PRIVATMEGLEREN

KILDEVEIEN 75

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Kildeveien 75 , 1852 MYSEN
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 263, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 25.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1102 **PropCloud ref nr:** PL1576

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

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise 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

Bygningsdelen skal bare ha 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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er 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 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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig på et plan fra 1978, senere tilbygget i 1995.
Det er tilhørende frittliggende garasje.

Boligen er modernisert igjennom tiden og fremstår med generelt god standard.
Totalt sett er boligen i god stand, men man kan forvente noen mindre modernisering og oppgradering i nær fremtid.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av konstruksjoner , dog påviste avvik på befaringsdagen som vil kreve yttligere undersøkelser/utbedringer.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgradering. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen.
Bygningssak kyndig har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også gitt anbefalte tiltak.
Rapporten må leses i sin helhet.

Byggemetode:
Ringmur av Leca, fundamentert på ukjent grunn. Det er krypkjeller under boligen, deler av krypkjeller har støpt gulv.
Etasjeskiller er av bjelkelag med stubbeloft.
Isolert bindingsverk av trevirke fra byggeåret med utvendig overflatebehandlet trepanel.
Saltak konstruksjon av w-takstoler av trevirke, med kaldt luftet loft. Det er valm tak på fasade mot Øst
Malte trevinduer og tilhørende balkongdører.
Det er utvendig overbygd adkomst til krypkjeller.
Balkongareal mot Øst.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra 2001.
Nedløp er ført til rør i grunnen, uten løvsil.
Pipen er helbeslått, stigetrnn montert på takfasade mot Nord.

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det er taktro av trevirke

Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.
Det er isolert mot underliggende oppvarmet areal.
Adkomst via loftstrapp i vaskerom, loftet er visuelt besiktet fra gangbart areal.

Bygningen har malte trevinduer med fra varierende tidsperioder fra 2001-2022.
Soverom har eldre vindu fra 1996
Vinduer i bad fremstår fra byggeår.
Vinduer i stue er skiftet ut i 2022 i egen regi av eier, arbeidet er utført av ufaglært.

Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre i Stue.
Bygningen har malt balkongdør i tre på Vaskerom.
Bygningen har enkel kjellerdør i tre til Krypkjeller.

Det er platting/trapp av overflatebehandlet trevirke anlagt på fylte masser ved inngangsparti.
Terrassen er målt til 2,6m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Det er utvendig platting på mark mot Sør.
Plattingen er av overflatebehandlet trevirke, spaltelagt terrassebord og plassbygd paviljong av trevirke.
Plattingen er målt til 13m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Det er utvendig terrasse mot Søt-Øst med adkomst fra Stue og terreng.
Terrassen av bjelker av trevirke medspalte lagt terrassebord, det er tilhørende rekkverk av trevirke med liggende overflatebehandlet spiler.
Deler av terrassen har takoverbygg med plastplater fra 2021, utført av eier.
Terrassen er målt til 34m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Det er enkel trapp av trevirke for utvendig adkomst til vaskerom på fasade mot Vest.

Adkomst til krypkjeller er overbygd.
Det er vegger av bindingsverk med stående overflatebehandlet trevirke, valm tak konstruksjon av sperrer med tilhørende utvendig taktekking av stål/aluminiums plater.
Trapp av plass støpt betong .
Konstruksjonen fremstår i god stand på befaringstidspunktet.
Det er ikke påvist sluk/drenering i gulvet, ved store nedbørsmengder/snøsmelting kan det samles vann på gulv i nedgang, dette til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater modernisert i forskjellige tidsperioder.
Overflatene består i hovedsak av malte panel/tapet på vegg, laminat på gulv og malt panel i himling

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder.

Entrè - 8,2m² - Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Walk in - 3,9m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 10,9m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Gang - 2,3m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 11m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Toalettrom - 1,2m² - Belegg på gulv, malt vegg og malt himling.
Bad - 8m² - Flis på gulv, flis/malt panel på vegg og malte plater i himling.
Stue/kjøkken - 61m² - Laminat på gulv, malt panel/tapet på vegg og malt panel i himling.
Vaskerom - 10,5m² - Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 9,8m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

Det er elektrisk oppvarming via panelovner i soverom og elektriske varmekabler på bad.
Det er installert varmepumpe i stue og nyere ildsted.

Etasjeskiller er av trebjelkelag stubbeloft.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.
Det er målt 10mm høyde avvik igjennom stue, dette til orientering.

Boligen har elementpipe fra byggeåret.
Det er peis med innsats fra byggeåret og nyere ildsted i stue.

Tilsyn og feiing utført i 2026 i følge mottatt dokumentasjon.
Ildsted montert i 2021 i følge fremlagt dokumentasjon.

Rom under Terreng
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Rommet fremstår som godt luftet og tørt på befaringstidspunktet, det var en periode med klarvær og lite nedbør ved besiktelse av boligen, dette til orientering.
Det ble observert fuktighet rundt varmtvannsberederen, dette opplyses å være fra drenering/tømming av tank i regi av eier.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Deler av krypkjeller består av støpt gulv mot Øst, resterende krypkjeller med lav høyde og underlag av jordmasser.
Krypkjellere anses som risiko konstruksjon, og det anbefales på generelt grunnlag jevnlig tilsyn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er glassdør til Entrè og nyere dører til soverom.

VÅTROM

Gå til side

Vaskerom
Vaskerom fra ukjent årstall.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Det er downlights i rommet.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Rommet har flatt gulv.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad
Våtrommet er modernisert i 2003 i følge tidligere salgs annonse,
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er installert nytt dusjkabinett i 2022
Rommet har tidligere hatt badekar, følgende er fjernet av eier og det er montert gulvstående toalett.
Rommet bærer preg av elde og slitasje og har behov for modernisering.
Veggene har kombinasjonen fliser og panel, det er fliser på vegg i tidligere dusjsone på vegg.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen/oppkant ved dørterskelen er 60mm.
Det er målt tilnærmet flatt gulv, lokalt fall på 5mm rundt sluk.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte montert i himling.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inspeksjonsluke fra toalettrom mot dusjsone.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er flis på vegg mellom under og overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom
Det er belegg på gulv, malte vegger og malt himling.
Rommet har vegghengt innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.
Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.
Det er downlights i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Hovedstoppekran og vannmåler plassert i krypkjeller.
Det er montert trykkreduksjons ventil på vanninntak.

Rør føringer er plassert i krypkjeller, krypkjeller er uoppvarmet areal.

Beskrivelse av eiendommen

Eier opplyser om at det ikke har vært utfordringer knyttet til frost i krypkjeller tidligere.
Det poengteres viktigheten av at krypkjeller holder tilfredsstillende temperatur for å unngå frost i rør, dette til orientering.

Det er avløpsrør av plast.
Eier opplyser om at det er montert tilbakeslags ventil på stikkledning for avløpet.

Boligen har naturlig ventilasjon med sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra nyere dato.
Varmtvannsberederen er tilkoplet med PEX rør, SINTEF byggforsk anbefaler den første 0,5m fra berederen utføres med kobber rør.
Dette til orientering.

Sikringsskap oppgradert med automatsikringer fra 2019, plassert i Entrè.
Det er skjult elektrisk anlegg fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
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 knasteplast på fasade mot Sør,
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Det er forstøtningsmur mot Vest av antatt tidligere jernbanesviller.

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.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig
fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god fall bort fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Boligen har røykdetektor i vaskerom, 3x soverom og stue.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver for opprinnelig bolig.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver for tilbygg fra1995.
Det er omsøkt tilbygg mot Øst i 1995, med inntrukket terrasse, terrassen er bygdt inn og benyttet som boareal.
Det er omsøkt tilbygg mot Vest i 1995, for soverom, følgende er ikke oppført.

