PRIVATMEGLEREN

# VANDUGVEIEN 34

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

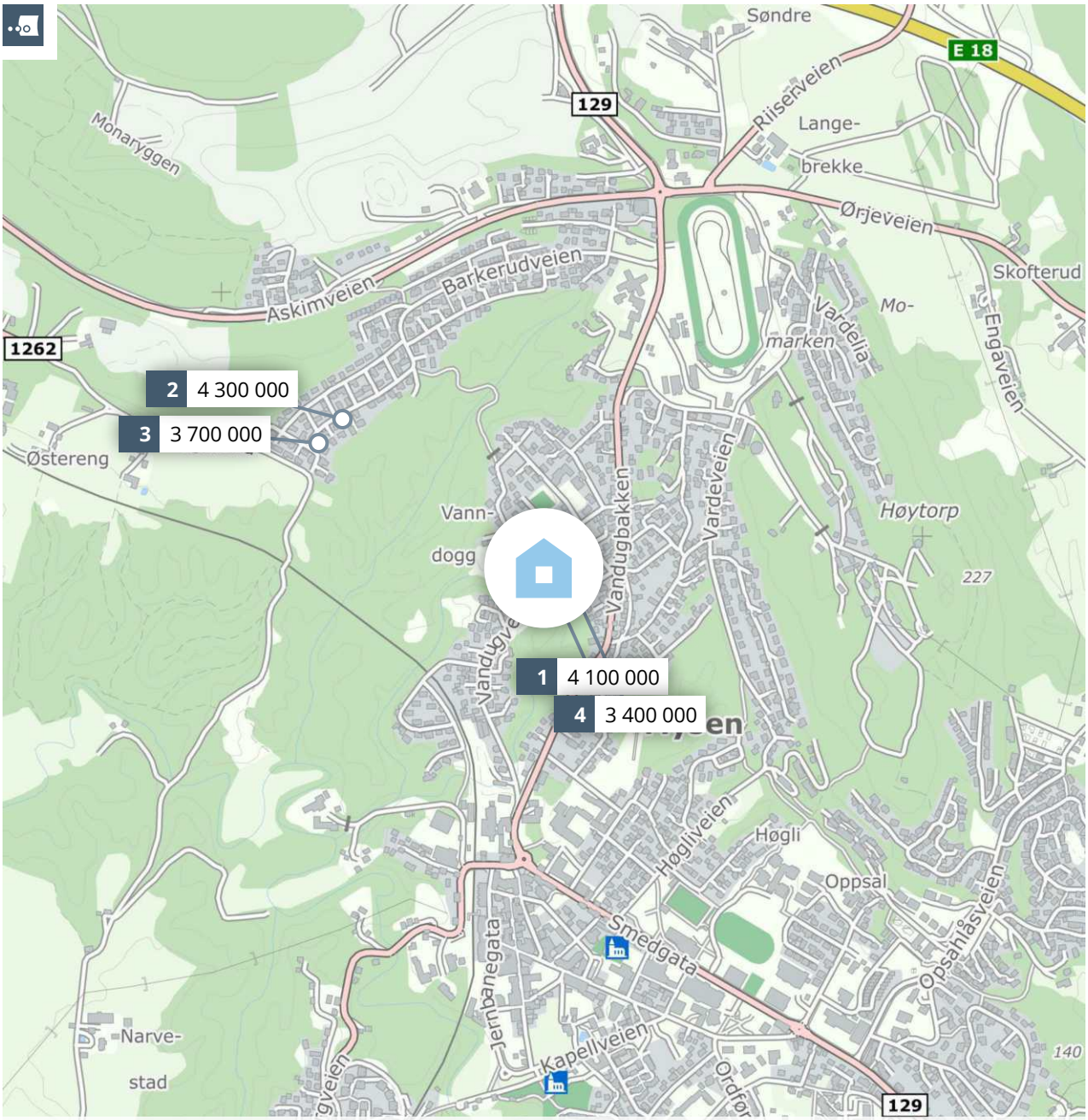
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# VANDUGVEIEN 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Indre Østfold den 02.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Vandugveien 34, 1850 MYSEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 328 BNR 147 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3118 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS MYSEN 7

Verdivurdert til

**4 000 000**

| - | 4 000 000 | 18 868 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 212 m² | 40 m² | - m² | 20 m² | 212 m² | 5 m² |
| Tomt | | | | | 909 m² | |
| Byggeår | | | | | 1965 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Vandugveien 34 A | | | | 17.10.2024 | 4 200 000 | **4 100 000** | 0 | 4 100 000 | **24 848** |
| | 165 m² | 1997 | 839 m² | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Østrengveien 17 B | | | | 28.08.2025 | 4 500 000 | **4 300 000** | 0 | 4 300 000 | **22 280** |
| | 193 m² | 1977 | 973 m² | 5 sov | | | | | | |
| 3 | Østrengveien 27 | | | | 15.10.2024 | 3 600 000 | **3 700 000** | 0 | 3 700 000 | **20 109** |
| | 184 m² | 1978 | 842 m² | 3 sov | | | | | | |
| 4 | Johs Rånås vei 16 A | | | | 26.08.2024 | 3 490 000 | **3 400 000** | 0 | 3 400 000 | **17 617** |
| | 193 m² | 1919 | 1 107 m² | 3 sov | | | | | | |

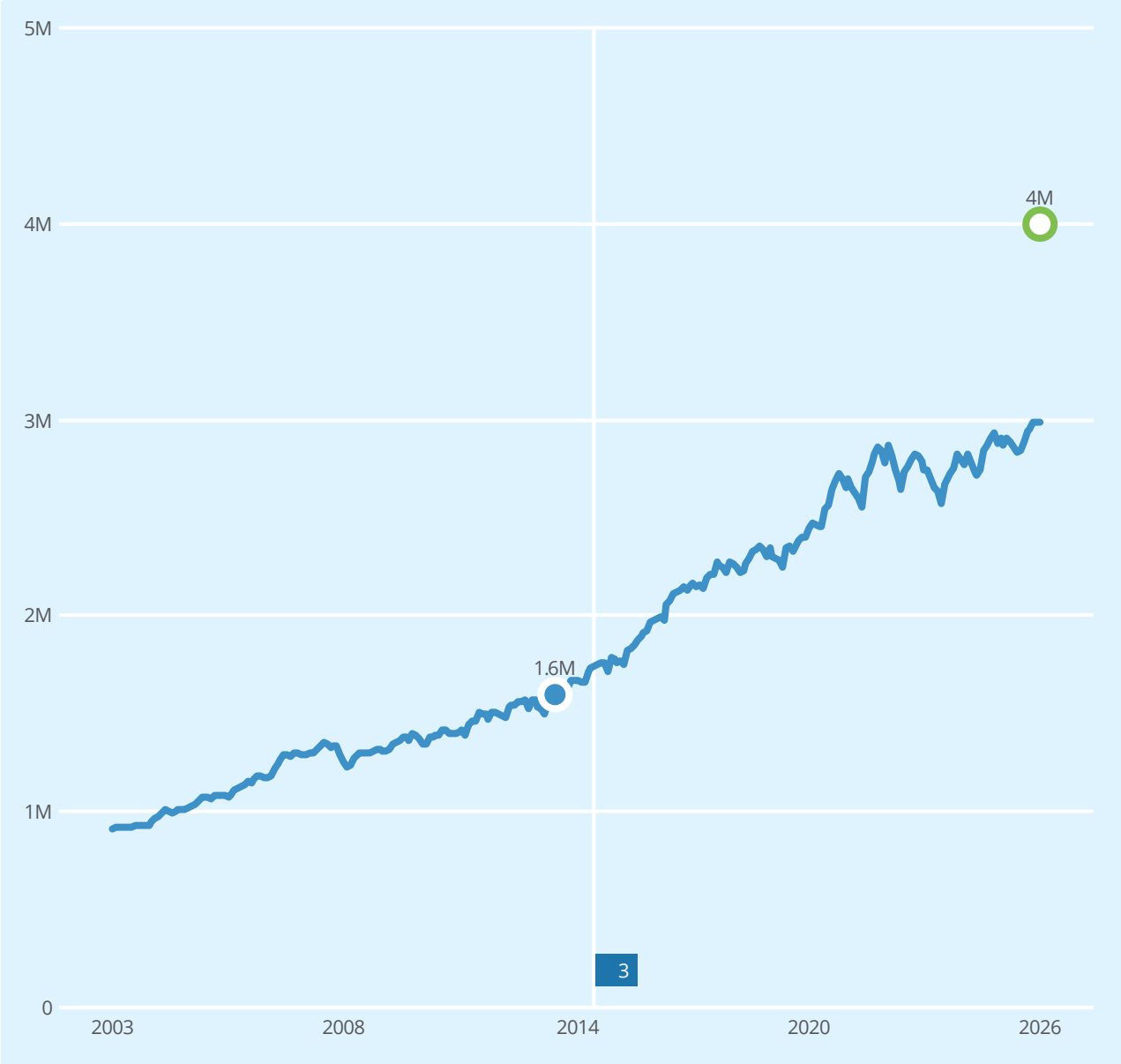
Koselig og oppgradert enebolig med skjermet hage! Sentrumsnær beliggenhet | Nyere garasje og pusset opp innvendig |

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



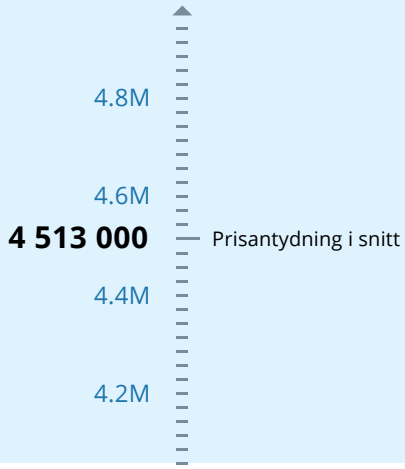

1
2
3

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25.09.2013 | | 07.03.2014 | 1 790 000 | 1 600 000 | 0 | 1 600 000 | 4 |

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Pusset opp store deler av boligen og bygget ny dobbeltgarasje

# Eneboliger til salgs i 1850 MYSEN nå

9
eneboliger til salgs

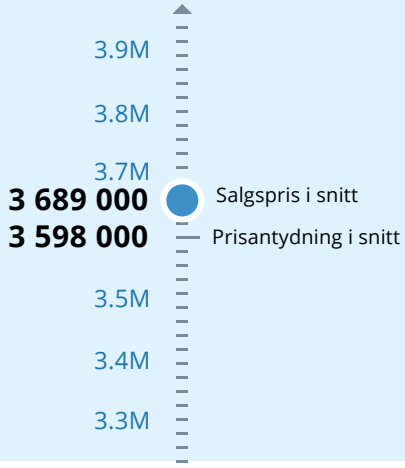



Annonsene har i snitt ligget ute i

66
dager

# Eneboliger solgt i 1850 MYSEN siste 3 mnd

13
eneboliger solgt

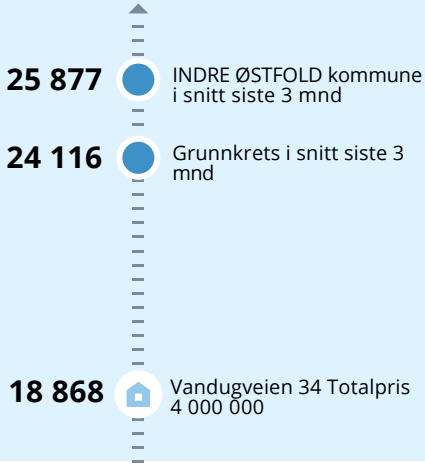



Solgt i snitt i løpet av

22
dager

for 3.9% over prisantydning

# Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Enebolig
Vandugveien 34 , 1850 MYSEN
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 328, bnr. 147

**Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 193 m²**



**Befaringsdato:** 30.06.2026 **Rapportdato:** 24.07.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1123 **PropCloud ref nr:** IV2865

**Autorisert foretak:** A Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Alexander Adriansen

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

E
ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# A Takst As



**Rapportansvarlig**

*Alexander Adriansen*

Alexander Adriansen

alexanderadriansen@hotmail.com

413 75 031

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to plan med tilhørende kjeller med byggeår 1965. Tilhørende frittliggende dobbelt garasje fra 2015. Uteoppholdsareal på vestvendt terrasse med adkomst fra Stue og terreng.
Store deler av boligen er modernisert i 2014, enkelte overflater fremstår fra byggeåret.
Utvendig fremstår enkelte bygningsdeler med moderniseringsbehov.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning, dog påviste avvik befarings dagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer. Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgradering. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og grunnet funksjonssvikt.

Bygningssakkyndig har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også gitt anbefalte tiltak.
Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av konstruksjoner.
Rapporten må leses i sin helhet.

