

aktiv.



Dynjanveien 3, 1852 MYSEN

**Innholdsrik enebolig med nærhet
til Trømborgfjella. Fine uteplasser
4 soverom. Garasje**



Eiendomsmegler MNEF

Anita Heer

Mobil 959 48 193

E-post anita.heer@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Selger: Tom Andreassen Elnes
Kirsten Kjølstad Solbakken

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 311/316 kvm
Tomtstr.: 1443.3 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 256, bnr. 10
Gnr. 256, bnr. 21
Oppdragsnr.: 1113260076

Velkommen til Dynjanveien 3

Her har vi gleden av å presentere en romslig enebolig med landlig beliggenhet i Trømborg, Mysen. Eiendommen ligger i et naturskjønt område med nærhet til Trømborgfjella, som byr på turstier, skiløyper, fiskevann og jaktterreng.

Barnehage og barneskole er kun 2,7 km unna. Mysen sentrum med alle servicetilbud, ungdomsskole og videregående skole. Togstasjon med forbindelse til Oslo,

Boligen er oppført i 1964 med tilbygg fra 1987 og har et bruksareal på 311 m² fordelt på tre etasjer. Planløsningen inkluderer bl.a. stue, kjøkken, bad, fire soverom, vaskerom, innredede kjellerrom og flere boder. Eiendommen har også en garasje og en bod.

Her er det fine uteplasser mot syd og vest med sol og utsikt. Seinlagt gårdsplass, samt plen og naturtomt.



Innhold:

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	89
Energiattest	96
Nabolagsprofil	102
Andre vedlegg	104
Budskjema	129

Om eiendommen:

Om boligen

Areal

BRA - i: 311 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 316 kvm

TBA: 52 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 102 kvm Toalettrom, bod under trapp, gang, bod, garasje, vaskerom og 2 innredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 109 kvm Gang, stue, kjøkken, bad og bod

2. etasje

BRA-i: 100 kvm Stue, bod og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

14 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

2 Etasje har skråtak, så gulvflaten er større en måleverdig areal.

Det er gjort stikkmålinger av takhøyde i kjeller og den er ca. 1,93 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1443.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten består av kombinert jord- og fjelltomt med fjell i dagen mot øst. Nedre del av tomten mot vest er opparbeidet med plenarealer. Romslig gruset gårdsplass med port og inngjerdet tomt. Det er steinlagt gangvei frem til steinlagt uteplass ved inngangspartiet. Tomten fremstår ellers som naturtomt med furutrær, hekk, busker og øvrig beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og skjermet område langs Åsgårdveien i Trømborg, med nærhet til flotte natur- og friluftsområder. I umiddelbar nærhet finner man Trømborgfjella, som tilbyr merkede turstier, lysløype, fiskevann og jaktterreng, og gir gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv året rundt.

Det er ca. 6 km til Mysen sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, banker, serveringssteder og offentlig kommunikasjon. Fra Mysen er det regelmessige tog- og bussforbindelser til Oslo, med en reisetid på ca. 55 minutter.

Barnehage og barneskole på Trømborg ligger ca. 2,7 km fra eiendommen. Området har også kort avstand til flere regionale handels- og serviceområder, inkludert Slitu handelspark, Askim og Töcksfors i Sverige. Det er gode pendleravstander til blant annet Ski, Oslo, Halden og Sarpsborg.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Trømborg

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen ble opprinnelig oppført i 1964, med et tilbygg fra 1987.

Grunnmuren er av ukjent oppbygning.

Dreneringen er fra byggeår.

Bygningen har en bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning som fasade.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, tekket med betongtakstein og sutak plater som undertak.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillerne i boligen består av både betongdekke og trebjelkelag.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, en hovedytterdør i teak med sidefelt av glass, og en aluminiumsdør i kjelleren. I tillegg er det malte balkongdører i tre med 2- og 3-lags glass fra ulike årganger.

Fra første etasje er det utgang til en balkong i betongkonstruksjon med trekkverk. Andre etasje har utgang til to balkonger i trekonstruksjon. Eiendommen har også utvendige trapper med overflater av heller, skifer og tre.

Eiendommen inkluderer en utvendig prefabrikkert bod fundamentert på leca, med saltak tekket med shingel, tregulv og panelkledd lett bindingsverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takteking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

• Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Sløyfene ser ut til å være underdimensjonert i forhold til dagens anbefalte dimensjon på slike undertak.

Vindskier har elde og værslitasje.

- Nedløp og beslag

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er løst vindskibeslag.

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert omfattende svarte prikker/misfarging på utvendig kledning og himling.

Forholdet vurderes å være begroing/svertesopp som følge av fuktpåvirkning og begrenset uttørking.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
I skråtak så ligger isolasjon helt oppunder undertaket.

- Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Sidebord, panel og/eller vindusomramming står i kontakt med under- og overbeslag.

Dette fører til at treverket trekker opp fuktighet ved nedbør og vannavrenning.

- Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Aluminiumsdør manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

Dører har behov for justering og vedlikehold.

- Balkongdører

Avvik: • Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert oppsprukket og værslitt malingsoverflate med begynnende råteskader i utvendig trekledning/vindusomramming. Treverket fremstår stedvis oppsprukket og med tegn til fuktpåvirkning.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert løse rekkverk på balkonger. Rekkverkene fremstår ikke tilstrekkelig stabile og tilfredsstillende forventet sikkerhet.

- Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert lokale ujevnheter og kuler i gulvkonstruksjonen

Gulv mot grunn er ikke kontrollert for avvik i høydeforskjeller pga lokale kuler/høydeforskjeller.

- Etsjeskille 1 etg

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 25mm igjennom rom utenfor bad.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 10mm på ca. 2meter i stue.
Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 17 mm gjennom gang.

- Etsjeskille 2 etg

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.
Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 15mm på ca. 2 meter i stue fra balkongdør sør.

- Pipe og ildsted

Avvik: • Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Det foreligger avvik fra Indre Østfold brann og redning IKS fra tilsyn 17.02.2026. Det foreligger følgende avvik:
Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt.
Det skal være minimum 30 cm fra åpning på ildsted til brennbart materiale. På alle ildsteder er plate for kort.

- Innvendige trapper

Avvik: • Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Vinduet har fuktskader.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Svertesopp er registrert
Gulvet fremstår relativt flatt. Det er en kul forann dusjkabinettet.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Utførelsen av slukmansjett og membran fremstår uoversiktlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at løsningen er tilstrekkelig vannsikker.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.

- Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Kjøkken er av eldre standard med elde og bruksslitasje.

- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

• Det er irr på rør.

Det er registrert irr (grønnfarget korrosjon) på deler av kobberrør, noe som tyder på fuktpåvirkning eller mulig mikrolekkasje.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Det er ikke etablert lufting av avløpsanlegget over tak.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral

Avvik: • Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det har vært lekkasje fra varmpumpe.

I følge eier hadde de service på på anlegget av Mysen&Askim rør i 2023.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

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

• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert vertikale og horisontale sprekkdannelser i grunnmuren.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: • Det er avvik:

Terreng/fjell og harde flater ligger stedvis tett inntil bygningen, og fallforhold vurderes som mindre gunstige. Det er målt forhøyede fuktverdier i treverk innvendig i kjeller, noe som indikerer fuktpåvirkning mot konstruksjonen

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Rom Under Terreng

Avvik: • Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det kan ikke utelukkes at det er høyere forhøyede fuktverdier andre steder i rom under terreng.

- KJELLER > VASKEROM - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Askim og Mysen rør, 2021

Beskrivelse: Byttet toalett i underetasje

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Et av kjøkkenvinduene har skade på åpne/lukke mekanisme. Terrassedør fra stue er defekt i øvre låsemekanisme.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2021

Beskrivelse: Det ble oppført redskapsbod/hønsehus.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Beskrivelse: Det ble avdekket fukt i kjellervegg ved tilstandsrapport 2022.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskrivelse: Det ble avdekket fukt i kjellervegg i tilstandsrapport fra 2022.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Firmanavn: Askim og Mysen rør, 2024

Beskrivelse: Vannlekkasje fra varmpumpe i hall 1 etasje. Fuktskade i gulv.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Beskrivelse: Det er spor etter mus, i garasje, på loft, og i ett kott i 1 etasje.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: Askim og Mysen rør, 2024

Beskrivelse: Lekkasje fra varmpumpe.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Askim og Mysen rør, 2024

Beskrivelse: Drensrør bak på varmpumpe var løst, og ble tilkoblet på nytt.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Beskrivelse: Merknader ved inspeksjon fra IØBR. Feieluke garasje, skorstein er tegel fra kjeller til skille mellom 1 og 2 etg. og leca fra skille mellom 1 og 2 etg til over tak. Det ble anbefalt rør.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: 3 stikk på kjøkkenet uten jord, og løse kabler på toppen av baderomsinnredning.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Ja

Beskrivelse: Merknader som nevnt tidligere fra IØBR og eltilsyn

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Godkjent av kommunen

Beskrivelse: Det ble i 1988 påbygd andre etg.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Det foreligger tilstandsrapport fra 2022, utført av Kjeserud boligtakst

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Sprekker i mur

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Det er gravd fiber til vegg, denne kabelen ble skadet av kommunen ved grøfterensk. Viken fiber ble kontaktet, skade vil ikke bli utbedret før fiber installeres.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 100 kvm: Stue, bod og 4 soverom

TBA 14 kvm: Terrasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 109 kvm: Gang, stue, kjøkken, bad og bod

TBA 38 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 102 kvm: Toalettrom, bod under trapp, gang, bod, garasje, vaskerom og 2

innredet kjellerrom

Bod:

BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Det er fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, samt frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet i 1. etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har fliser med en øvre del med malt strie, og taket har MDF takpanel. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Ventilasjon skjer via en elektrisk styrt vifte.

Vaskerom i kjeller har fliser på gulv og vegger, og malte flater i himling. Rommet er utstyrt med en utslagsvask.

Toalettrom

Toalettrommet i kjelleren har fliser på gulv, malt tapet på vegger og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med servant og har naturlig avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Tapet, trepanel og malte flater.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Oppvarming: Oppvarming av boligen skjer via luft-til-luft varmepumpe, elektriske panelovner og -kabler, samt vedfyring. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe med innerdel plassert under trappen opp til 2. etasje.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

1988:

- Det elektriske anlegget ble delvis rehabilitert

1987:

- tilbygg i 1987
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1987

1982:

- Malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 1982

1981:

- Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1981

Parkering

Parkering i garasje eller i gårdsplass.

Solforhold

Meget gode solforhold.

Diverse

Indre Østfold brann og redning IKS opplyser at det har registrert innsats peis, antikk ovn og vedovn på eiendommen.

De utførte siste tilsyn og feiing den 17.02.2026.

