsskatt	6 119,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	4 115,00 kr
Vann	2 134,07 kr
Sum	**15 157,15 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1700.00	1/1	0 %	1 700,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1699900 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 120,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	533.00	1/1	0 %	666,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	101 m3	24.78	1/1	0 %	2 503,03 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Antatt forbruk avløp i år	15%	101 m3	41.33	1/1	0 %	4 174,43 kr
					Sum	**22 555,66 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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: 24.11.2025

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.**	2081	**Bruksnr.**	216	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Marikosveien 7, 1715 YVEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
10032731	608	09.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	102

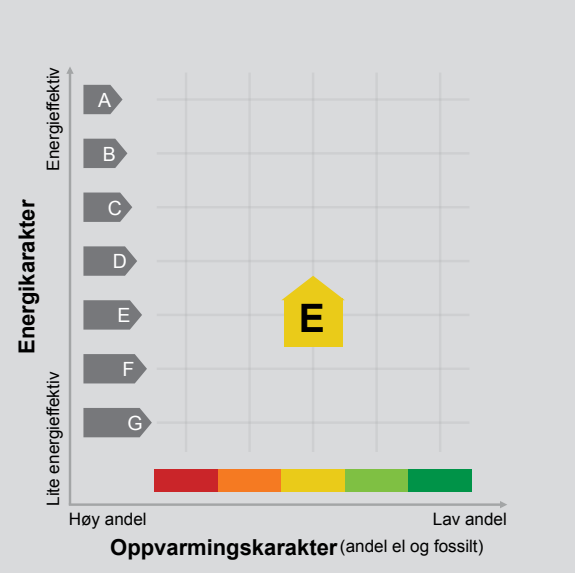
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Marikosveien 7
Postnummer	1715
Sted	YVEN
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2081
Bruksnummer	216
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13692831
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187540
Dato	06.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 19 238 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 250 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	165
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 21: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: 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 25: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 26: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 28: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Marikosveien 7

Nabolaget Yven - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hannestad barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	5 min 2.5 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 142 elever, 8 klasser	6 min 2.9 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	18 min 1.7 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	6 min 3.9 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haraholveien 5 Linje 4, 137	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 5.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Hannestad barnehage (0-5 år) 105 barn	7 min 0.6 km
Tuneskipet barnehage (0-5 år) 54 barn	11 min 0.9 km
Tubus barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Borg	19 min
Kiwi Borg	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Borg	20 min
Vitusapotek Borg	19 min
Sarpsborg Vinmonopol	9 min

SPORT

Yven idrettsplass	6 min
Hannestad skole	7 min
InterPadel Sarpsborg	5 min
EVO Greåker	5 min

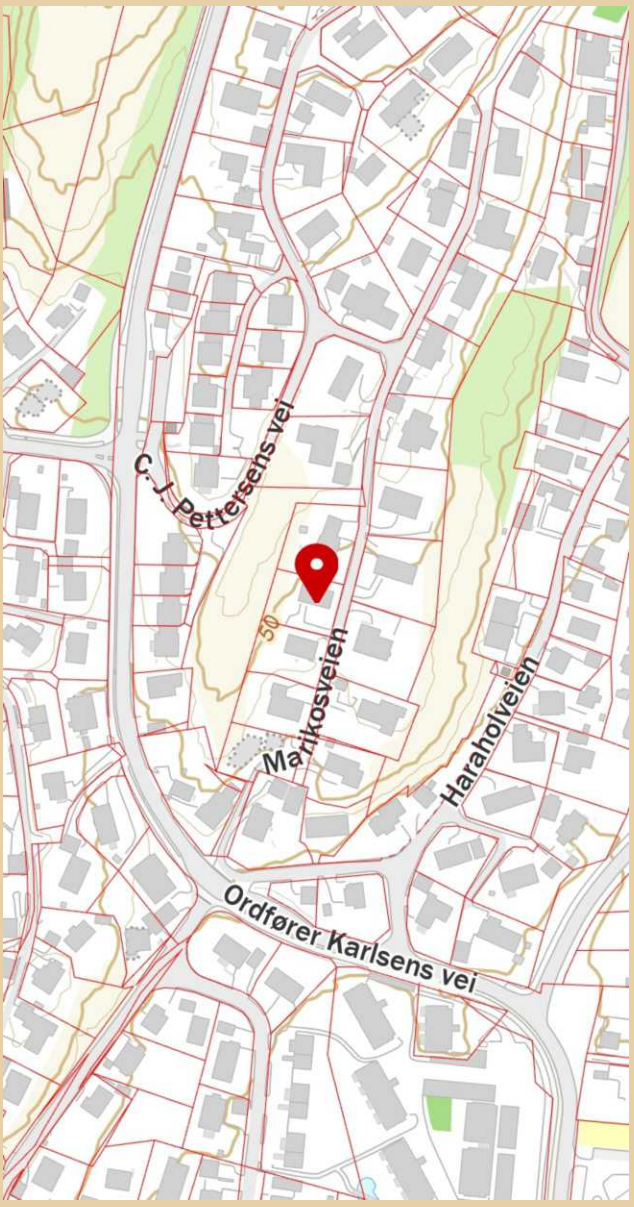
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

Gateparkering
Lett 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Samkjøring



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 2025

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:
Marikosveien 7, 1715 Yven
Gnr. 2081, Bnr. 216, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250238

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.