Byggemetode:
Gulv på grunn av støpt betong, grunnmur av støpt betong og tilhørende etasjeskille av støpt betong.
Yttervegger over terreng av bindingsverk fra byggeåret med utvendig overflatebehandlet stående trepanel.
Saltak konstruksjon med sperrer av trevirke med taktro av tre, innredet loftsrom. Det er kaldt luftet rom over hanebjelke.
Taktekking av betong takstein.
Malte 2-lags trevinduer med tilhørende balkongdør og heve/skyvedør.
Terrasseareal av overflatebehandlet trevirke.

**Enebolig - Byggeår: 1965**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av overflate behandlet metall, og det er utvendige beslag.
Takrenner og nedløp fremstår fra nyere dato, nedløp er ført til rør i grunnen.
Det er eldre sokkelbeslag på pipe.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre, innredet loftsrom og undertak av rupanel. Det er kaldtloft over hanebjelke med adkomst via loftstrapp, knevegger med mulighet for oppbevaring.
På kaldt loft er det lagt gangbart areal med tregulv, loftet er inspisert fra følgende.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

Vinduene er malt og med 2-lags glass, fra varierende tidsperioder.
Det er nyere vinduer i 2.etg.
Vindu med koplet glass på toalettrom.
Vinduer i 1.etg mot vest fra byggeåret.

Kjellervinduene er malte vinduer med koblet glass fra byggeåret.
Nyere vindu fra 2015 i hobbyrom.
Selvprodusert vindu i bod mot Sør.

Det er malt hovedytterdør fra nyere dato.
Balkongdøren i 2. etasje er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er heve/skyvedør i treverk med 2-lags glass.

Det er balkong i 2.etg mot Nord, med adkomst fra Soverom.
Balkong av utkraget trekonstruksjon med tilhørende rekkverk av overflatebehandlet trevirke med tekket beslag på håndløper.

Det er utvendig terrasse på understøttet konstruksjon mot Vest med adkomst fra Stue og adkomst terreng.
Tilhørende rekkverk av overflatebehandlet trevirke med stående kledning.
Terrassen er delvis overbygd, det er markiser på vegg.

Terrassen er målt til 24m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Det er utvendig trapp av betong belagt med skifer til inngang.
Trapp i terrenget av betong belagt med skifer med tilhørende rekkverk av trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fra varierende tidsperioder, store deler av overflatene er modernisert i 2014. Overflatene består i hovedsak av malte plater på vegg, belegg/parkett/laminat på gulv og malt himling.

2.Etg:
Gang m/trapp - 8,7m² - Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt himling.
Bad - 6,5m² - Belegg på gulv, baderomsplater på vegg og malt himling.
Soverom - 10m² - Laminat på gulv, malt tapet vegg og malt himling.
Soverom - 11m² - Belegg på gulv, malt tapet/panel på vegg og malt himling.
Soverom - 10,4m² - Belegg på gulv, malt tapet/panel på vegg og malt himling.

1. Etg:
Toalett - 1,3m² - Laminat på gulv, malte vegg og malt himling.
Entre - 1,3m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt himling.
Hall m/trapp - 8m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt himling.
Vaskerom - 2,6m² - Belegg på gulv, baderomsplater på vegg

# Beskrivelse av eiendommen

og malt himling.
Kjøkken - 10,6m² - Bambusparkett på gulv, malt vegg og malt himling.
Stue - 38m² - Parkett på gulv, malt tapet på vegg og malt himling.

Kjeller:
Gang m/trapp - 8,4m² - Flis på gulv, malt mur på vegg og malt betong i himling.
Bod - 11m² - Malt betong på gulv, malt mur på vegg og malt betong i himling.
Hobbyrom - 17,4m² - Flis på gulv, malt mur/panel på vegg og malt betong i himling.
Bod - 14,8m² - Malt betong på gulv, malt mur på vegg og malt betong i himling.
Snekkerbod - 13,1m² - Malt betong på gulv, malt mur på vegg og malt betong i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via elektriske panelovner, varmepumpe i 1.etg og ildsted.
Det er elektriske varmekabler i gulv på Bad, Vaskerom og Hobbyrom, varmekabel i Hobbyrom styrt via bryter, uten termostat.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Det er påvist stedlig knirk i parkett 1.etg, følgende til orientering.
Boligen ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av Radon.

Det er mursteinspipe. Det er vedovn i stue i 1. etasje, hobbyrom og bod i kjeller.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong med fliser. Veggene er av betong/mur, med innvendige utforede vegger på deler av grunnmuren. Hulltaking er foretatt i innforet vegg mot nordvest.
Ved bruk av fukt indikator på åpen mur under trapp er det registrert forhøyede fuktnivåer.

Det er lakkert tretrapp fra kjeller til loft.
Innvendige dører er finerdører, det er glassdør til Entrè og Stue.
Malte tredører i kjeller.
Kneloftet utenfor badet på loftet er innredet som oppvarmet areal for å redusere risikoen for frost i vannledningene til våtrommene.
Det er montert frostvakt, adkomst via luke i trapperom.

## VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Loft › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010, og dokumentasjonen består av faktura.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulvet, elektriske varmekabler og fall rundt sluk på 1:100.
Rommet har to sluk; kun sluket for badekar har tilgang, sluk under dusjkabinett er ikke besiktet som følge av begrenset tilgang.
Oppkant ved terskel er etablert.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010, og det foreligger dokumentasjon i form av faktura.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.
Det er målt fallforhold 6:100, 30mm fall innenfor 50cm rundt sluket.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, samt plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

## KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre (Bambus i følge eier). Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.
Det er sprutplater på vegg mellom under og overskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

Gå til side

Det er laminat på gulv, malte plater på vegg og malt himling.
Rommet har gulvstående toalett og vegghengt servant.
Oppvarming via elektrisk panelovn på vegg og naturlig lufting.
Gulvstående toalett og vegghengt servant.
Naturlig ventilering (Thermisk, varmluft stiger)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) for våtrom og er besiktiget i rørskap.
Rørskap plassert i skap på soverom med overløp til badet.
Det er kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter for synlige føringer.
Hovedstoppekran plassert i kjeller ved Varmtvannsbereder, følgende er ikke funksjonstestet som følge av alder.
Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er luft-til-luft varmepumpe i boligens 1.etg.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, plassert i kjeller.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Hovedsikringsskap plassert i garasje, hver etasje har eget sikringsskap med automatsikringer.

## TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er grunnmursbeskyttelse fra 1965. Dreneringen antatt fra byggeår, av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.
Det er synlig fuktbeskyttelse på fasade mot Sør.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Beskrivelse av eiendommen

Det er betonggrunnmur.
Forstøtningsmuren er av betongstein, Øst på eiendommen.
Det er natursteinsmur med tilhørende rekkverk av trevirke, vest på eiendommen, i tilknytting til terrasse.
Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav, følgende til orientering.

Lett skrånende opparbeidet tomt.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.
Avløpsledningen er av støpejernsrør (Basert på visuelle observasjoner innvendig) fra 1965 og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) med ukjent årstall (Basert på visuelle observasjoner innvendig, vannledning antas å være av nyere dato, nøyaktig årstall er ukjent) og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

### Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen, men det er mindre avvik og de stemmer ikke med dagens bruk.
Store deler av kjeller er omsøkt som disponibelt areal, men innredet og benyttet som oppholdsrom på befaringstidspunktet, det er ikke kjent om følgende bruksendring er omsøkt.
Midlertidig brukstillatelse er utstedt for opprinnelig bolig i 1965.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

### Garasje

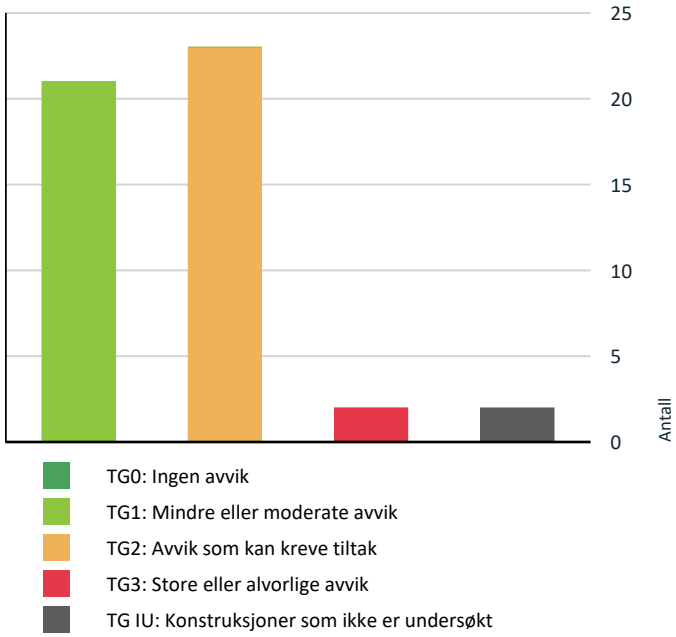
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

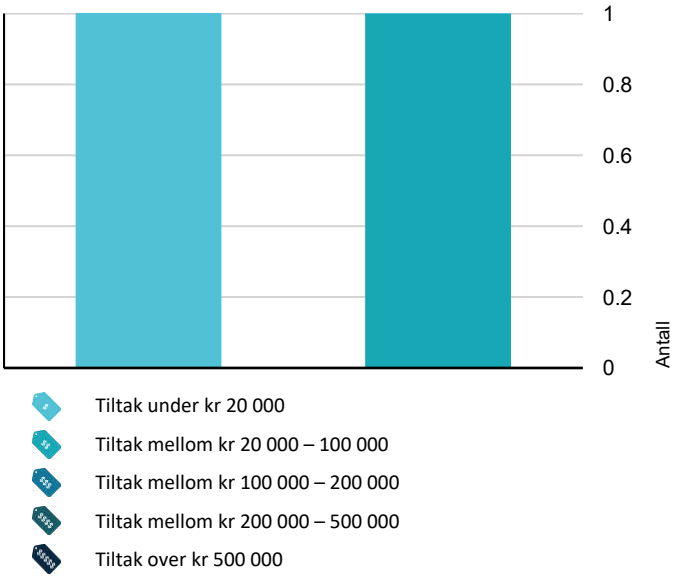
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Utvendig > Balkongdør 2.etg** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer Kjeller** Gå til side
- **Utvendig > Heveskyvedør** Gå til side
- **Utvendig > Balkong 2.etg** Gå til side
- **Utvendig > Terrasse** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - Kjeller** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Boligens energimerking



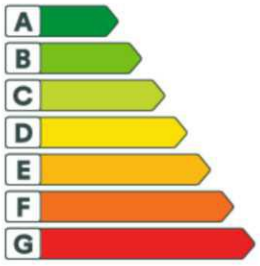

## Beskrivelse

Boligen får energimerke Orange E på bakgrunn av byggeår fra 1965, som innebærer at boligen er oppført etter eldre byggeforskrifter med lavere krav til isolasjon, tetthet og energieffektivitet enn dagens standard. Energikarakteren påvirkes også av boligens oppvarmingsløsning, vinduskvalitet, ventilasjon og generelle energibehov. Samlet vurderes boligen å ha et normalt energiforbruk sett opp mot alder og konstruksjonsutførelse.

## Energimerke




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




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

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1965

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Boligformål

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med betongtakstein og undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vanntett sjikt på tak og undertak er eldre enn 18år og har usikker fremtidig funksjon.



### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av overflate behandlet metall, og det er utvendige beslag.
Takrenner og nedløp fremstår fra nyere dato, nedløp er ført til rør i grunnen.
Det er eldre sokkelbeslag på pipe.

**Vurdering av avvik:**
• Beslag under vinduer mot Vest bærer preg av elde og slitasje

**Konsekvens/tiltak**
• Beslag under vinduer mot vest bør vurderes utbedret eller skiftet for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og råte i tilstøtende bygningsdeler.



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre, innredet loftsrom og undertak av rupanel. Det er kaldtloft over hanebjelke med adkomst via loftstrapp, knevegger med mulighet for oppbevaring.

På kaldt loft er det lagt gangbart areal med tregulv, loftet er inspisert fra følgende.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.
• Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.

Det er påvist manglende/begrenset luftespalte mellom isolasjon og undertak i flere fakk.
Det er påvist mindre skjolder i taktro, det ble ikke målt forhøyet fuktverdier i taktro på befaringstidspunktet.



Isolasjon tett mot undertak



Ventilasjonsføringer med manglende kondensisolering.

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte i veggkonstruksjonen bak. Det anbefales også å kontrollere tilstanden på bindingsverket bak kledningen før ny kledning monteres, for å avdekke eventuelle skjulte skader.
• Det må påberegnes stedevis utskiftning av trekledning
• Trepanel har normal oppbygning basert på byggeåret uten lufting, ved modernisering anbefales det å benytte seg av preakseptere løsninger fra Sintef Byggfork for lufting av kledning.