De har anmerket at eier ikke har sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Det skal være minimum 30 cm fra åpning på ildsted til brennbart materiale. På alle ildsteder er plate for kort.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer via luft-til-luft varmepumpe, elektriske panelovner og -kabler, samt vedfyring. Elektriske varmekabler er installert på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 19 790 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Dette er prognose for 2026, og de kommunale avgifter inkluderer: vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det vil forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 132 192 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 528 766 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 256, bruksnummer 10 i Indre Østfold kommune. Gårdsnummer 256, bruksnummer 21 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3118/256/10:

18.04.1962 - Dokumentnr: 942 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:256 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1648616 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:156 Bnr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 911862 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:256 Bnr:10

20.04.2026 - Dokumentnr: 425009 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Mysen Og Rakkestad AS

Org.nr: 933 970 485

Elektronisk innsendt

27.07.2011 - Dokumentnr: 591483 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:256 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 212332 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:156 Bnr:21

01.01.2024 - Dokumentnr: 911944 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:256 Bnr:21

3118/256/21:

18.04.1962 - Dokumentnr: 942 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:256 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1648616 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:156 Bnr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 911862 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:256 Bnr:10

20.04.2026 - Dokumentnr: 425009 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Mysen Og Rakkestad AS

Org.nr: 933 970 485

Elektronisk innsendt

27.07.2011 - Dokumentnr: 591483 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:256 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 212332 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:156 Bnr:21

01.01.2024 - Dokumentnr: 911944 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:256 Bnr:21

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et

tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Kjeller: Det foreligger ikke plantegninger av kjeller.

Første etasje: Trappeløsningen er endret, tidligere soverom er omdisponert til mindre bod, og bad og tørkerom er sammenslått til ett rom.

Andre etasje: Trappeløsningen er endret, det er etablert to ekstra soverom, og vestvendt balkong fremgår ikke av tegningsgrunnlaget.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, som trådte i kraft 06.02.2024. Arealbruken for eiendommen er delt, hvor 916 kvm er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende, og 201 kvm er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtagelse anbefales oppført i bud.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4.900,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger/overtagelse kr 3.500,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle

beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anita Heer

Eiendomsmegler MNEF

anita.heer@aktiv.no

Tlf: 959 48 193

Ansvarlig megler bistås av

Anita Heer

Eiendomsmegler MNEF

anita.heer@aktiv.no

Tlf: 959 48 193

Trine Merethe Krog

Eiendomsmegler MNEF

trine.krog@aktiv.no

Tlf: 918 86 282

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485

Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

22.05.2026





2.6 km

Trømborg skole



Dynjanveien 3



6.4 km

Mysen



Dynjanveien 3











FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















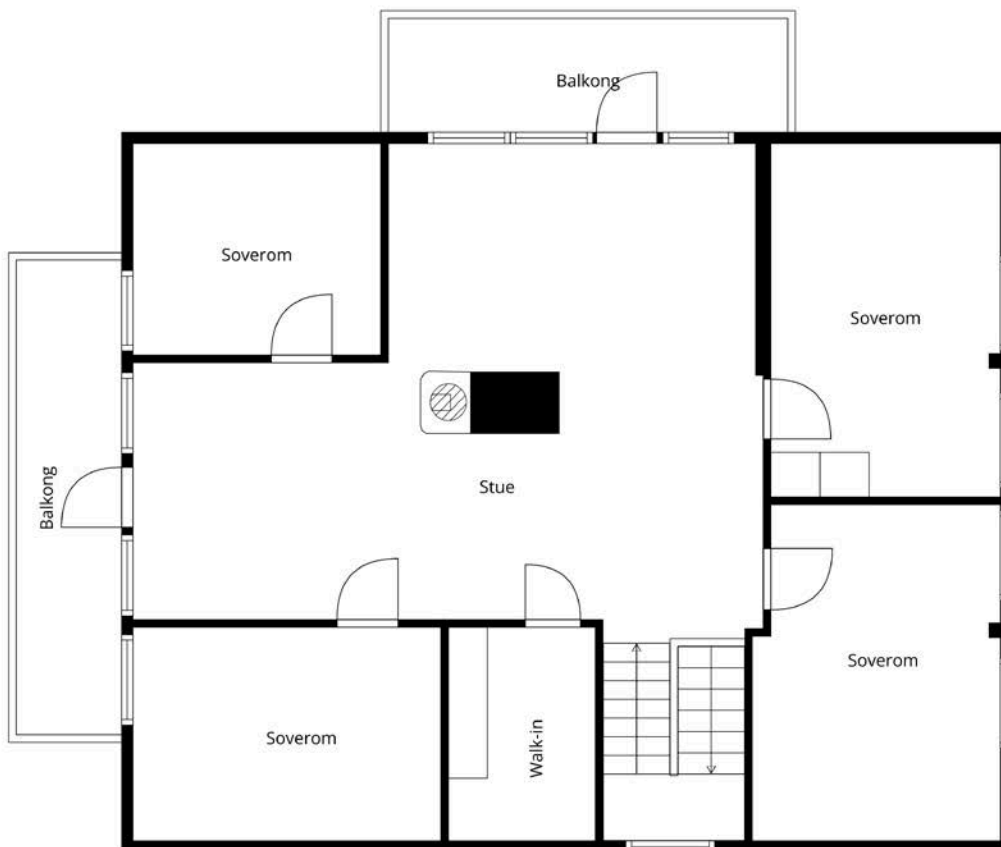
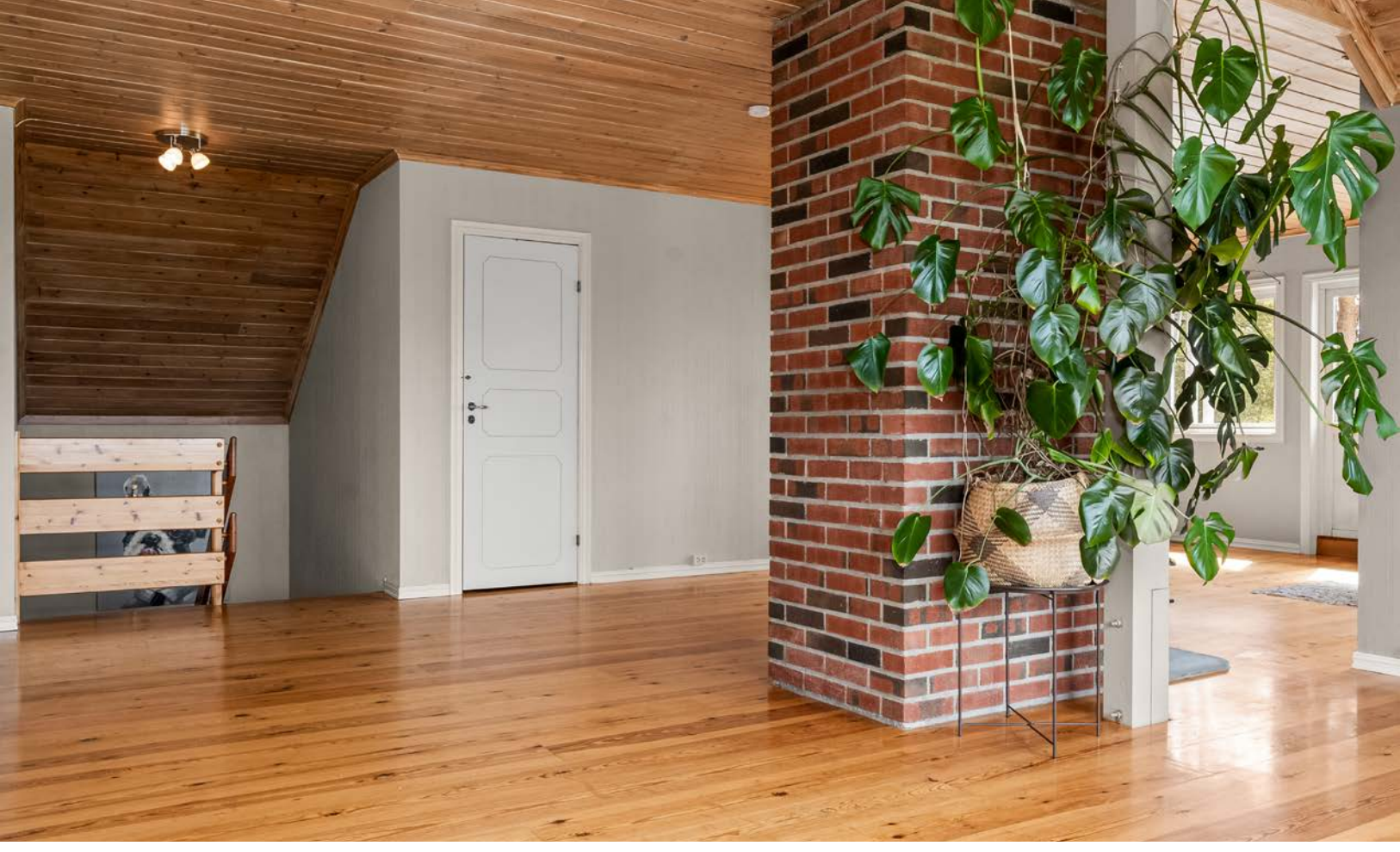