Planløsning fra byggeår stemmer ikke med dagens bruk, Bad og vaskerom er slått sammen, soverom er endret til vaskerom.
Det foreligger ikke endret plantening for tiltenkt bruk ved søknad om tilbygg i -97

Det foreligger midlertidlig brukstillatelse for opprinnelig bolig, det er ikke fremlagt brukstillatelse/ferdigattest for tilbygg omsøkt i 1995.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Bygningstegningene for tilbygg til bolig og garasje / carport fra 1995 er ikke i overensstemmelse med slik det
fremstår i dag. Terrassen under tak som er avtegnet, er bygget inn. Garasje er satt opp som eget bygg og
ikke som et tilbygg til bolig med overbygd caport.

Det er etablert utvendig adkomst til dagens vaskerom, følgende anses om fasadeendring og er ikke omsøkt.

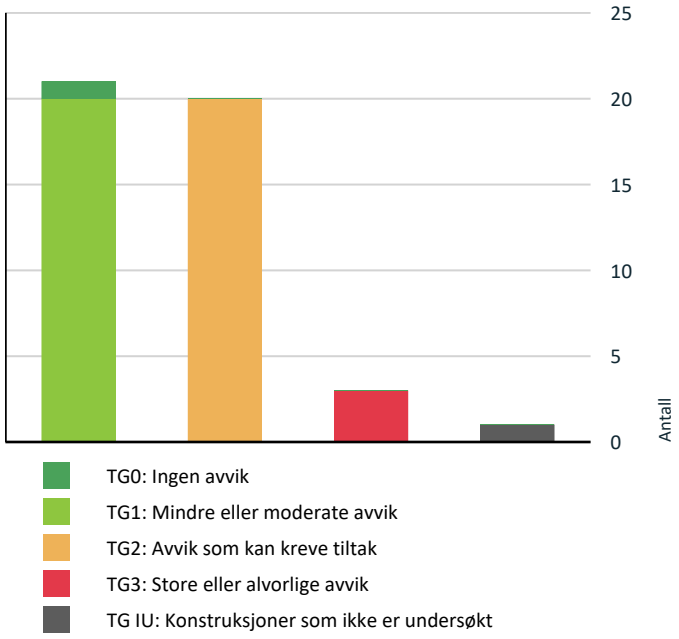
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bygningstegningene for tilbygg til bolig og garasje / carport fra 1995 er ikke i overensstemmelse med slik det
fremstår i dag.Garasje er satt opp som eget bygg og ikke som et tilbygg til bolig med overbygd caport.

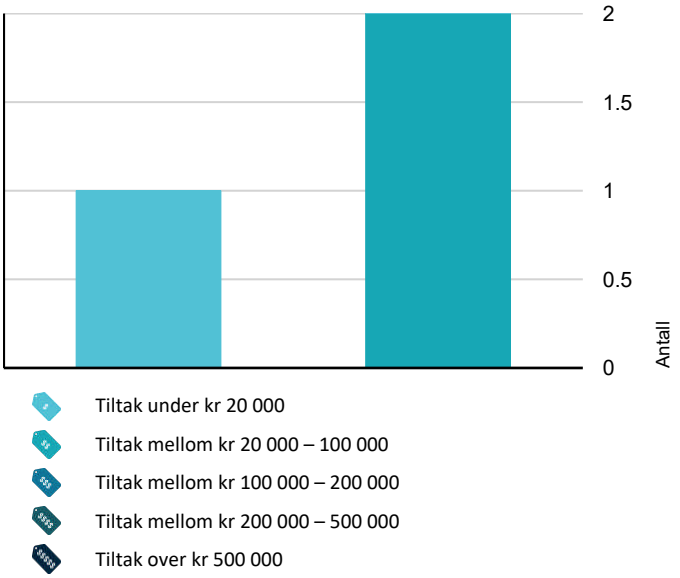
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Boddør - Krypkjeller	Gå til side
Utvendig > Terrasse mot Sør-Øst	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Opplysning fra tidligere salgsrapport

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Utvendig utsatte fasader er malt
2025	Modernisering	Ny oppvaskmaskin
2024	Modernisering	Varmepumpe installert
2023	Modernisering	Nytt gulv soverom
2023	Modernisering	Ny dør til vaskerom
2022	Modernisering	Nye vinduer stue
2022	Modernisering	Nytt dusjkabinett
2021	Modernisering	Ny vedovn i stue
2018	Modernisering	Nytt gulv i stue

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er avvik:

Det er registrert avflassing/avskalling av overflatebelegg på taktekking ved takfot og ved skjøt ved møne som følge av elde og værslitasje

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tiltak:

Lokal utbedring anbefales, redusert korrosjonsbeskyttelse gir økt risiko for rust utvikling og over tid kan dette føre til svekket taktekking og lekkasjer.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra 2001.
Nedløp er ført til rør i grunnen, uten løvsil.
Pipen er helbeslått, stigetrnn montert på takfasade mot Nord.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfanger på takfasade mot Sør over terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må monteres snøfangere for å lukke avviket.

Manglende snøfangere over terrasse medfører risiko for at snø og is kan rase ukontrollert ned fra takflaten. Dette kan føre til personskader, skade på inventar og redusert sikkerhet ved bruk av terrassen i vinterhalvåret. Forholdet kan også medføre økt belastning på konstruksjoner og utstyr plassert under takfallet.

Kostnadsestimat for montasje av snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart
uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist værslitasje på fasade mot Vest.
Det er påvist oppsprukket trevirke på kledning på mot Vest.
Kledning er skjøtet over vindu uten bruk av vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det må påberegnes utskifting av enkelte klednings bord på fasaden.
Det anbefales vedlikehold av utvendig kledning for å beskytte mot videre værslitasje og sikre tilfredsstillende levetid.
Økt fuktopptak i treverket kan føre til videre nedbrytning, råteskader og redusert levetid.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det er taktro av trevirke

Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.
Det er isolert mot underliggende oppvarmet areal.
Adkomst via loftstrapp i vaskerom, loftet er visuelt besiktet fra gangbart areal.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med fra varierende tidsperioder fra 2001-2022.
Soverom har eldre vindu fra 1996
Vinduer i bad fremstår fra byggeår.

Vinduer i stue er skiftet ut i 2022 i egen regi av eier, arbeidet er utført av ufaglært.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra byggeåret har oppnådd en høy alder og bærer preg av slitasje og elde. Dette kan medføre redusert tetthet, svekket funksjon og økt varmetap over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes løpende vedlikehold og justeringer. Utskifting av vinduer må forventes på sikt som følge av alder og normal slitasje.



TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påbergenes vedlikehold/justering av dør i nær fremtid.

TG 1 Balkongdør - Stue

Beskrivelse
Bygningen har malt balkongdør i tre i Stue.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkongdør - Vaskerom

Beskrivelse
Bygningen har malt balkongdør i tre på Vaskerom.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Boddør - Krypkjeller

Beskrivelse
Bygningen har enkel kjellerdør i tre til Krypkjeller.

TG 1 Platting/trapp inngangsparti

Beskrivelse
Det er platting/trapp av overflatebehandlet trevirke anlagt på fylte masser ved inngangsparti.
Terrassen er målt til 2,6m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

TG 1 Platting på mark med paviljong

Beskrivelse
Det er utvendig platting på mark mot Sør.
Plattingen er av overflatebehandlet trevirke, spaltelagt terrassebord og plassbygd paviljong av trevirke.

Plattingen er målt til 13m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

TG 2 Terrasse mot Sør-Øst

Beskrivelse
Det er utvendig terrasse mot Søt-Øst med adkomst fra Stue og terreng. Terrassen av bjelker av trevirke medspalte lagt terrassebord, det er tilhørende rekkverk av trevirke med liggende overflatebehandlet spiler. Deler av terrassen har takoverbygg med plastplater fra 2021, utført av eier.