Det er påvist spredt råteskade på trepanel mot Nord og Sør.





Råte i trepanel på balkong mot Nord



Råte i trepanel på fasade mot Sør.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduene er malt og med 2-lags glass, fra varierende tidsperioder.
Det er nyere vinduer i 2.etg.
Vindu med koplet glass på toalettrom
Vinduer i 1.etg mot vest fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

# Tilstandsrapport

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Det er påvist avvik på utvendig belistning av vindu 2.etg mot Sør.
Vinduer mot Vest og toalett rom fra byggeår.

## TG 2 Vinduer Kjeller

**Beskrivelse**

Kjellervinduene er malte vinduer med koblet glass fra byggeåret.
Nyere vindu fra 2015 i hobbyrom.
Selvprodusert vindu i bod mot Sør.

**Vurdering av avvik:**

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Det er malt hovedytterdør fra nyere dato.

## TG 3 Balkongdør 2.etg

**Beskrivelse**

Balkongdøren i 2. etasje er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

**Årstall:** 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

**Konsekvens/tiltak**

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Det er påvist råteskade i nedkant av dørblad.
Kostnadsestimat for utskiftning av balkongdør

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Heveskyvedør

**Beskrivelse**

Det er heve/skyvedør i treverk med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

• Er Isolerglassruter eldre enn 35 år? og har usikker fremtidig funksjon

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG2 på bakgrunn av alder.

## TG 2 Balkong 2.etg

**Beskrivelse**

Det er balkong i 2.etg mot Nord, med adkomst fra Soverom.
Balkong av utkraget trekonstruksjon med tilhørende rekkverk av overflatebehandlet trevirke med tekket beslag på håndløper.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist værslitasje på terrassebord og rekkverk
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales overflatebehandling/vedlikehold for å beskytte mot videre værslitasje og sikre tilfredsstillende levetid.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

## TG 2 Terrasse

**Beskrivelse**

Det er utvendig terrasse på understøttet konstruksjon mot Vest med adkomst fra Stue og adkomst terreng.
Tilhørende rekkverk av overflatebehandlet trevirke med stående kledning.
Terrassen er delvis overbygd, det er markiser på vegg.

Terrassen er målt til 24m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist værslitasje på terrassebord og rekkverk
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales overflatebehandling/vedlikehold for å beskytte mot videre værslitasje og sikre tilfredsstillende levetid.

# Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



### Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er utvendig trapp av betong belagt med skifer til inngang.
Trapp i terrenget av betong belagt med skifer med tilhørende rekkverk av trevirke.

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

**Konsekvens/tiltak**

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet i kjøkken opplyses av eier å være av bambusparkett, belegg på våtrom.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Innvendige overflater fra varierende tidsperioder, store deler av overflatene er modernisert i 2014. Overflatene består i hovedsak av malte plater på vegg, belegg/parkett/laminat på gulv og malt himling.

2.Etg:
Gang m/trapp - 8,7m² - Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt himling.
Bad - 6,5m² - Belegg på gulv, baderomsplater på vegg og malt himling.
Soverom - 10m² - Laminat på gulv, malt tapet vegg og malt himling.
Soverom - 11m² - Belegg på gulv, malt tapet/panel på vegg og malt himling.
Soverom - 10,4m² - Belegg på gulv, malt tapet/panel på vegg og malt himling.

1. Etg:
Toalett - 1,3m² - Laminat på gulv, malte vegg og malt himling.
Entre - 1,3m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt himling.
Hall m/trapp - 8m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt himling.
Vaskerom - 2,6m² - Belegg på gulv, baderomsplater på vegg og malt himling.
Kjøkken - 10,6m² - Bambusparkett på gulv, malt vegg og malt himling.
Stue - 38m² - Parkett på gulv, malt tapet på vegg og malt himling.

Kjeller:
Gang m/trapp - 8,4m² - Flis på gulv, malt mur på vegg og malt betong i himling.
Bod - 11m² - Malt betong på gulv, malt mur på vegg og malt betong i himling.
Hobbyrom - 17,4m² - Flis på gulv, malt mur/panel på vegg og malt betong i himling.
Bod - 14,8m² - Malt betong på gulv, malt mur på vegg og malt betong i himling.
Snekkerbod - 13,1m² - Malt betong på gulv, malt mur på vegg og malt betong i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via elektriske panelovner, varmepumpe i 1.etg og ildsted.
Det er elektriske varmekabler i gulv på Bad, Vaskerom og Hobbyrom, varmekabel i Hobbyrom styrt via bryter, uten termostat.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er påvist stedlig knirk i parkett 1.etg, følgende til orientering.

### Radon

**Beskrivelse**

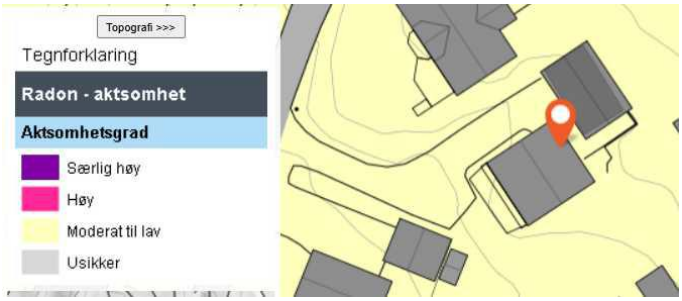
Boligen ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av Radon.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.




## TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**
Det er mursteinspipe. Det er vedovn i stue i 1. etasje, hobbyrom og bod i kjeller.
Tilsyn utført 01.12.2021 uten anmerkninger.

**Vurdering av avvik:**
• Pipen er delvis dekket med brennbart EPS-materiale på loftet.

Dette medfører økt brannrisiko og er ikke i henhold til gjeldende forskrifter for avstand til brennbart materiale rundt skorstein.

**Konsekvens/tiltak**
• Brennbart EPS-materiale må fjernes fra pipen på loftet for å lukke avviket. Dette er nødvendig for å redusere brannrisiko og oppfylle gjeldende forskriftskrav til avstand mellom skorstein og brennbart materiale.


Pipeløp dekket med EPS på loft

## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**
Gulvet er av betong med fliser. Veggene er av betong/mur, med innvendige utforede vegger på deler av grunnmuren. Hulltaking er foretatt i innforet vegg mot nordvest.
Ved bruk av fukt indikator på åpen mur under trapp er det registrert forhøyede fuktnivåer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

**Konsekvens/tiltak**
• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.

Påviste avvik må sees i sammenheng med punktet om utvendig fuktsikring og drenering.





## Innvendige trapper

**Beskrivelse**
Det er lakkert tretrapp fra kjeller til loft.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

# Tilstandsrapport

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er finerdører, det er glassdør til Entrè og Stue.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**

• Enkelte dører må justeres.

Dør til soverom tar i karm

### TG 2 Innvendige dører - Kjeller

**Beskrivelse**

Malte tredører i kjeller.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**

• Enkelte dører må justeres.

Dør til Bod tar i karm.

### TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert spor/aktivitet etter gnagere (Mus)

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør iverksettes tiltak for å fjerne gnagere og hindre ny aktivitet, for eksempel ved tetting av åpninger og bruk av feller eller skadedyrfirma. Konsekvensen av ikke å utbedre forholdet er økt risiko for skader på bygningsdeler, luktproblemer og potensiell helserisiko.

Det er registrert spor/aktivitet etter gnagere på Loft.



Spor etter gnagere på loft.

### TG 1 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Kneloftet utenfor badet på loftet er innredet som oppvarmet areal for å redusere risikoen for frost i vannledningene til våtrommene. Det er montert frostvakt, adkomst via luke i trapperom.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010, og dokumentasjonen består av faktura.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

### LOFT > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

### LOFT > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har vinylbelegg på gulvet, elektriske varmekabler og fall rundt sluk på 1:100.
Rommet har to sluk; kun sluket for badekar har tilgang, sluk under dusjkabinett er ikke besiktet som følge av begrenset tilgang.
Oppkant ved terskel er etablert.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

### LOFT > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Det er påvist løst belegg på gulvet i våtrommet.

**Konsekvens/tiltak**

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det anbefales ytterligere undersøkelser av belegget under badekar for å avdekke eventuelle skader eller fuktproblemer.
Løst belegg på gulvet bør utbedres for å unngå risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner og redusert levetid på våtrommet.

# Tilstandsrapport

Sluk under dusjkabinett er plassert i hjørnet, kabinett lar seg ikke flytte som følge av andre installasjoner i rommet og medfører begrenset tilgang for rengjøring og vedlikehold.



Belegg ved sluk under Badekar

LOFT > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**

Våtsoner grenser mot yttervegg og kneloft, rommet har dusjkabinett og badekar med kontrollert bortledning av vann til avløp.
Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator i tilliggende konstruksjoner på befaringstidspunktet.
TGIU på bakgrunn av standardens krav til hulltaking.

ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010, og det foreligger dokumentasjon i form av faktura.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.
Det er målt fallforhold 6:100, 30mm fall innenfor 50cm rundt sluket.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Har rommet kun forsert ventilering via vindu?

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i våtrommet, for eksempel mekanisk avtrekk og tilluft, da utilstrekkelig ventilering kan føre til økt fuktbelastning, som igjen gir risiko for sopp, mugg og fuktskader på konstruksjonen.

Rommet har ingen ventilering utover forsert ventilering via vindu.

ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**

Våtrommet grenser mot yttervegg, toalettrom og kjøkken. Det er ikke tilgang for hulltaking mot våtsoner.
Det ble ikke påvist forhøyede fukt verdier ved bruk av fukt indikator på tilliggende konstruksjoner ved befaringstidspunktet.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre (Bambus i følge eier). Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.
Det er sprutplater på vegg mellom under og overskap.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

## TOALETTROM

### ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Det er laminat på gulv, malte plater på vegg og malt himling.
Rommet har gulvstående toalett og vegghengt servant.
Oppvarming via elektrisk panelovn på vegg og naturlig lufting.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier



### ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Gulvstående toalett og vegghengt servant.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

### ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilering (Thermisk, varmluft stiger)

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

**Konsekvens/tiltak**
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) for våtrom og er besiktiget i rørskap.
Rørskap plassert i skap på soverom med overløp til badet.
Det er kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter for synlige føringer.
Hovedstoppekran plassert i kjeller ved Varmtvannsbereder, følgende er ikke funksjonstestet som følge av alder.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

#### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er utført med PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til de unormale luktforholdene rundt avløpsanlegget, eier opplyser at dette skyldes offentlig avløpsnett.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være vedvarende luktproblemer og potensiell helserisiko.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

## TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**
Det er luft-til-luft varmepumpe i boligens 1.etg.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, plassert i kjeller.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Direkte kopling av varmtvannsbereder anbefales på et generelt grunnlag.

## ⚠ Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Hovedsikringsskap plassert i garasje, hver etasje har eget sikringsskap med automatsikringer.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Kurs fortegnelser i begge skap stemmer ikke, det mangler oppdatert kurs fortegnelse og merking.
Det er påvist flere koplinger som ikke er forskriftsmessig.



# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

**Vurdering av avvik:**
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

**Konsekvens/tiltak**
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Det er påvist avvik i rømningsvei fra oppholdsrom i kjeller, rommet skal ha to uavhengige rømningsveier, det skal være maks 1m fra overkant gulv til underkant vindu uten fastmontert trinn eller stige, vindus størrelse skal
være minimum 0,5x0,6m med minste sum av bredde + høyde på 1,5m. Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8. Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å
oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Det er grunnmursbeskyttelse fra 1965. Dreneringen antatt fra byggeår, av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.
Det er synlig fuktbeskyttelse på fasade mot Sør.

**Vurdering av avvik:**
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Punktet må sees i sammenheng med påviste avvik i "Rom under Terreng".
Det er indikasjoner på begrenset effekt av utvendig fuktsikring og drenering, redrenering kan ikke utelukkes.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Det er betonggrunnmur.

## TG 1 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Forstøtningsmuren er av betongstein, Øst på eiendommen.

## TG 1 Natursteinsmur

**Beskrivelse**

Det er natursteinsmur med tilhørende rekkverk av trevirke, vest på eiendommen, i tilknytting til terrasse.
Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav, følgende til orientering.

## TG 3 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Lett skrånende opparbeidet tomt.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.

**Vurdering av avvik:**
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**
• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Terrenget fallet inn mot bolig mot Sør, terrenget er tilnærmet flatt mot Øst, det er etablert sluk for overvannshåndtering
Punktet må sees i sammenheng med påvist avvik i ""Rom under Terreng" og "Utvendig Fuktsikring og Drenering".
Det anbefales å justere terrengfall slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Ved behov bør det etableres drenerende masser, renner eller andre tiltak for sikker bortledning av vann. Terreng og overflater bør samtidig kontrolleres for områder med vannansamling eller erosjon.