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













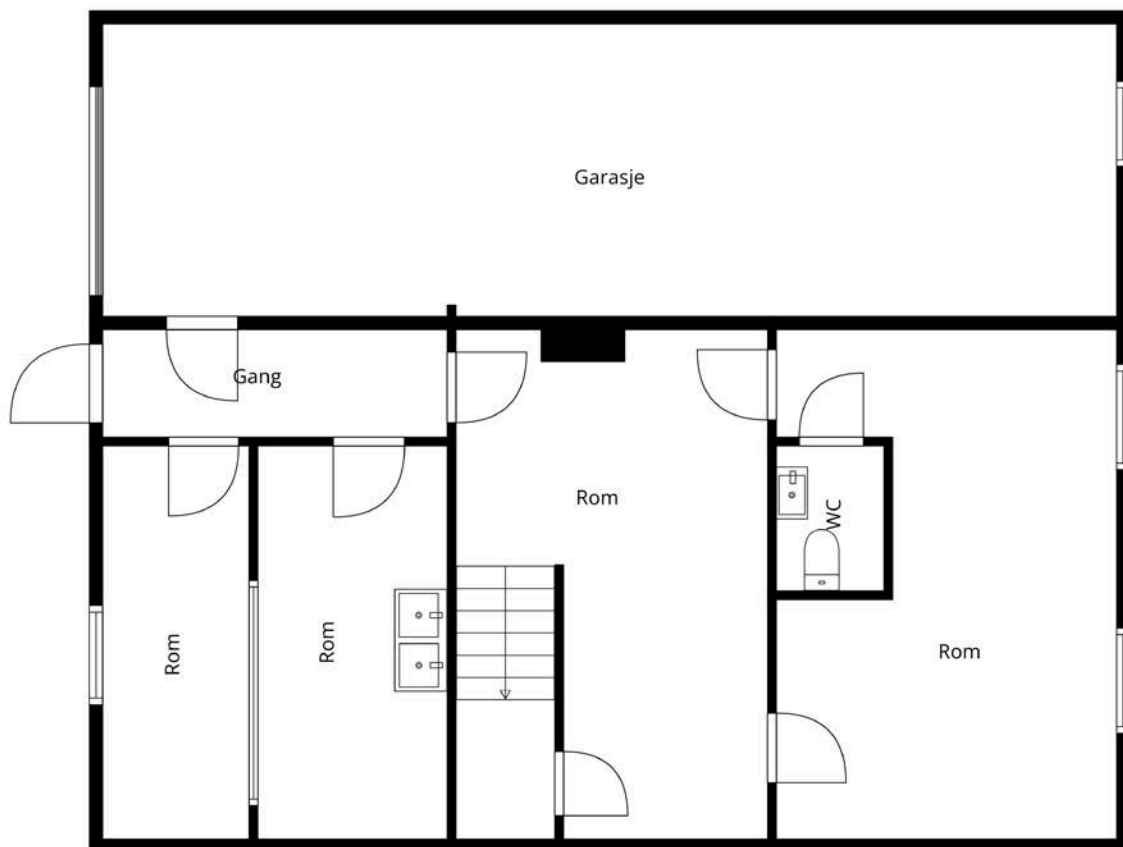


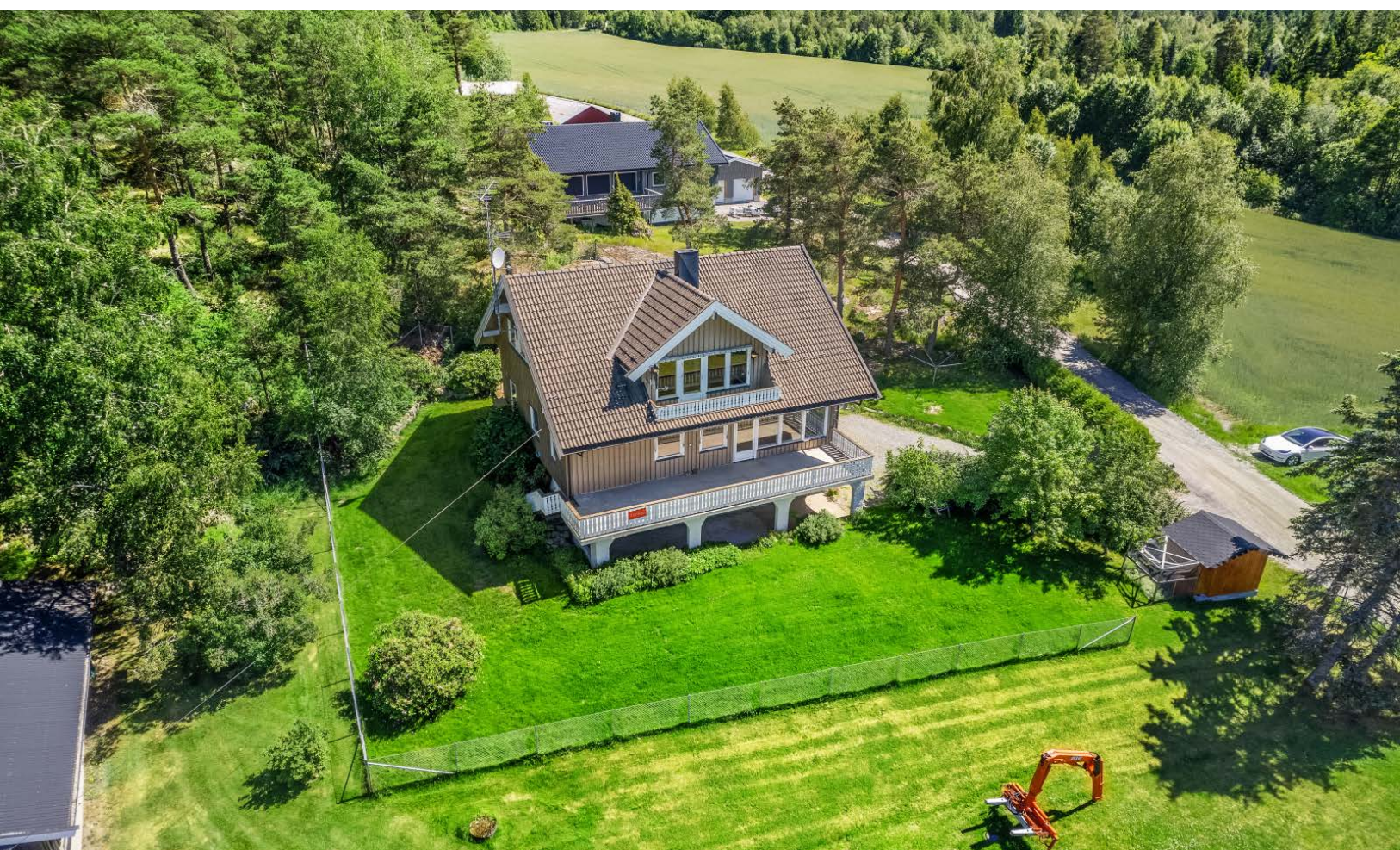
FOTO
etetera

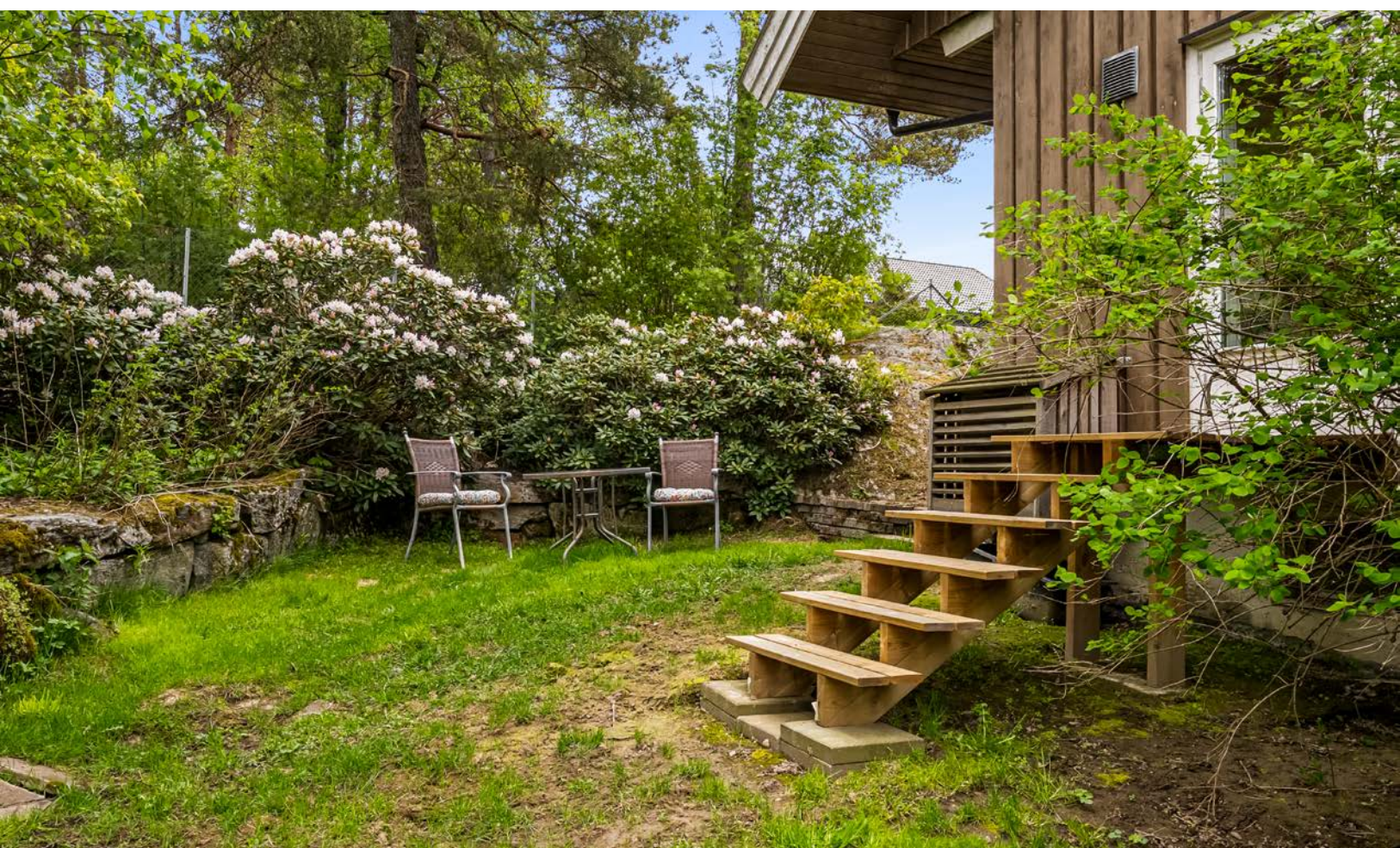
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.












Arnbjørnrud
Bustein 1,2 km
0,8 km 

 Ertevannhytta  0,7 km 

 Igletjern  4,1 km 


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Dynjanveien 3 , 1852 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 # gnr. 256,256, bnr. 10,21, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m² BRA-i: 311 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 20999-1046

Eiendomsverdi ref nr: AZ6213

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Patrick Raknes Brest



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.

Rapportansvarlig



Kim Patrick Raknes Brest

patrick@witek.no

994 35 627

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble opprinnelig oppført i år 1964 og tilbygg i 1987.

Boligen fremstår med normal standard ut fra alder og konstruksjon, men med flere registrerte avvik og vedlikeholdsbehov. Det er registrert både TG2 og TG3, hovedsakelig knyttet til våtrom, rom under terreng, taktekking, drenering, ventilasjon og eldre bygningsdeler med slitasje og fuktpåvirkning. Vaskerom i kjeller har alvorlige avvik med behov for oppgradering, og det er målt forhøyede fuktverdier i konstruksjoner under terreng. Flere utvendige bygningsdeler som tak, kledning, vinduer, balkonger og rekkverk har vedlikeholdsbehov og tegn til elde, slitasje eller råteskader. Det er også registrert enkelte avvik ved tekniske installasjoner, samt flere HMS-forhold knyttet til trapper, rekkverk og ildsteder.