Terrassen er målt til 34m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk bærer preg av værslitasje
Takkonstruksjon er underdimensjonert, eier opplyser om at konstruksjonen har fungert med snølast.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling/vedlikehold av rekkverk for å beskytte mot videre værslitasje og sikre tilfredsstillende levetid.
Det må påberegnes tiltak på takkonstruksjon, ved store snølaster over lengre periode er det risiko for stor nedbøyning og kollaps av konstruksjon. Nedbøying over tid kan medføre deformasjon av plastplater og medføre lekkasjepunkter.

Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er enkel trapp av trevirke for utvendig adkomst til vaskerom på fasade mot Vest.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Adkomst til krypkjeller er overbygd.
Det er vegger av bindingsverk med stående overflatebehandlet trevirke, valm tak konstruksjon av sperrer med tilhørende utvendig taktekking av stål/aluminiums plater.

Trapp av plass støpt betong .

Konstruksjonen fremstår i god stand på befaringstidspunktet.
Det er ikke påvist sluk/drenering i gulvet, ved store nedbørsmengder/snøsmelting kan det samles vann på gulv i nedgang, dette til orientering.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater modernisert i forskjellige tidsperioder. Overflatene består i hovedsak av malte panel/tapet på vegg, laminat på gulv og malt panel i himling
Boligen fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder.

Entrè - 8,2m² - Belegg på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Walk in - 3,9m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 10,9m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Gang - 2,3m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 11m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Toalettrom - 1,2m² - Belegg på gulv, malt vegg og malt himling.
Bad - 8m² - Flis på gulv, flis/malt panel på vegg og malte plater i himling.
Stue/kjøkken - 61m² - Laminat på gulv, malt panel/tapet på vegg og malt panel i himling.
Vaskerom - 10,5m² - Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malte plater i himling.
Soverom - 9,8m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

Det er elektrisk oppvarming via panelovner i soverom og elektriske varmekabler på bad.
Det er installert varmepumpe i stue og nyere ildsted.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag stubbeloft.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.

Det er målt 10mm høyde avvik igjennom stue, dette til orientering.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det er målt 10mm høyde avvik innenfor 1m i gang, ved overgang mellom opprinnelig bolig og tilbygg.
Det er påvist skadet fukt/vindsperre i etasjeskille/stubbeloft mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Det anbefales å foreta nærmere kontroll av skadeomfanget og utbedre skadede eller svekkede materialer i stubbeloftet. Eventuelle åpninger og utettheter mot krypkjeller bør tettes.
Skadet stubbeloft mot krypkjeller kan medføre økt risiko for fuktgjennomtrengning, trekk, varmetap og tilgang for skadedyr. Skader eller utettheter i konstruksjonen kan føre til kondens og fukt opphopning i bjelkelaget, noe som over tid kan gi råteskader, svekket isolasjonsevne og dårlig inneklima. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere nedbrytning av konstruksjonen.





TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeåret.
Det er peis med innsats fra byggeåret og nyere ildsted i stue.

Tilsyn og feiing utført i 2026 i følge mottatt dokumentasjon.
Ildsted montert i 2021 i følge fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist sprekk/deformasjon av ildfastplate i peis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ildfast plate kan redusere ildstedets evne til å tåle varmebelastning og beskytte omkringliggende konstruksjoner. Ved videre bruk kan skaden utvikle seg, med risiko for redusert funksjon, løse deler og i enkelte tilfeller økt fare for varmgang eller skader på ildstedet.

Ildfast plate må skiftes før videre bruk av peis.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under Terreng
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Rommet fremstår som godt luftet og tørt på befaringstidspunktet, det var en periode med klarvær og lite nedbør ved besiktelse av boligen, dette til orientering.

Det ble observert fuktighet rundt varmtvannsberederen, dette opplyses å være fra drenering/tømming av tank i regi av eier.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Deler av krypkjeller består av støpt gulv mot Øst, resterende krypkjeller med lav høyde og underlag av jordmasser.

Krypkjellere anses som risiko konstruksjon, og det anbefales på generelt grunnlag jevnlig tilsyn.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er glassdør til Entrè og nyere dører til soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Dør til soverom tar i gulv

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Avvik ved enkelte dører kan medføre redusert funksjon, som at dører tar i karm, ikke lukker tett eller får økt slitasje ved bruk.
Det anbefales justering og eventuelt mindre utbedringer av aktuelle dører for å gjenopprette normal funksjon. Dersom slitasjen er omfattende kan utskifting av enkelte dører være nødvendig.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er modernisert i 2003 i følge tidligere salgs annonse,
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er installert nytt dusjkabinett i 2022
Rommet har tidligere hatt badekar, følgende er fjernet av eier og det er montert gulvstående toalett.
Rommet bærer preg av elde og slitasje og har behov for modernisering.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har kombinasjonen fliser og panel, det er fliserpå vegg i tidligere dusjsone på vegg.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fuger.
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er påvist riss/manglende fugemasser i sokkelflis og svertesopp på silikon bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Fuger bør skiftes ut.

Påviste avvik må sees i sammenheng med rommets alder og behov for modernisering.
Rommet fungerer med påviste avvik med dagens bruksmønster.







ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen/oppkant ved dørterskelen er 60mm.
Det er målt tilnærmet flatt gulv, lokalt fall på 5mm rundt sluk.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrommet er i bruk og vurderes til å fungere med dagens bruksmønster. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at avvik i fallforhold kan medføre uheldig vannavrenning ved bruk og at risikoen for skader øker dersom vann ledes bort fra sluk.
Det anbefales forsatt bruk av dusjkabinett i rommet, for kontrollert bortledning av vann til avløp.

Påviste avvik må sees i sammenheng med rommets behov for modernisering.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er installert dusjkabinett på badet med kontrollert bortledning av vann, dette kan redusere risikoen for vannskader og forlenge levetiden til våtrommet.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte montert i himling.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inspeksjonsluke fra toalettrom mot dusjsone.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra ukjent årstall.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Det er downlights i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvis skade/løs tapet i rommet ved balkongdør og dør til gang.
Rommet vurderes til å fungere med dagens bruksmønster.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skader må utbedres for å lukke avviket, det anbefales begrenset bruk av vann/vannpåkjenning på vegger i rommet.
Det er risiko for at fuktighet kan trenge inn og påføre tilstøtende konstruksjoner fuktskade.





ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Rommet har flatt gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

Kostnadsestimat for utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Tilstandsrapport

Det utett overgang mot dør til gang.
Det er utett overgang mot balkongdør og innvendig hjørne

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimat for utskiftning av gulvbelegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000







ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Manglende tilstrekkelig avtrekk i våtrommet kan gi utilstrekkelig ventilasjon og redusert luftutskifting. Dette kan føre til økt fuktbelastning i rommet og økt risiko for fuktskader over tid.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Aktuelle våtsoner grenser mot yttervegg, det er skap for oppbevaring mot tilstøtende soverom.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er flis på vegg mellom under og overskap.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrom
Det er belegg på gulv, malte vegger og malt himling.
Rommet har vegghengt innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.
Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.
Det er downlights i himling.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er påvist skade på toalettsete.
Rommet mangler tilfredsstillende tilluft.
Lekkasjevann fra innebygd sisterne skal synliggjøres, ref TEK17 §15-5 bokstav C

Konsekvens/tiltak
• Skadet utstyr må skiftes/utbedres.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det er montert lekkasjedetektor i vegg under toalett, sensor er montert i himling i krypkjeller.
Følgende vil detektere og stoppe en eventuell lekkasje. Valgt løsning vil ikke medføre synliggjøring av lekkasje vann og vann vil påvirke tilstøtende konstruksjoner.
Ved en lekkasje vil det medføre større bygningsmessige inngrep for utbedring.