Uheldige fallforhold rundt boligen kan føre til at overflatevann ledes mot grunnmur og konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktbelastning, vanninntrenging, oppfukting av grunnmur og kjeller, samt isdannelse ved inngangspartier i vinterhalvåret.

Kostnadsestimat for justering av terrengforhold

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Terreng på fasade mot Sør.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Avløpsledningen er av støpejernsrør (Basert på visuelle observasjoner innvendig) fra 1965 og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) med ukjent årstall (Basert på visuelle observasjoner innvendig, vannledning antas å være av nyere dato, nøyaktig årstall er ukjent) og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

# FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Garasje/Oppbevaring

**Byggeår**
2015

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Frittliggende dobbeltgarasje fra 2015 beliggende Nordøst på eiendommen.

Fundamentert på stedlige masser med gulv på grunn av betong, yttervegger av pusset Leca.
Yttervegger er delvis under terreng, gavl vegger med overflate behandlet trepanel.
Takrenner, nedløp og beslag i overflatebehandlet stål.
Saltak konstruksjon av prefabrikerte takstoler av trevirke med tilhørende utvendig taktekking av glassert tegl takstein.
Innvendig er garasjen delt i to rom,henholdvis biloppstillingsplass (30,7m²) og bod (11,9m²) for lagring.
Adkomst via isolert stålport med elektrisk åpner og malt tredør.
Elektrisk inntak og hovedssikring for eiendommen er plassert i garasjen, det er montert El-bil lader.

Garasjen loftsrom er innredet for lagring, (31,7m² ALH), adkomst via luke i gavl mot Sørøst med stige.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

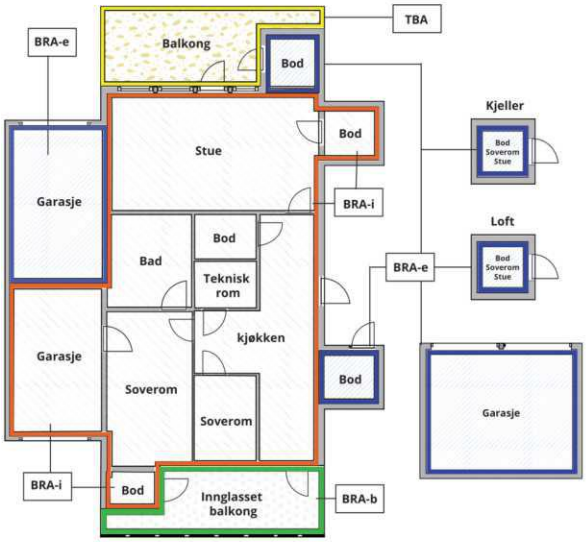
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | 59 | | | 59 | 1 | 13 | 72 |
| Etasje | 69 | | | 69 | 24 | | 69 |
| Kjeller | 65 | | | 65 | | | 65 |
| **SUM** | **193** | | | | **25** | **13** | **206** |
| **SUM BRA** | **193** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod | | |
| Etasje | Stue, kjøkken, hall m/trapp, entré, vaskerom, toalettrom, annet rom med sluk | | |
| Kjeller | Hall m/trapp, hobbyrom, hobbyrom 2, bod 2 | | |

**Kommentar**

Arealet i kneloft er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde under skråtak, følgende areal er oppgitt under ALH,

Høyde i kjeller er målt til 2m.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen, men det er mindre avvik og de stemmer ikke med dagens bruk.
Store deler av kjeller er omsøkt som disponibelt areal, men innredet og benyttet som oppholdsrom på befaringstidspunktet, det er ikke kjent om følgende bruksendring er omsøkt.
Midlertidig brukstillatelse er utstedt for opprinnelig bolig i 1965.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | | | | | | 32 | 32 |
| Etasje | | 42 | | 42 | | | 42 |
| **SUM** | | **42** | | | | **32** | **74** |

| SUM BRA | 42 |
|---|---|

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | | Uinnredet loft | |
| Etasje | | Garasje, bod | |

**Kommentar**

Loftsetasjen er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde under skråtak, følgende areal er oppgitt under ALH

Det er ikke fremlagt godkjente bygge anmeldte tegninger av boligen, dagens bruk er ikke kontrollert mot godkjent løsning.
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.6.2026 | Alexander Adriansen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 328 | 147 | | 0 | 909 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Vandugveien 34

**Hjemmelshaver**
Pedersen Bjørn Erik, Hestenes Vinni

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i rolige omgivelser i et etablert boligområde i Mysen, Indre Østfold Kommune.
Området består i hovedsak av eldre bolig bebyggelse.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggels, herunder reguleringsplan "Mysen 1960" fra 1960.

**Om tomten**

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng, terrenget faller fra Øst mot Vest. Tomten er opparbeidet med belegningsstein, plen, beplantning og tre terrasse.
Eiendommen har to gårds og bruksnummer, hhv 328/211 og 328/147, det er unøyaktige fastatte grenser for gbnr 328/211

**Tinglyste/andre forhold**

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Modernisering/utbedringer som fremkommer av følgende rapport er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist, er dette nevnt som i rapporten. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i rapporten  Rettigheter og servitutter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befarings dagen. Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 02.07.2026 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 08.07.2026 | | Gjennomgått | 9 | Nei |
| Bygningstegninger Bolig - byggeår | 27.02.1965 | | Gjennomgått | 8 | Nei |
| Midlertidig brukstillatelse Bolig | 26.01.1966 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Bygnings tegninger Garasje | 03.11.2014 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Indre Østfold brann og redning IKS | 01.12.2021 | | Gjennomgått | 1 | Nei |

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 24.07.2026 | |
| 2 | 27.07.2026 | Revisjon av produktopplysninger |
| 3 | 27.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.07.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Privatmegleren Indre Østfold | Oppdragsnr. | 292260092 |
| Addresse | Vandugveien 34 | | |
| Postnr. | 1850 | Sted | MYSEN |
| Selgers navn | Vinni Hestenes | | |
| Selgers navn | Bjørn Erik Pedersen | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2014

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2014

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

IF

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

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

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

Nytt røropplegg i hele huset. nytt kjøkken bad og vaskerom

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

fakturaer, spesifiserte

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Fullstendig oppussing av bad og vaskerom

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Se ovenfor

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

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

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

Hovedsikringsskap med tilbehør

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Smaalenene elektro installasjon v/Are Halstvedt

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

hele innvendig røropplegg er byttet

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

spesifiserte fakturaer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

byttet takrenner

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Blikkenslageren på Ørje

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vindusbytter/bytte av hoveddør

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

terrassegulv/rekkverk

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Brødrene Hallangen

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

"kjellerstue er pusset opp til bebeboelsesrom

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☐ Nei ☑ Ja

**Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:**

Se ovenfor

## Loft

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

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

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

innstallert ventilasjon fra baderom

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

vet ikke

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

total renovering

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

spesifiserte fakturaer

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

skiftet varmepumpe

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

spesifisert faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Gatasje + hagebod

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

bygd

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

☐ Nei ☑ Ja

**Forklar:**

tegninger spesifiserte fakturaer

**Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

| | |
|---|---|
| Dato | 08.07.2026 |
| Signert av | *Vinni Hestenes* |
| Signert av | *Bjørn Erik Pedersen* |

Initialer selger:
V H
B E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Vandugveien 34

Nabolaget Østereng/Vandugveien - vurdert av 26 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Mysen skole (1-7 kl.)<br>453 elever, 22 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>437 elever, 22 klasser | 23 min<br>1.9 km |
| Mysen videregående skole<br>800 elever, 50 klasser | 13 min<br>1.1 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Smestad<br>Totalt 9 ulike linjer | 5 min<br>0.4 km |
| Mysen stasjon<br>Linje R22 | 14 min<br>1.2 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 22 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Espira Høytorp Fort barnehage (0-5...<br>84 barn | 16 min<br>1.2 km |
| Espira Opsahl barnehage (0-5 år)<br>91 barn | 24 min<br>2 km |
| Symra barnehage (1-5 år)<br>56 barn | 6 min<br>2.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Spar Momarken | 16 min |
| Bunnpris Mysen | 16 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Mysen Bysenter | 17 min |
| Vitusapotek Mysen | 16 min |
| Mysen Vinmonopol | 17 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Funderudparken | 3 min |
| Planteskoleveien balløkke | 17 min |
| A.C.E Xpress Mysen | 14 min |
| Family Sports Club Mysen | 22 min |

«Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 89/100

—

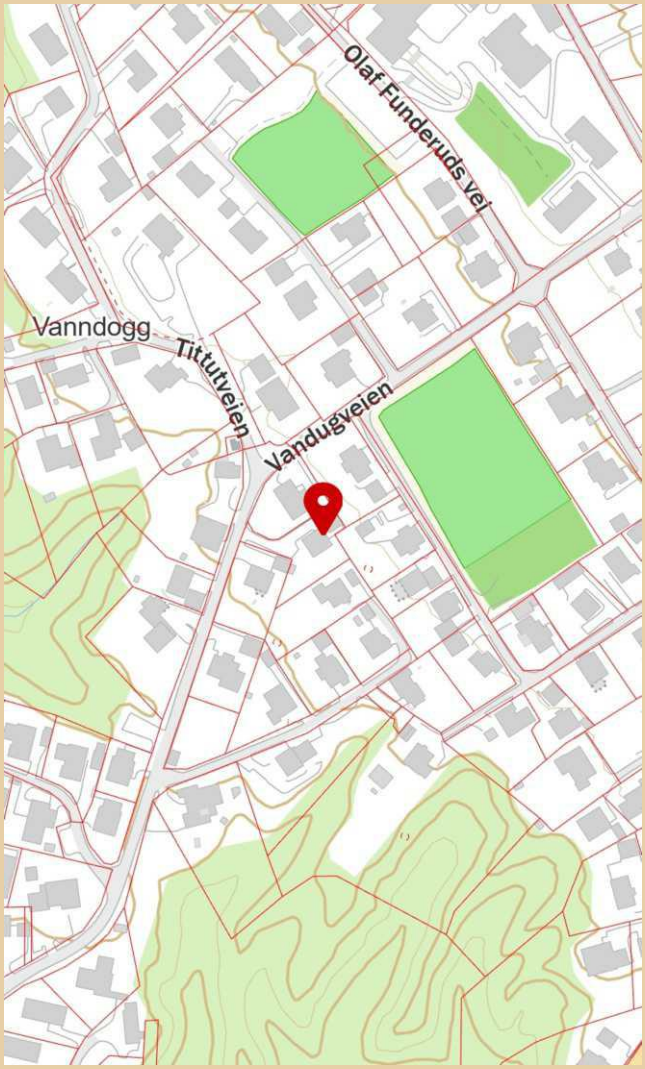
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående




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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Vandugveien 34, 1850 MYSEN** | |
| Dato for energimerking<br>**02.07.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-319059** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**147496044** |
| Gårdsnummer<br>**328** | Bruksnummer<br>**147** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1965** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**193,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**193,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**233,51 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**261,36 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**50 442 kWh** |




# Vandugveien 34, 1850 MYSEN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Ja** |
| Takkonstruksjon<br>**Ja** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Vandugveien 34, 1850 MYSEN

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 13: 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 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 18: 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 utendørs

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 21: 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 22: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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 | SELÅKER | Beregnet areal | 909 |
| Etablert dato | 23.06.1941 | Historisk oppgitt areal | 0 |
| Oppdatert dato | 19.10.2025 | Historisk arealkilde | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld | 0.02 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | Noen fiktive grenser | | |

- [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<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 328/147 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 328/147 |
| Forretning over eksist. matrikkelenhet<br>Feilretting | 08.08.2011<br>08.08.2011 | | | 328/53, 328/147, 328/211 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 29.05.1989 | | | 328/147 (-879), 328/330 (879) |
| Skylddeling<br>Skylddeling | 23.06.1941 | | | 328/55, 328/147 |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6604981.83 | 631424.79 | 0 | Ja | 909 | Noen fiktive grenser (NF) |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| HESTENES VINNI<br>F060747***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | VANDUGVEIEN 34<br>1850 MYSEN | Bosatt (B) |
| PEDERSEN BJØRN ERIK<br>F250645***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | VANDUGVEIEN 34<br>1850 MYSEN | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Vandugveien 34

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1850 MYSEN | Kirkesogn | 02030105 Eidsberg |
| Grunnkrets | 603 Mysen 7 | Tettsted | 121 Mysen |
| Valgkrets | 2 EIDSBERG | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 147496044 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | 30.11.1965 |
| 2 | 300324227 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Bygning revet/brent (BR) | 19.03.2015 |
| 3 | 300491469 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Igangsettingstillatelse (IG) | 19.03.2015 |

## *1: Bygning 147496044: Enebolig (111), Tatt i bruk 30.11.1965*

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 122 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 122 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 77 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 14.02.1964 | 23.10.2012 | |
| Tatt i bruk | 30.11.1965 | 30.11.2017 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Vandugveien 34 | H0101 | 328/147 | 122 | 5 | 1 | 2 | Kjøkken |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| L01 | 0 | 45 | 0 | 45 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 77 | 0 | 77 | 0 | 0 | 0 |

## *2: Bygning 300324227: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 19.03.2015*

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 18 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 18 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 18 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | 19.03.1966 | 23.10.2012 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bygning revet/brent | 19.03.2015 | 19.03.2015 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Annet enn bolig | | H0101 | 328/147 | 18 | 0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 18 | 18 | 0 | 0 | 0 |

## 3: Bygning 300491469: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 19.03.2015

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 57 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 57 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | 60 |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | 60 |
| Avløp | | Bebygd areal | 60 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 19.03.2015 | 19.03.2015 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Annet enn bolig | | H0101 | 328/147 | 60 | 0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 57 | 57 | 0 | 60 | 60 |

KOMMUNEINGENIØREN I EIDSBERG
00079 | 26.1.66
Arkiv nr.:

79/66/503.1/BPW/ÅH

O. Aastad
Mysen.

DERES NYBYGG PÅ EIENDOMMEN "SOLÅKER", G.NR.228/B.NR.147.