Boligen vurderes samlet sett å være i brukbar teknisk stand ut fra alder, men med behov for løpende vedlikehold og enkelte større tiltak på kortere og lengre sikt

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 62 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein med sutak plater som undertak. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Teak hovedytterdør med sidefelt av glass i 1. etg og aluminiums dør i kjeller. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 1982 Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1981 Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1987 Fra stue i 1. etasje er det utgang til balkong i betongkonstruksjon med trekkverk. Fra stue i 2. etasje er det utgang til to balkonger, én mot syd og én mot vest, begge oppført i trekonstruksjon. Boligen har utvendige trapper med overflater av heller og skifer, samt deler oppført i trekonstruksjon.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte flater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag. Boligen har elementpipe med tre tilkoblede vedovner. Gulvet har laminat. Veggene har plater. Boligen har lakkert tretrapp til 2. etg og betongtrapp med teppe til kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser med øvre del med malt strie. Taket har MDF takpanel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte

Vaskerom

På gulv er det fliser.
På vegger er det fliser.
I himling er det malte flater.
Det er utslagsvask.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er fliser mellom benk og overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående komfyr og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.
Servant

På gulv er det fliser
På vegger er det malt tapet .
I himling er det himlingsplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Lufttilluft varmepumpe Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. 63 AHS med automatsikringer, jordfeilbryter og jordfeilautomater.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 27.05.1987. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Kjeller: Det foreligger ikke plantegninger av kjeller.

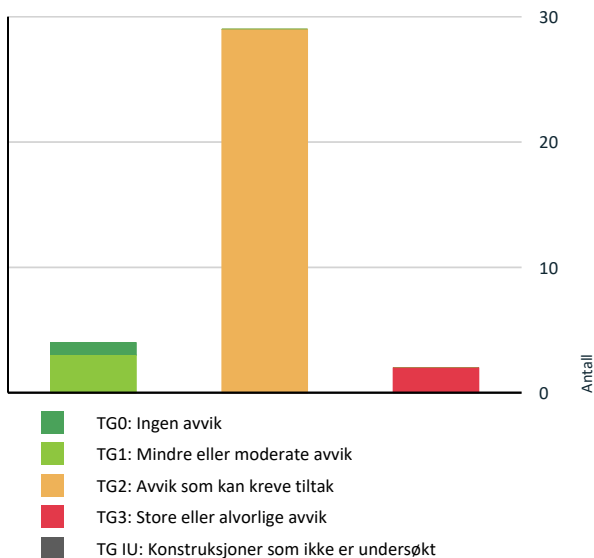
Første etasje: Trappeløsningen er endret, tidligere soverom er omdisponert til mindre bod, og bad og tørkerom er sammenslått til ett rom.

Andre etasje: Trappeløsningen er endret, det er etablert to ekstra soverom, og vestvendt balkong fremgår ikke av tegningsgrunnlaget.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

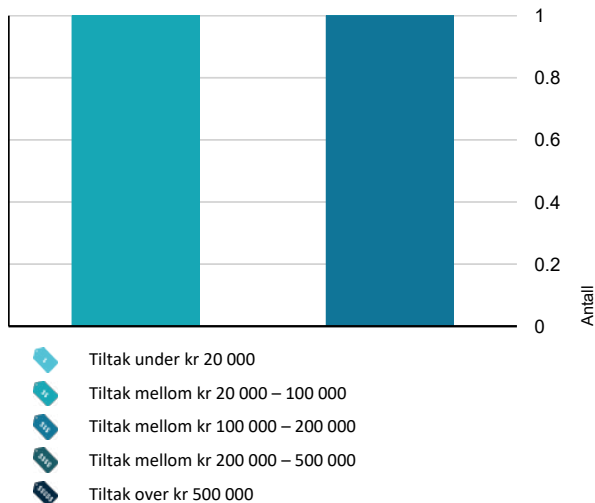
Sammendrag av boligens tilstand

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

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etsjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etsjeskille 1 etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etsjeskille 2 etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1964

Kommentar

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein med sutak plater som undertak. Taket er besiktet fra balkong i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Sløyfene ser ut til å være underdimensjonert i forhold til dagens anbefalte dimensjon på slike undertak.

Vindskier har elde og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
 - 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.
- Det anbefales å fjerne mose, da mose kan redusere levetiden på tekkematerialet.

Å vente for lenge med å bytte betongtakstein kan føre til lekkasjer og store følgeskader. Det kan bli dyrt, både i reparasjoner, redusert boligverdi og forsikringsoppgjør. Når steinen er synlig slitt, sprø, har belegg som løsner eller frostsprengning, er det tid for å planlegge omlegging før større skader oppstår.



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er løst vindskibeslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Beslag må monteres,



Løst beslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert omfattende svarte prikker/misfarging på utvendig kledning og himling. Forholdet vurderes å være begroing/svertesopp som følge av fuktpåvirkning og begrenset uttørking.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Manglende lufting av kledning kan føre til fukt, råteskader og redusert levetid for fasaden.

Svertesopp og begroing er normalt ikke konstruksjonsskadelig i seg selv, men indikerer høy fuktbelastning på overflatene. Ved vedvarende fuktpåvirkning øker risikoen for nedbrytning av overflatebehandling og utvikling av råteskader over tid.

Det anbefales rengjøring, eventuell soppbehandling og vedlikehold av overflatebehandling. Videre bør forhold som gir høy fuktbelastning og dårlig uttørking vurderes forbedret.