Løsningen krever jevnlig tilsyn og funksjonstesting.

Det anbefales på sikt at fuktsikringen i konstruksjonen utbedres, følgende bør vurderes ved modernisering av tilstøtende våtrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Hovedstoppekran og vannmåler plassert i krypkjeller.
Det er montert trykkreduksjons ventil på vanninntak.

Rør føringer er plassert i krypkjeller, krypkjeller er uoppvarmet areal.
Eier opplyser om at det ikke har vært utfordringer knyttet til frost i krypkjeller tidligere.
Det poengteres viktigheten av at krypkjeller holder tilfredsstillende temperatur for å unngå frost i rør, dette til orientering.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Eier opplyser om at det er montert tilbakeslags ventil på stikkledning for avløpet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra nyere dato.
Varmtvannsberederen er tilkoplet med PEX rør, SINTEF byggforsk anbefaler den første 0,5m fra berederen utføres med kobber rør.
Dette til orientering.



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

Sikringsskap oppgradert med automatsikringer fra 2019, plassert i Entrè.
Det er skjult elektrisk anlegg fra byggeåret.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1978 Det er gjort enkelte endringer av det elektriske anlegget som fra byggeåret som følge av modernisering.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   - Samsvarserklæring for installasjon av Elbil lader - Oneco
   - Samsvarserklæring Jording av vanninntak - HS Elektro
   - Samsvarserklæring Nye kurser kjøkken - HS Elektro
   - Samsvarserklæring ombygging sikrinsskap - HS Elektro
   - Samsvarserklæring toalettrom - HS Elektro
   - Samsvarserklæring kurs Tørketrommel og utestikk - HS Elektro

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, jf. NS 3600. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang og enkle funksjonstester, uten bruk av måleinstrumenter. Undersøkelsen er ikke utført av elfagkyndig kontrollør eller eltakstmann.

    På bakgrunn av at det er mer enn fem år siden forrige dokumenterte el-kontroll av boligen.
    Det anbefales derfor, på generelt grunnlag, at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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 knasteplast på fasade mot Sør,

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er avvik:

Topplist/avslutning for drenering er ikke tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Andre tiltak:

Påviste avvik må sees i sammenheng med krypkjeller, økt fuktinnregning bak drenering vil medføre økt fuktpåkjenning i krypkjeller.
Dreneringen vurderes på bakgrunn av alder, det er ingen tegn til funksjonssvikt på befaringstidspunktet og krypkjeller/rom under Terreng fremstår som tørr.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmur mot Vest av antatt tidligere jernbanesviller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonen bærer preg av elde og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påberegnes tiltak på forstøtningsmur i nær fremtid, konstruksjonen må skiftes ut i sin helhet.



TG 2 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.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig
fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god fall bort fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er tilnærmet flatt terreng ved fasade mot Vest.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Drenering, vannavrenning fra terreng fungerer med terrengnivå.
Ved fremtid re drenering eller endret fukt i krypkjeller anbefales det at terrenget justeres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Beskrivelse
Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Boligen har røykdetektor i vaskerom, 3x soverom og stue.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Boligen ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av Radon.
Trapp for adkomst til vaskerom mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/oppbevaring

Byggeår
2004

Kommentar
Opplysning fra tidligere salgsrapport

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje
Garasjen er fundamentert med gulv på grunn av betong, yttervegger av tradisonellt bindingsverk av trevirke med tilhørende utvendig stående trekledning.
Valm tak konstruksjon av trevirke med utvendig taktekking av stål/aluplater.
Det er montert snøfangere på tak over garasjeport.
Det er montert varmepumpe i garasjen.

Det er påvist værslitasje/råte på enkelte kledningsbord mot Nord.

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

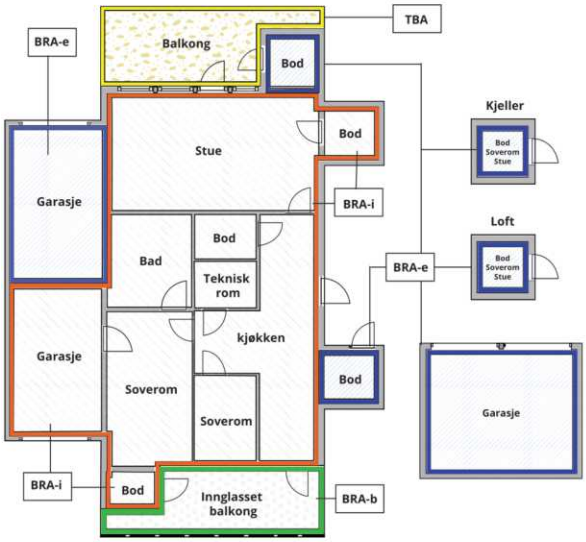
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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)
Etasje	133			133		50	183
Krypkjeller					50		
SUM	**133**				**50**	**50**	**183**
SUM BRA	**133**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, stue/kjøkken, entré m/walk inn, toalettrom, bad, vaskerom, soverom 3, gang		
Krypkjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Underetasjen er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde (161-175cm) , areal er oppgitt under ALH.
Krypkjeller er ikke måleverdig.
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

Følgende areal er medtatt under TBA
- Inngangsparti 2,6m²
- Frittstående platting - 13m²
- Terrasse - 34m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver for opprinnelig bolig.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver for tilbygg fra1995.
Det er omsøkt tilbygg mot Øst i 1995, med inntrukket terrasse, terrassen er bygdt inn og benyttet som boareal.
Det er omsøkt tilbygg mot Vest i 1995, for soverom, følgende er ikke oppført.

Planløsning fra byggeår stemmer ikke med dagens bruk, Bad og vaskerom er slått sammen, soverom er endret til vaskerom.
Det foreligger ikke endret plantening for tiltenkt bruk ved søknad om tilbygg i -97

Det foreligger midlertidlig brukstillatelse for opprinnelig bolig, det er ikke fremlagt brukstillatelse/ferdigattest for tilbygg omsøkt i 1995.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Bygningstegningene for tilbygg til bolig og garasje / carport fra 1995 er ikke i overensstemmelse med slik det fremstår i dag. Terrassen under tak som er avtegnet, er bygget inn. Garasje er satt opp som eget bygg og ikke som et tilbygg til bolig med overbygd caport.

Det er etablert utvendig adkomst til dagens vaskerom, følgende anses om fasadeendring og er ikke omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Bygningstegningene for tilbygg til bolig og garasje / carport fra 1995 er ikke i overensstemmelse med slik det fremstår i dag.Garasje er satt opp som eget bygg og ikke som et tilbygg til bolig med overbygd caport.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Alexander Adriansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	263	81		0	757.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kildeveien 75

Hjemmelshaver

Jensen Jan Kåre, Jensen Viktoria Kolshus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et barnevennlig og etablert boligfelt i Kildeveien i Trømborg.
Området består i hovedsak av spredt boligbebyggelse, landbruksarealer og større skogområder.

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 boligbebyggelse, herunder "Trømborg Øst" fra 1976.
Eksisterende vei er opparbeidet i en annen trasé enn slik den er vist på reguleringsplanen. Regulert veitrasé deler gnr 263/81 i to deler, noe som medfører at boligen delvis er oppført på utsiden av regulert byggegrense. Boligen
inngår dermed ikke i reguleringsplanen og vil ved rivning på grunn av for eksempel brann, ikke kunne påregnes oppbygd på samme plass på tomta uten at det er søkt om og innvilget dispensasjon.
Enhet for byggesaker kan også med hjemmel i reguleringsplanen avslå søknad om tilbygg/påbygg.

Om tomten

Tomten er svakt skrånende mot Øst, tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruset gårdsplass.