Ved besiktigelse av nevnte nybygg i dag, fant en følgende å bemerke:

1. Dør fra hall mot stue må ha stopper slik at den ikke slår mot parafinbrenner.
2. Parafinbrenneren må justeres i rett stilling.
3. Finplanering gjenstod.
4. Utvendig maling av dører og vinduer gjenstod.
5. Oljeløfteranlegg bør ikke ha over 3 - 3,5 m fall.
6. Utvendig trapp fra stue manglet.

Nevnte mangler må rettes snarest, dog senest innen 1/7 -1966, men en vil ikke motsettes seg at huset beboes.

Pipestokken ble kontrollert og funnet i orden slik at dette skriv kan regnes som pipeattest.

Mysen, 26. januar 1966.

EIDSBERG BRANNVESEN

H. Nyhoff

EIDSBERG BYGNINGSVESEN

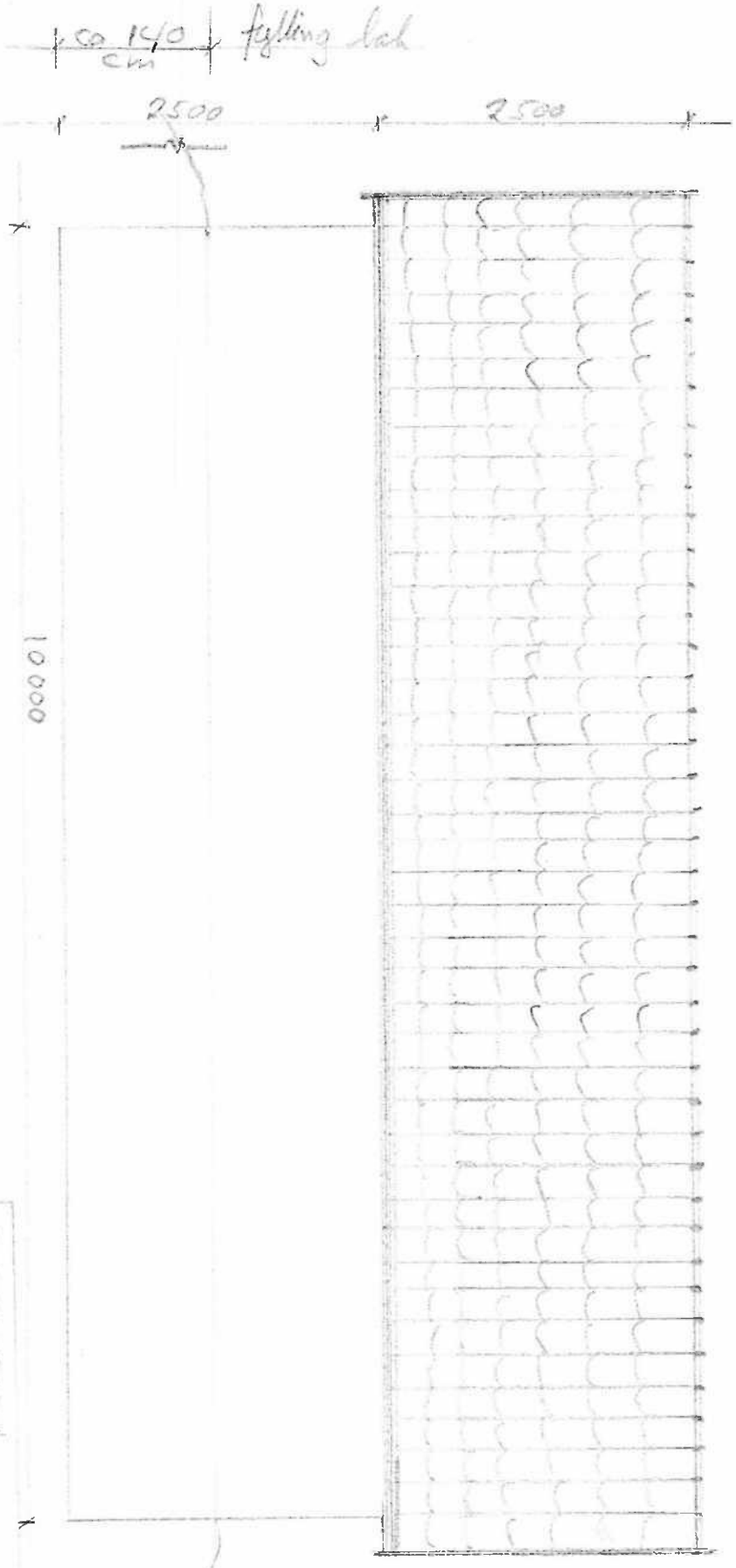
E. Stenseth

Bjørn P. Wold

Kopi sendt ansv.h.: Bygg. Walter Pettersen, Stranda, Trømborg.
Arkt. Johs. Løvfald, Mysen.

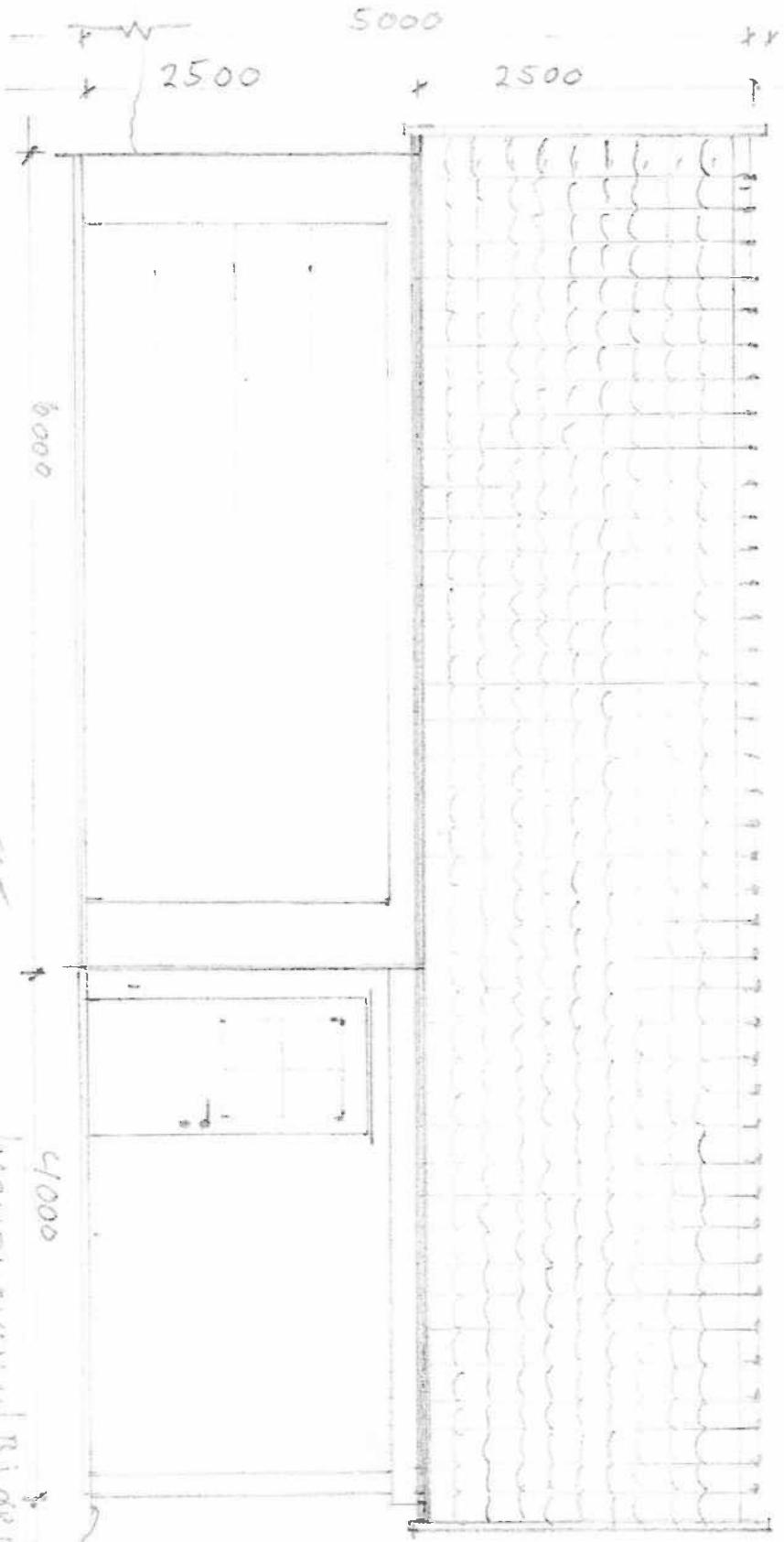
VANDKUNSTEN
34
2010
BJØRN PEDERSEN
HÅNDTEGNING 1:50