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 befaringsdagen Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Winterbergh	101311483			

Kommentar

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.05.2026		Gjennomgått	9	Nei
Bygnings tegninger opprinnelig bolig	30.08.1973		Gjennomgått	2	Nei
Bygnings tegninger tilbygg	08.06.1995		Gjennomgått	2	Nei
Bygningstegninger Garasje		Tegninger er udatert	Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig Brukstillatelse byggeår	30.07.1979		Gjennomgått	1	Nei
Oneco - Samsvarserklæring El Bil lader	30.12.2021		Gjennomgått	1	Nei
HS Elektro - Samsvarserklæring Jording	09.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
HS Elektro - Samsvarserklæring Kjøkken	23.04.2018		Gjennomgått	1	Nei
HS Elektro - Samsvarserklæring Sikringsskap	22.05.2019		Gjennomgått	1	Nei
HS Elektro - Samsvarserklæring toalettrom	06.11.2020		Gjennomgått	1	Nei
HS Elektro - Samsvarserklæring Tørketrommel og ute stikk	22.05.2020		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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.

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PL1576

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Indre Østfold	Oppdragsnr.	292260078
Addresse	Kildeveien 75		
Postnr.	1852	Sted	MYSEN
Selgers navn	Jan Jensen		
Selgers navn	Victoria Kolshus Jensen		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Winterbergh

Polise/avtalenr.:

101311483

Våtrom

Initialer selger:
J J
V K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vannlåsen til sluket på vaskerommet går tørr innimellom, da kan lukt forekomme. Bruker å helle litt vann i sluk fra tid til annen.

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 ufaglært:

Fjernet badekar og satt inn toalett. Nytt dusjkabinett i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Usikker. Badet renovert på tidlig 2000-tallet etter hva jeg har blitt fortalt fra tidligere salgsannonse.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Satt inn vegghengt toalett og montert waterguard på toalettrom

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fjernet badekar og satt inn toalett på bad.

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:

Koblet til vegghengt toalett

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Kommunen under utskifting av manuell vannmåler, til digital vannmåler. 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

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

Beskrivelse:

Lekker vann av nedløp på høyre side av garasjen

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 ufaglært:

Satt på beslag og takrenner i 2022 rundt garasjen da dette manglet da vi flyttet inn i 2019.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egen regi

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

Beskrivelse:

Litt dårlig trekk da vi fikk installert en rentbrennende vedovn i 2021.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjevt gulv i stuen

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 ufaglært:

Bygd tak over deler av terrasse i 2021. Byttet 2 store vinduer (3 lags) i stuen i 2022. Byttet ut terrassedør i tre pga råte, til helglass (2 lags) i 2022. Fjernet vindu på vaskerom og satt inn dør (2 lags, frostet glass) i 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egen innsats og hjelp av venner.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Arbeider i forbindelse med nytt kjøkken i 2018Nytt el sikringsskap i 2019Mekanisk vifte og lys på toalett i 20XXNy kurs til tørketrommel vaskerom 20XXNy kurs til utestikk på veranda i 20XXElbillader 2021

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet ut 3 stk halogen spotlight til led spotlight på vaskerom i 2023.

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:

Dokumenter beskriver hva som er utført av faglærte

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Oneco sluttkontroll

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

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:

Installert ny varmepumpe i 2024

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Satt inn ventilasjonsluker i soverom, stue, entre 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 frem kopi:

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

Hvilke endringer er gjort?:

Fjernet vindu og satt inn dør på vaskerom.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Garasjevegg mot hekk har noen paneler som må skiftes ut pga råte nederst på bordene

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

Beskrivelse:

Har hørt og observert mus på loftet for noen år siden. Tiltak som å montere musebånd, samt tette sprekker. Ingen observasjoner av mus siden.

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

Beskrivelse:

Gummilist på carporten tetter ikke ordentlig

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 ufaglært:

Montert beslag og vannrenner

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:

Egen regi

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

Beskrivelse:

Det skal bygges felles avfallsstasjon på feltet for boliger på Kildeveien.

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

Beskrivelse:

Husdyr kan støye

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

Beskrivelse:

Murt en sprekk i støttemur kjellernedgang.Murt mellom pipe og brennbart materiale i kjeller etter avvik fra feier, avvik fjernet og godkjent.

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

Beskrivelse:

Jernbanesviller fungerer som forstøtningsmur mot naboen. De er gamle og de inneholder Kreosot. Det finnes anbefalinger om å unngå hudkontakt pga giftstoffer på miljødirektoratet sin hjemmeside. Skal behandles som farlig avfall ved riving.

Initialer selger:
J J
V K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.06.2026

Signert av *Jan Jensen*

Signert av *Victoria Kolshus Jensen*

Initialer selger:
J J
V K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kildeveien 75

Nabolaget Trømborg - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Trømborg skole (1-7 kl.) 115 elever, 7 klasser	6 min 0.5 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 434 elever, 19 klasser	9 min 7 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	10 min 7.4 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	19 min 19.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Trømborg skole Linje 413, 417, 463, 464	4 min 0.3 km
Eidsberg stasjon Linje R22	5 min 4.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

BARNEHAGER

Skogstjerna Natur og menighetsbhg ... 52 barn	9 min 0.7 km
Susebakke barnehage (0-5 år) 91 barn	8 min 6.5 km
Symra barnehage (0-5 år) 53 barn	8 min 6.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mysen	8 min
Kiwi Mysen	9 min

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

VARER/TJENESTER

Mysen Bysenter	9 min
Vitusapotek Opsahljordet	9 min
Mysen Vinmonopol	9 min

SPORT

Trømborg banene	3 min
Trømborg skole	8 min
Family Sports Club Mysen	9 min
A.C.E Xpress Mysen	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Trafikk
Lite trafikk 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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

enova

Energiattest



Adresse **Kildeveien 75, 1852 MYSEN**	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297885**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18358433**
Gårdsnummer **263**	Bruksnummer **81**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



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 **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **136,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **136,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **210,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **232,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 937 kWh**