Vedlegg 2

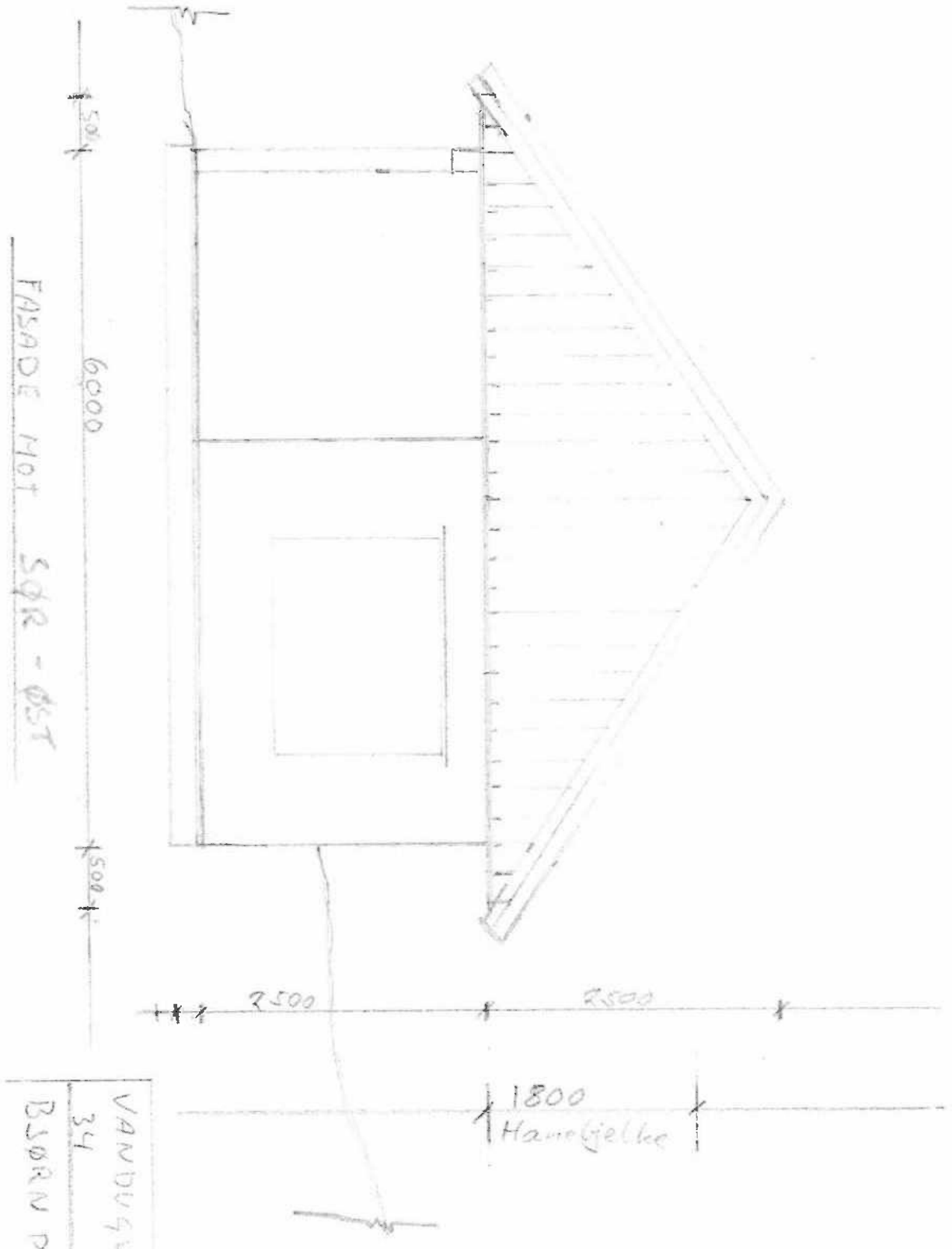



FASADE MOT NORD-ØST

| | | |
|---|---|---|
| VARDSVEIEN | | |
| DATO: | 3.4 | BJØRN PEDERSEN |
| | | HÅLLSTOKK 1.50 |

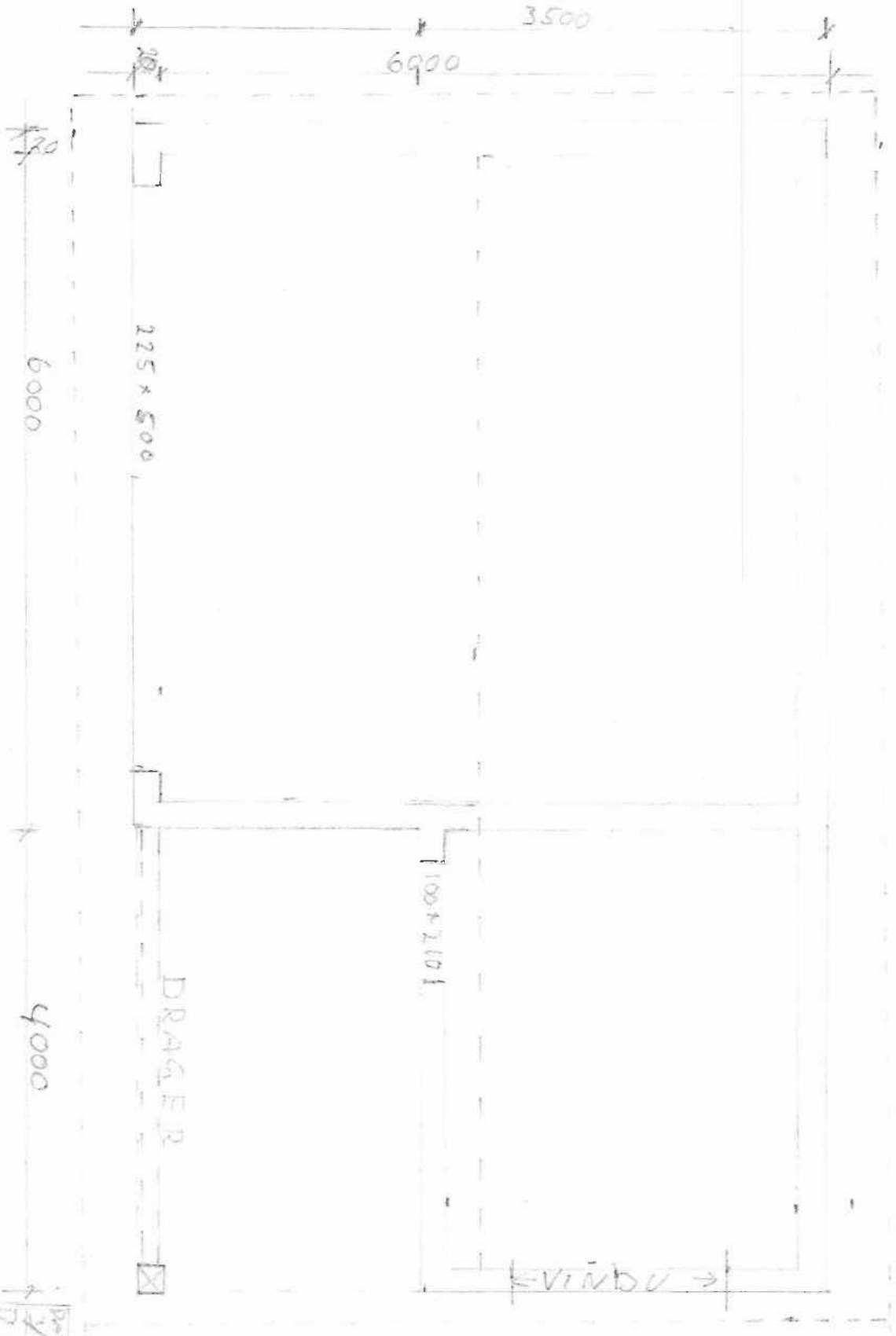

5000
2500
2500
6000
4000
FASADE MOT SØR-VEST
VANDOVERSIKT
BJØRN PEDERSEN
MÅLESTOKK 1:50

Vedlegg 4

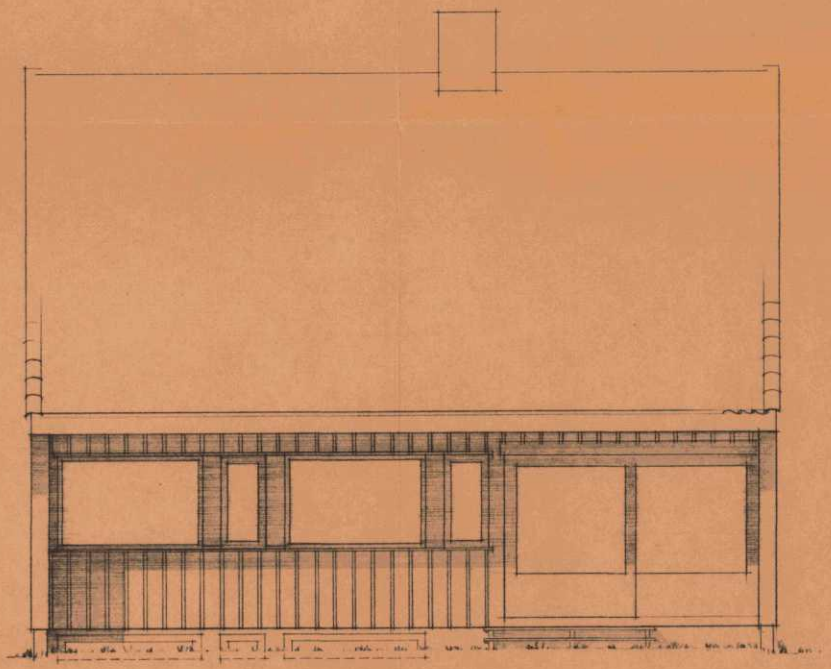



| | |
|---|---|
| VANDVEIEN 34 | HALLESOKK |
| BJØRN PEDERSEN | 1:50 |
| | DATO: 3/11-2014 |

Vedlegg 5




Vedlegg 6



SYD-VEST

Eidsberg Bygningsråd
Saknr. 40/65

KOMMUNEINGENIØRENS KONTOR
EIDSBERG
05348 | 27.2.65
Arkiv nr.: 503/1

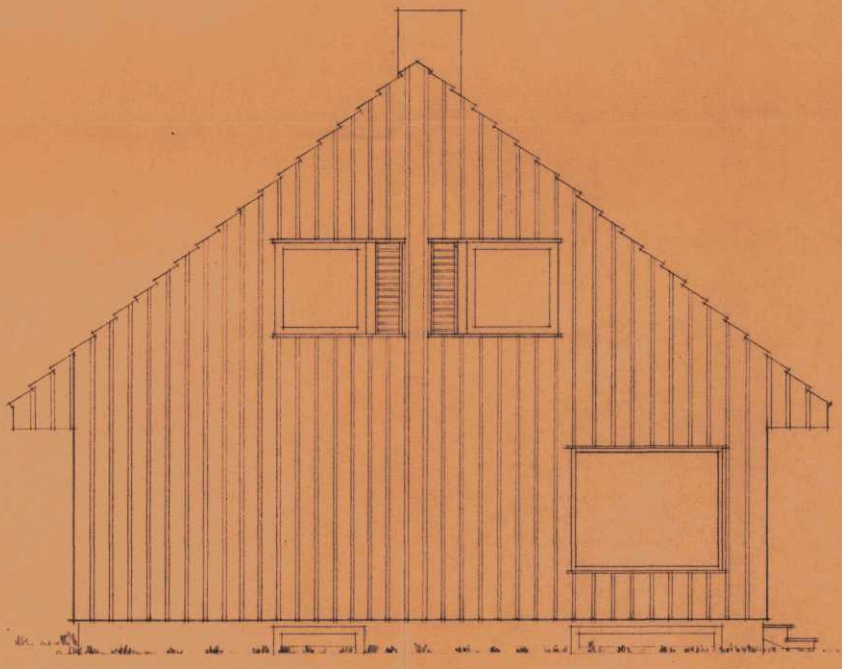
6

OTTAR ÅSTAD
ENEBOLIG I MYSEN
GNR. BNR. M. 1:50

SAK.
SIGN.
DATO 24-2-65
TEGN. KR.

JOHS. LØVFALD ARKITEKT M.N.A.L. INT. ARKT. S.N.K.S. TLF. MYSEN 1227.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SYD-ØST-

Eidsberg Bygningsråd
Saknr. 40/65

KOMMUNEARKIVET I EIDSBERG
06345 | 27.2.65
Arkiv nr.: 503/

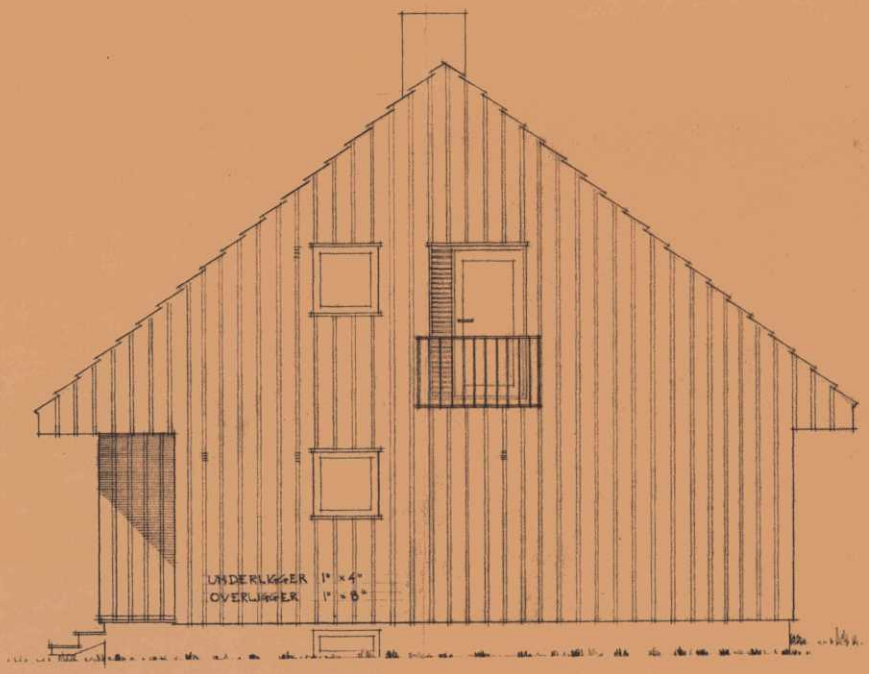
7

OTTAR ÅSTAD
EINEBOLIG I MYSEN
GNR. BNR. M. 1:50

SAK.:
SIGN.
DATO 24-2-65
TEGN. NR.

JOHS. LOVPÅLD ARKITEKT M.N.L.A. 1ST. ÅRET. S.B.K.S. TLF. MYSEN 1227.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S




NORD - VEST

Sakm. 40/65

KOMMUNEINNSYNET I BYGGESAK
Dato 27.2.65
Arkiv nr.: 503/1

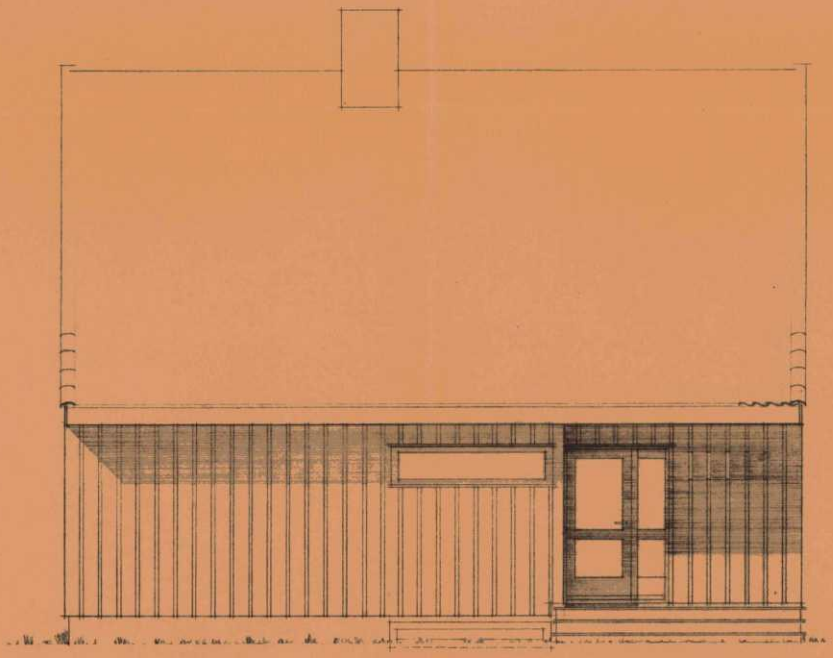
8

OTTAR ÅSTAD
ENEBOLIG I MYSEN
GNR. BNR. M. 1:50

SAK.
SIGN.
DATO 24-2-65
TEGN. NR.

JOHS. LOVFALD ARKITEKT M.N.A.L. INT. ARKT. S.N.K.K. VLD. MYSEN 1965.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



NORD-ØST

Eidsberg Bygningsråd
Saknr. 40/66

KOMMUNEKONTORET I EIDSBERG
00348 | 27.2.65
Arkiv nr.: 503.1

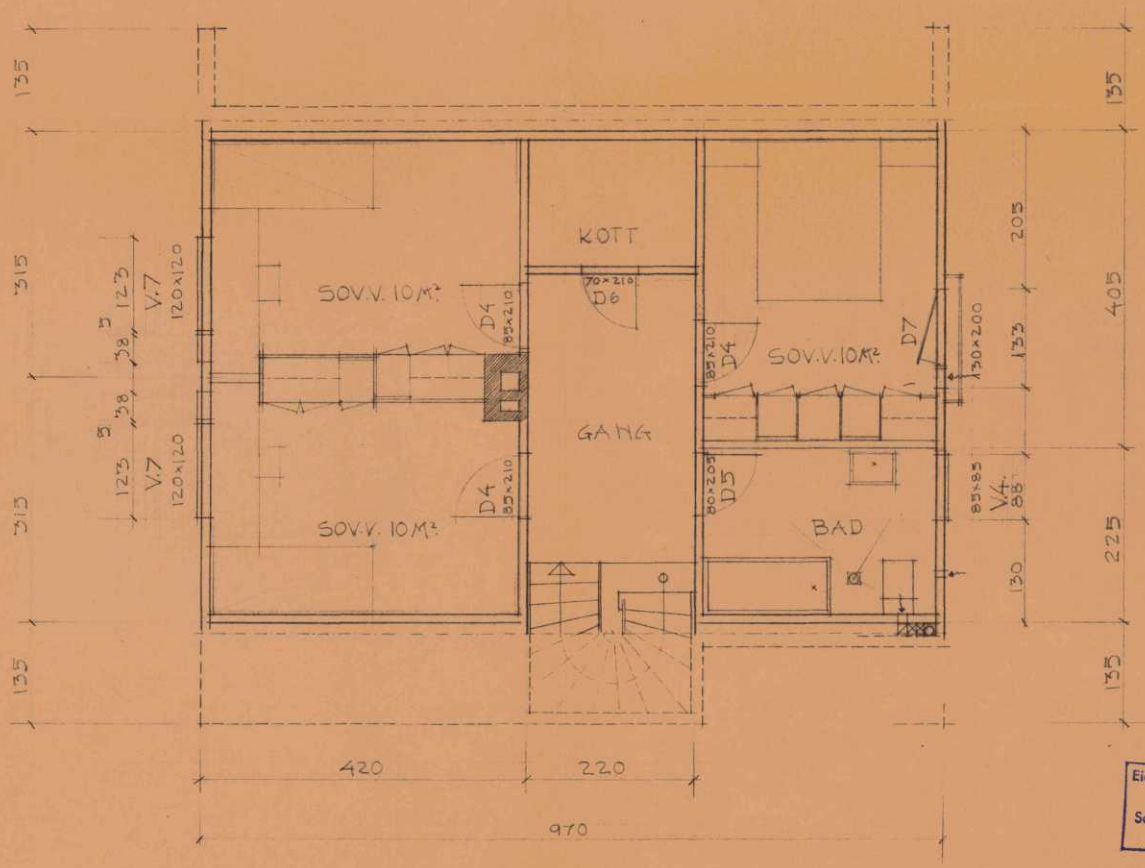
4

OTTAR ÅSTAD
ENEBOLIG I MYSEN
GNR. BNR. M. 1:50

BAR.J
SIGN.
DATO 24-2-65
TEGN. NR.

JOHS. LØVFALD ARKITEKT M.A.A.L. INT. ARKT. S.R.A.K. TLF. MYSEN 1227.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S




2. ETASJE –

Eidsberg Bygningsråd
Saksnr. 40/65

KOMMUNEKONTORET I EIDSBERG
Godkj. 27.2.65
Arkiv nr: 503.1

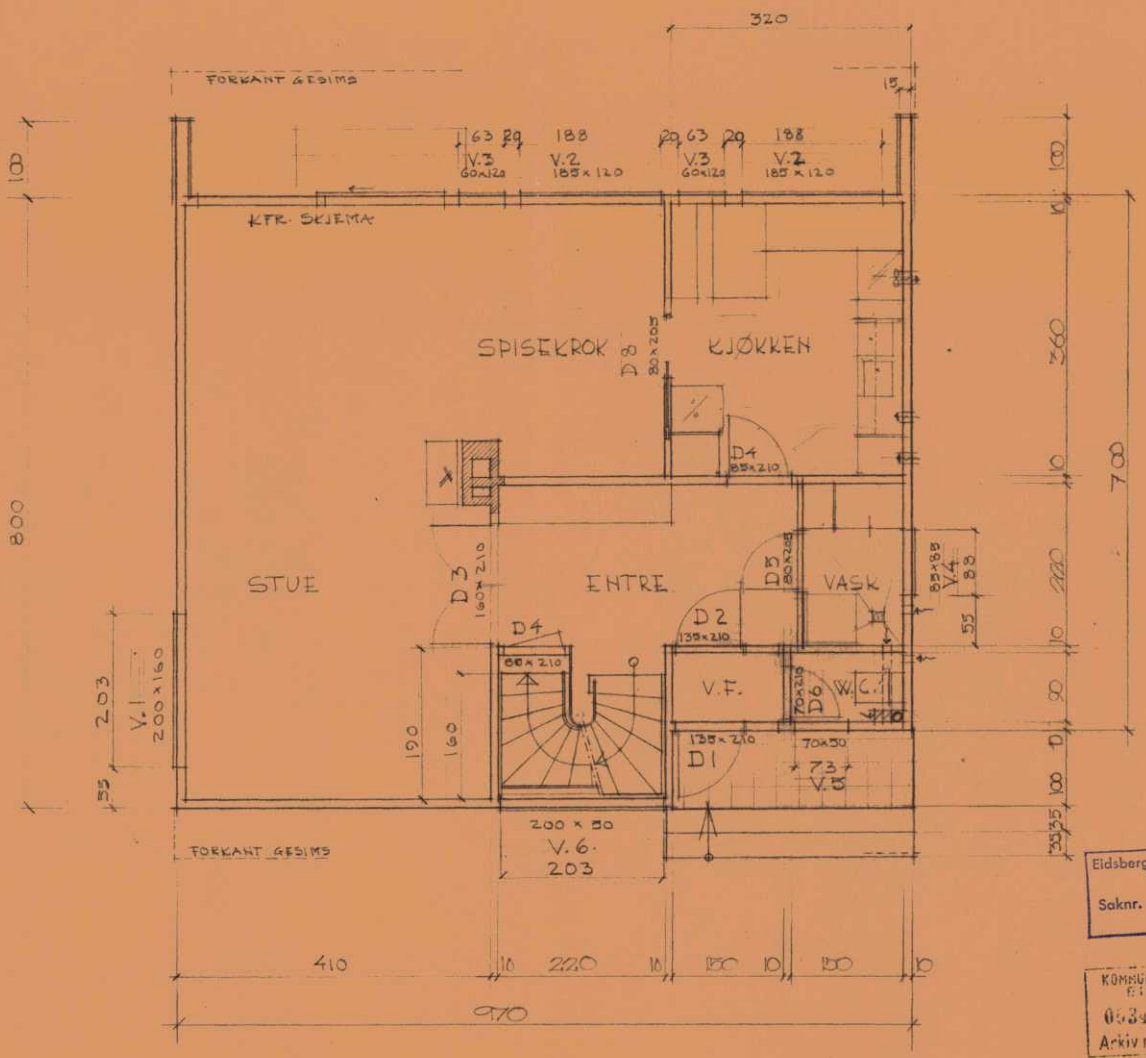
3

OTTAR ÅSTAD
ENEBOLIG I MYSEN
GNR. BNR. M. 1:50

SAK.
ENR.
DATO 24-2-65
TEGN. NR.

JOHS. LOVFALD ARKITEKT M.N.A.L. INT. ARKT. M.N.A.L. TLF. MYSEN 1287.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S




1. ETASJE –

2

OTTAR ÅSTAD
ENEBOLIG I MYSEN
GNR BNR. M. 1.50

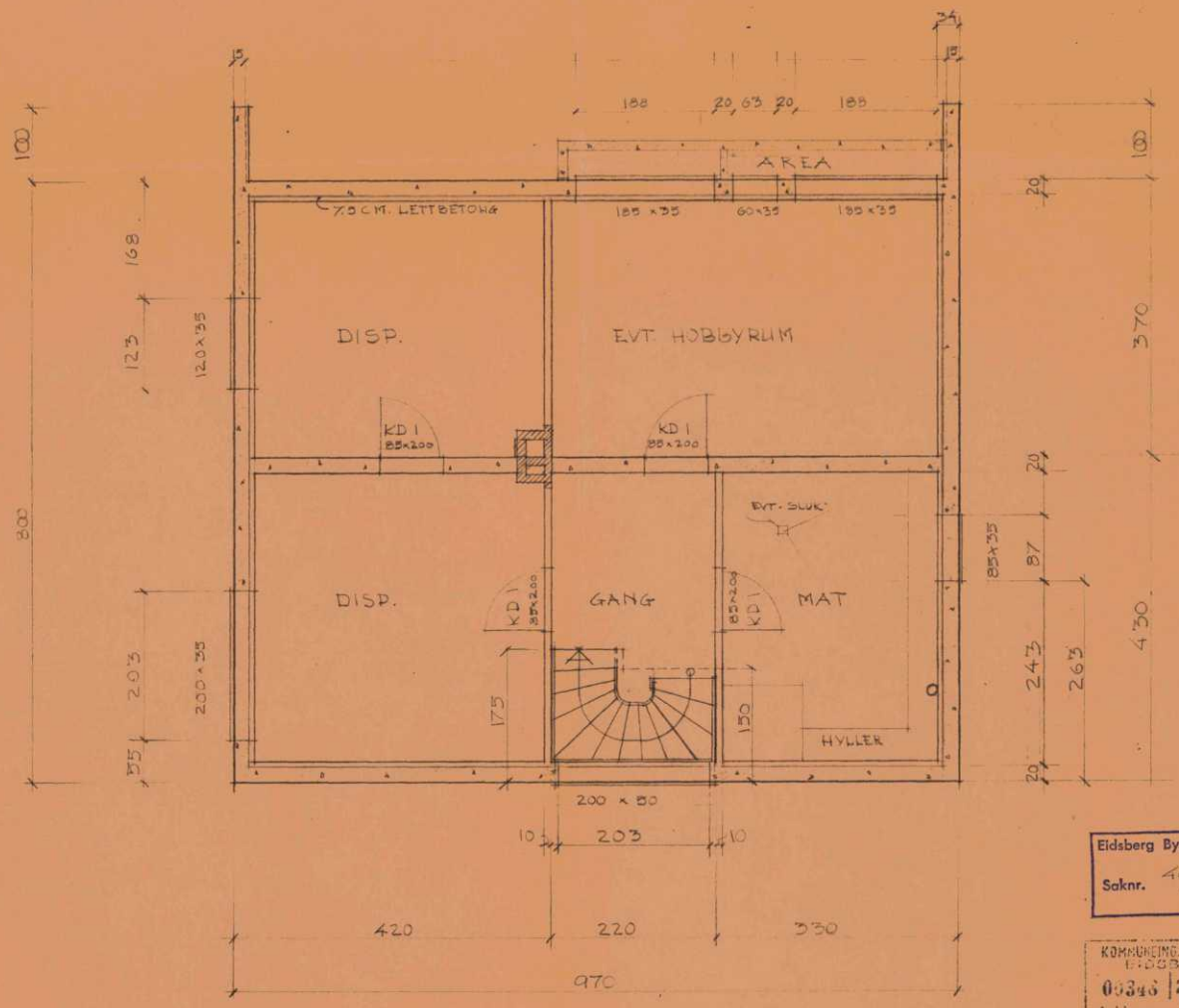
GAN.J
SNGR.
DATO 24-2-65
TEGN. NR.