Kildeveien 75, 1852 MYSEN

Detaljering

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

Kildeveien 75, 1852 MYSEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

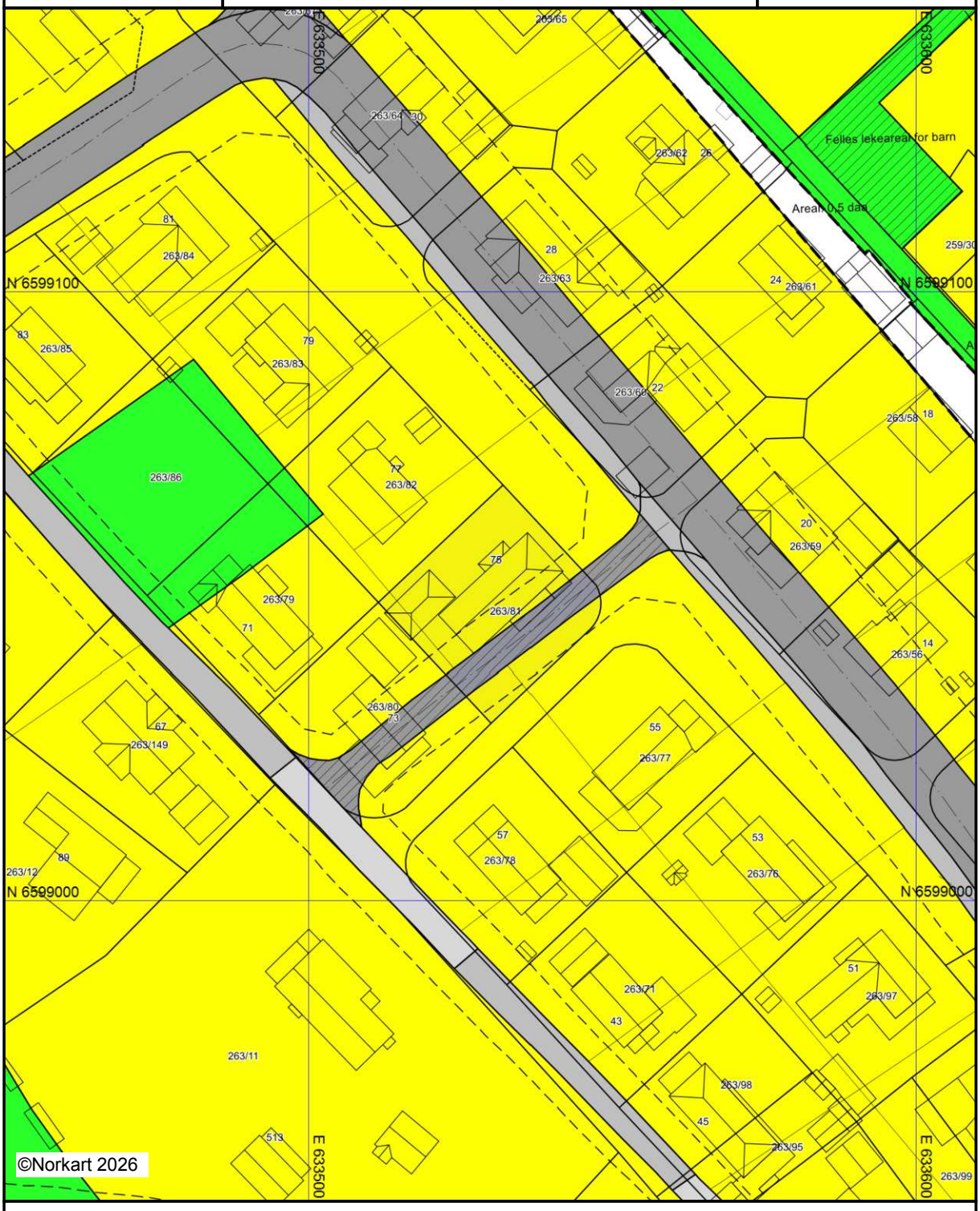
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 263/81
Adresse: Kildeveien 75
Utskriftsdato: 07.05.2026
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Landbruksområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Friområder
- Park
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Vegetasjonsskjerm
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TRØMBORG ØST, EIDSBERG KOMMUNE

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Byggeområder - bolig.

a) I området kan oppføres bolighus i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Bygningsrådet kan tillate bolighus oppført i nabogrense.

b) Bygningenes grunnflate eksklusiv garasje må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

c) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 3. Byggeområder - offentlige bygninger.

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 4. Friområder.

a) I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 5. Fellesbestemmelser.

a) Bygningens takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

e) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Eidsberg kommune.

Stadfestet: 30. november 1976.

FYLKESMANNEN I ØSTFOLD

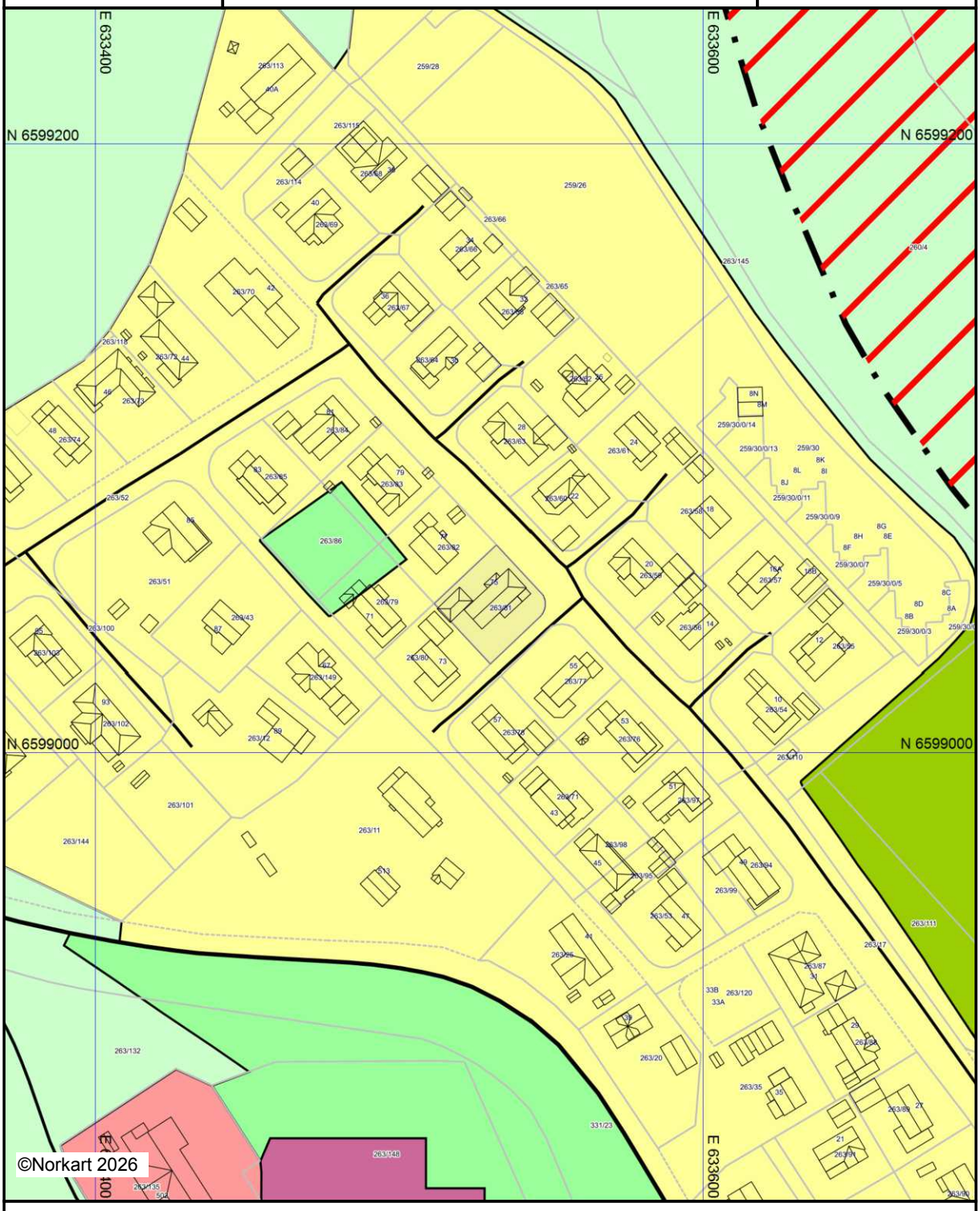
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 263/81
Adresse: Kildeveien 75
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:2000

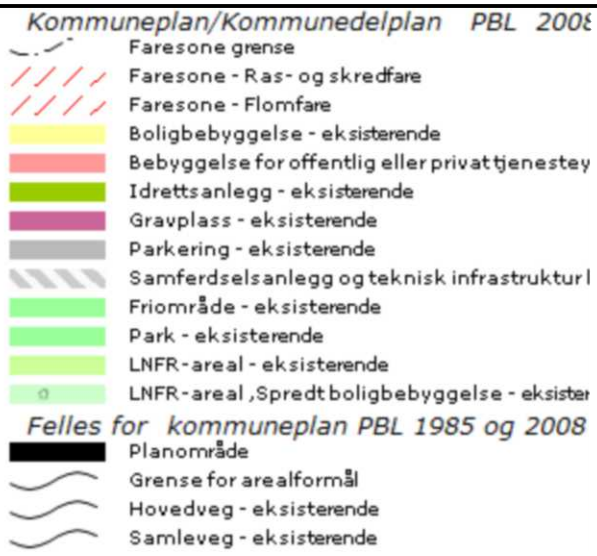
N

UTM-32



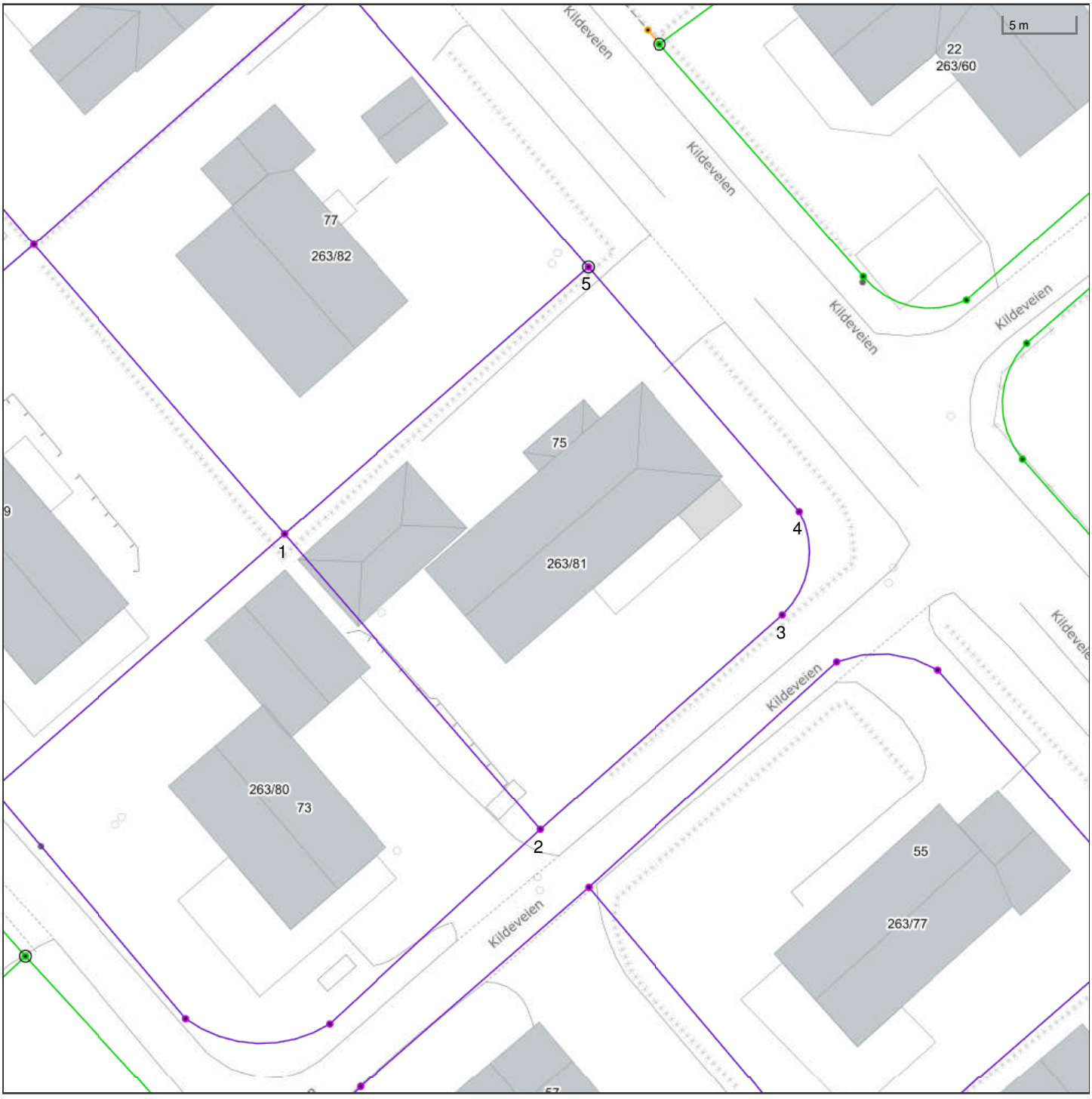
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 07.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 263/81//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

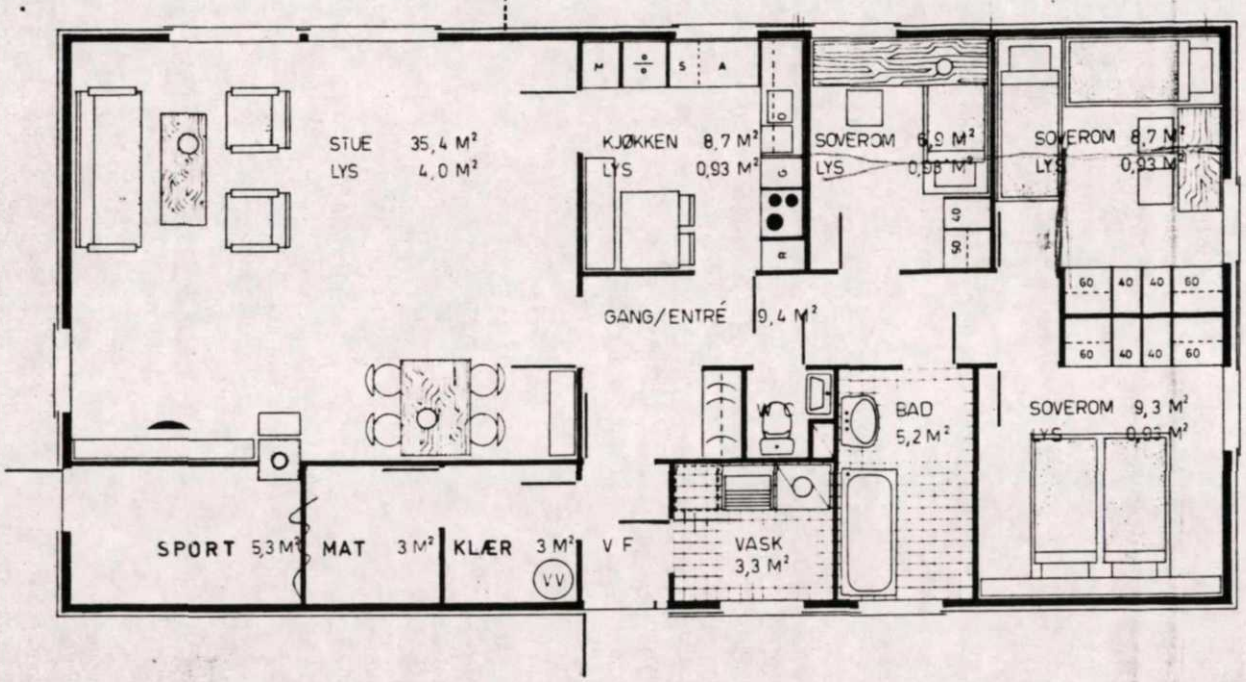
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	757,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6599038,5	**Øst**	633529	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6599048,97	633511,46	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,17	
2	6599029,1	633530,03	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,20	
3	6599044,59	633546,38	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	22,52	
4	6599051,83	633547,31	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,85	6,35
5	6599068,26	633531,99	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,46	