JOHS. LØVFALD ARKITEKT M.N.A.L. INT. A. T. S.N.K.S. TLF. MYSEN 1337.

Eidsberg Bygningsråd
Saknr. 40/65

KOMMUNEGIMNASIET I EIDSBERG
06348 | 27.2.65
Arkiv nr.: 503.1

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S




Eidsberg Bygningsråd
Saknr. 45/65

KOMMUNEINGENIØREN I EIDSBERG
06346 | 27.2.65
Arkiv nr.: 503.1

KJELLERPLAN –

1

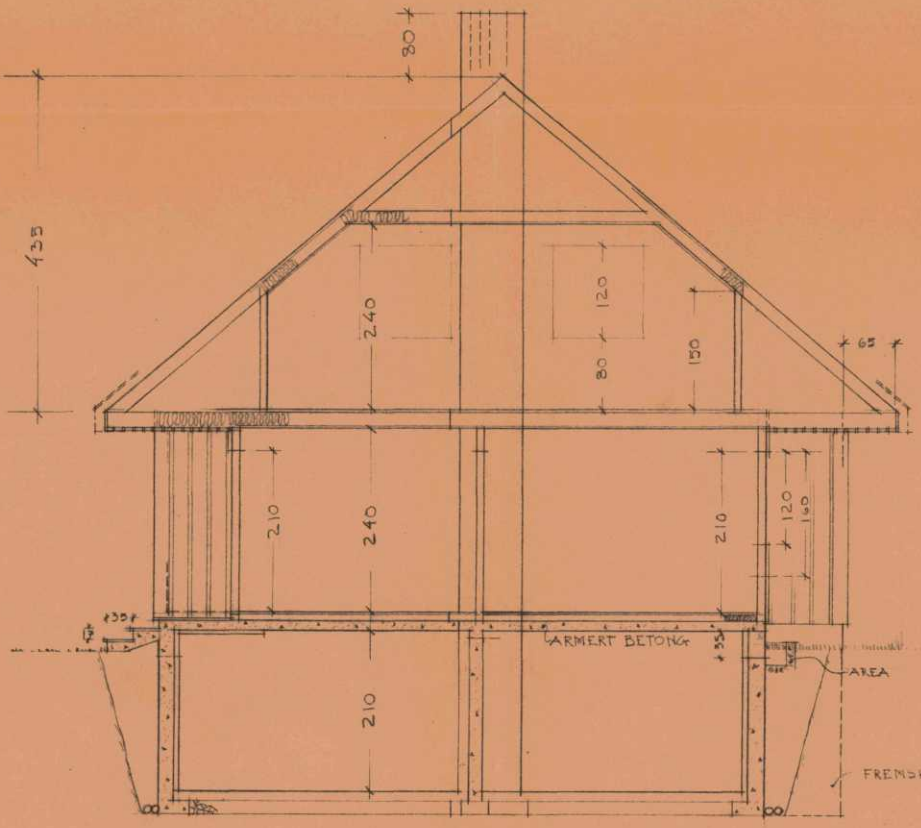
OTTAR ÅSTAD
ENEBOLIG I MYSEN
GNR. BNR. M. 1:50

KARL
SIGN.
DATO 24-2-65
TEGN. NR.

JOHS. LOVFALD ARKITEKT M.N.A.L. INT. ARKT. M.N.A.L. SLP. MYSEN 1937.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S




SNITT~

Eidsberg Byggningsråd
Saknr. 40/65

KOMMUNEFORMANNSKAPET I EIDSBERG
00346 | 27.2.65
Arkiv nr.: 503.1

5

OTTAR ÅSTAD
ENEBOLIG I MYSEN
GNR. BNR. M. 1:50

SAK.
SIGN.
DATO 24-2-65
TEGN. NR.

JOHS. LØVFALD ARKITEKT M.N.A.L. INT. ARKT. S.N.K.K. TLF. MYSEN 1227.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

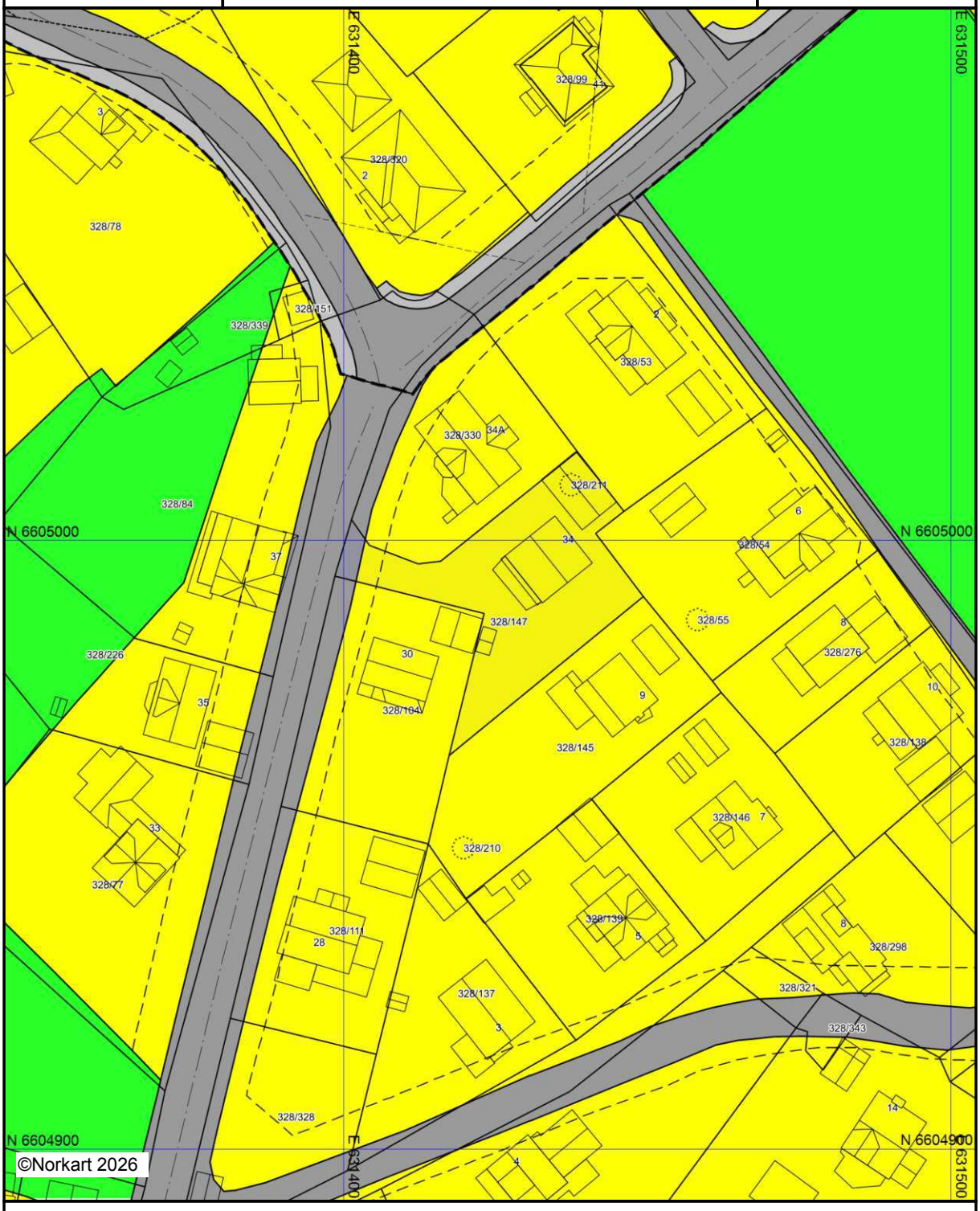
Indre Østfold kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 328/147
Adresse: Vandugveien 34
Utskriftsdato: 26.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Friområder

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg
- Kombinert bolig og tjenesteyting
- Kjøreveg
- Sikringsone - Frisikt

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

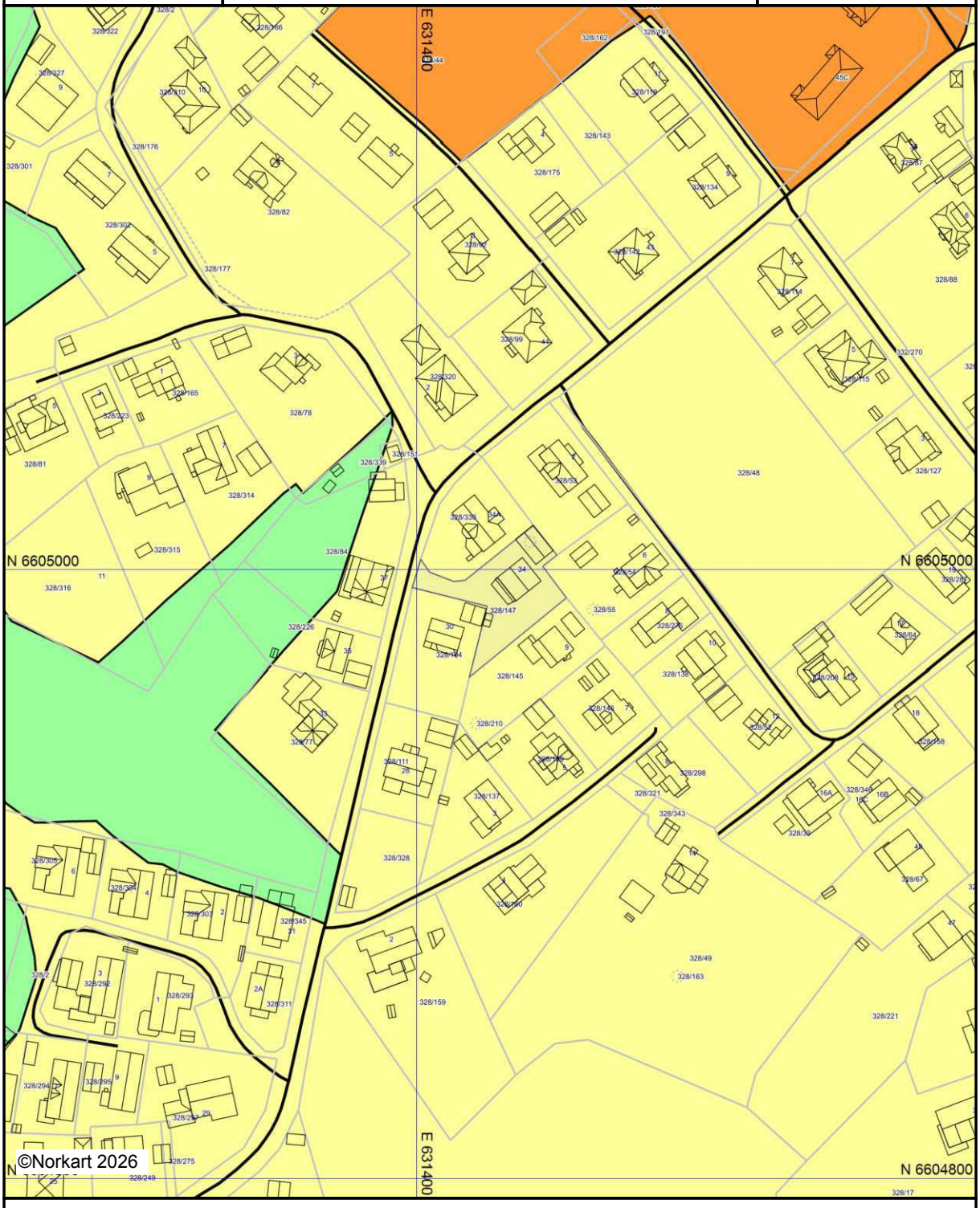
Indre Østfold kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 328/147
Adresse: Vandugveien 34
Utskriftsdato: 26.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200*



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Boligbebyggelse - eksisterende
Andre typer anlegg - eksisterende
Friområde - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*



Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - eksisterende
Samleveg - eksisterende
Jernbane - eksisterende

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Vandugveien 34, 1850 Mysen
Gnr. 328, Bnr. 147 og Gnr. 328, Bnr. 211, Indre Østfold kommune.

**Oppdragsnummer:**
292260092


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Indre Østfold

**Saksbehandler:** Martin Mjørud

**Telefon / Mobil:** 69 88 50 00 / 980 10 150

**E-post:** martin.mjorud@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.

---