C

15196

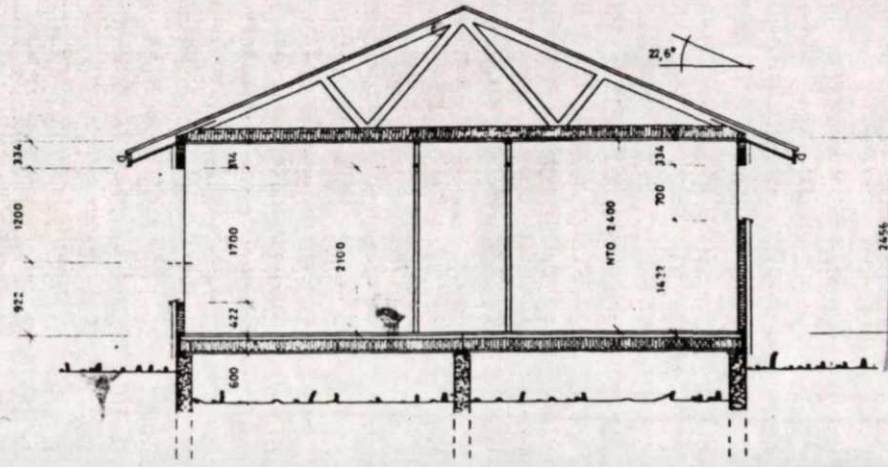


D

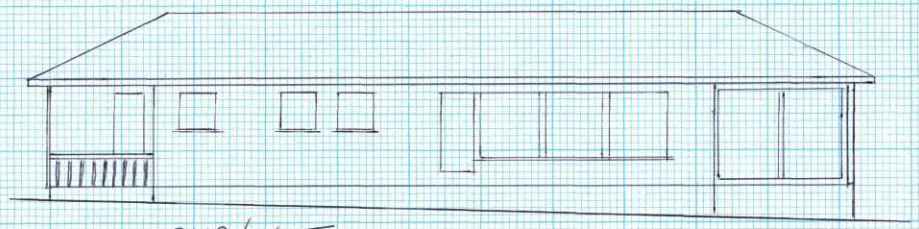
B

7396

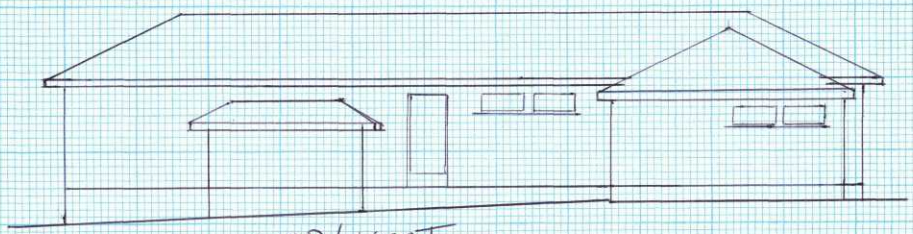
A



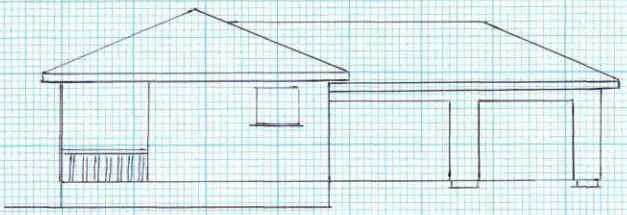
Eidsberg Bygningsråd
Saknr. A108D/95



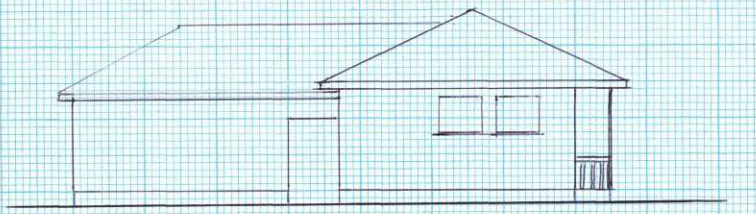
SYD/ØST



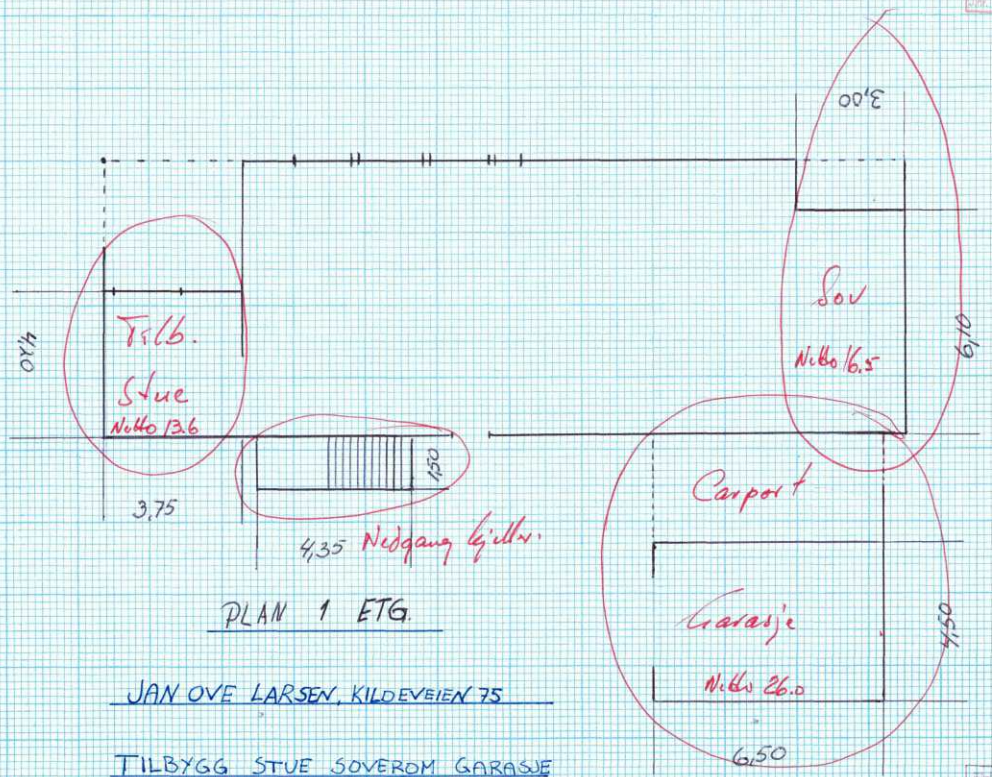
NORD/VEST



NORD/ØST



SYD/VEST



PLAN 1 ETG.

JAN OVE LARSEN, KILDEVEIEN 75

TILBYGG STUE SOVEROM GARASJE

NEDGANG KJEL-LER

Mottatt
08.06.95
Arkivsak
Gnr.
Sandberg Bygningsråd
Saksnr. A 68 D/95
R.A. nr. 927

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

511/HS/IJ

Herr Jan K Hansen
Kildeveien 75
Trømborg

1850 MYSEN

BOLIGHUS PÅ EIENDOMMEN "KILDEVEIEN 75" GNR 163, BNR 81
Ansvarshavende: Byggm Eilif Thorbergsen, 1880 Eidsberg.
Byggearbeidet i gangsatt 8/3-1979.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

Ved befaring på nevnte nybygg den 17 d m fant en følgende å bemerke:

1. Grunnmuren må pusses utvendig.
2. Det bør være rekkverk på inngangstrapp.
3. Det må være trapp utenfor sportsbod.
4. Det tas forbehold om feiervesenets godkjennelse av feielukens plassering.
5. Avtrekk fra bad, WC, kjøkken og vaskerom må føres over tak, og kanalene må isoleres gjennom kaldt loft.
6. Kloakklufterør må føres over tak.
7. Noen mindre kompletteringsarbeider gjenstod.

Nevnte arbeider forutsettes utført innen utgangen av 1979, og ferdigattest kan da rekvireres, under forutsetning av at de øvrige forhold på byggefeltet dekker vilkårene for dette.

EIDSBERG BYGNINGSVESEN, 30 juli 1979

Einar T Endrerud

H Sørby

Kopi:
Ansvarshavende.
Trøgstad Sag & Høvleri A/S.
Eidsberg Ligningskontor.
Boligsekretæren.

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:
Kildeveien 75, 1852 Mysen
Gnr. 263, Bnr. 81, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260078

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Susanne Anette Haugli Stone

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 458 00 852

E-post: susanne.anette.haugli.stone@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.