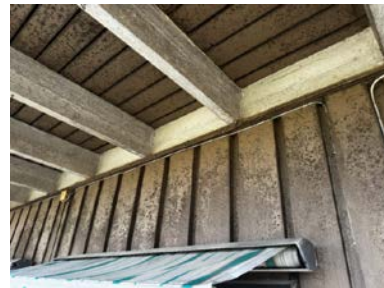
Tilstandsrapport



råteskade vindusbelisning



Råteskade i kledning



svertesopp på overflater

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

I skråtak så ligger isolasjon helt oppunder undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Begrenset ventilering av takkonstruksjonen kan medføre opphopning av fukt i konstruksjonen. Dette kan føre til økt risiko for videre fuktskader, redusert levetid på trekonstruksjoner, samt utvikling av mugsopp dersom forholdene vedvarer.

Ventilasjonen bør forbedres, for eksempel med etablering eller utbedring av lufting ved raft og møne.



Isolasjon ligger opptil undertak

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det ble ikke observert punkterte vinduer ved befaring. Det bemerkes imidlertid at lys- og temperaturforhold kan gjøre det vanskelig å avdekke slike forhold, og at eventuelle punkteringer derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Sidebord, panel og/eller vindusomramming står i kontakt med under- og overbeslag. Dette fører til at treverket trekker opp fuktighet ved nedbør og vannavrenning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Fukt som suges opp i endedev og omramming øker risikoen for oppsprekking, råte og redusert levetid på kledningsdetaljer. Dette kan gi behov for utskifting tidligere enn normalt.

Det anbefales å etablere klaring mellom beslag og treverk. Dette reduserer oppsug og forlenger levetiden.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør med sidefelt av glass i 1.etg og aluminiums dør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

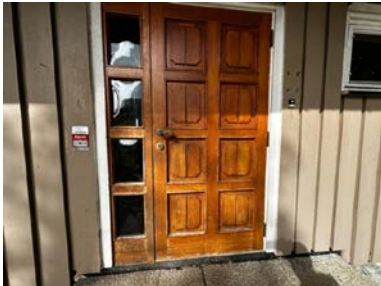
Aluminiumsdør manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner. Dører har behov for justering og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende terskelbeslag øker risikoen for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkongdører

Beskrivelse

Bygningen har balkongdører fra forskjellige år.
Malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 1982
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1981
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1987

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

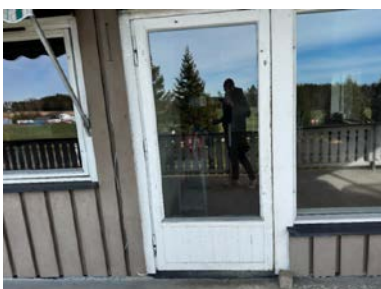
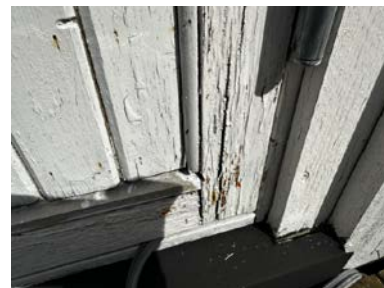
Det er registrert oppsprukket og værslitt malingsoverflate med begynnende råteskader i utvendig trekledning/vindusomramming. Treverket fremstår stedvis oppsprukket og med tegn til fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Manglende overflatebehandling og fuktopptak i treverket kan føre til videre råteutvikling og nedbrytning av konstruksjonen. Over tid kan dette medføre behov for utskifting av skadet treverk dersom tiltak ikke utføres.

Skadet treverk bør kontrolleres nærmere og råteskadede deler skiftes ut ved behov. Det anbefales skrapping, grunning og ny overflatebehandling for å beskytte konstruksjonen mot videre fuktbelastning.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fra stue i 1. etasje er det utgang til balkong i betongkonstruksjon med trekkverk.

Fra stue i 2. etasje er det utgang til to balkonger, én mot syd og én mot vest, begge oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert løse rekkverk på balkonger. Rekkverkene fremstår ikke tilstrekkelig stabile og tilfredsstillende ikke forventet sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Løse rekkverk medfører økt risiko for personskade ved belastning eller bruk. Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik og rekkverkene bør ikke utsettes for unødvendig belastning før utbedring er utført.

Det anbefales snarlig kontroll og utbedring/forsterkning av rekkverkene slik at tilfredsstillende innfesting og stabilitet oppnås.

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendige trapper med overflater av heller og skifer, samt deler oppført i trekonstruksjon.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.

Veggene har tapet, trepanel og malte flater.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

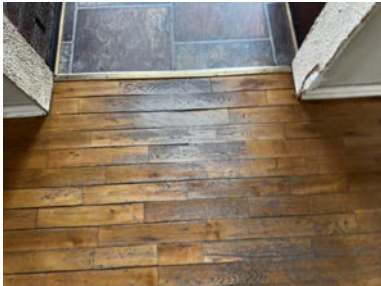
Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater er modne for oppussing.

Tilstandsrapport



Slitasje på gulv

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lokale ujevnheter og kuler i gulvkonstruksjonen

Gulv mot grunn er ikke kontrollert for avvik i høydeforskjeller pga lokale kuler/høydeforskjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser og den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Etsjeskille 1 etg

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 25mm igjennom rom utenfor bad.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 10mm på ca. 2meter i stue.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 17 mm gjennom gang.

Konsekvens/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.

Etsjeskille 2 etg

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 15mm på ca. 2 meter i stue fra balkongdør sør.

Konsekvens/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.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to løps elementpipe med tre tilkoblede vedovner.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det foreligger avvik fra Indre Østfold brann og redning IKS fra tilsyn 17.02.2026. Det foreligger følgende avvik:

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt.

Det skal være minimum 30 cm fra åpning på ildsted til brennbart materiale. På alle ildsteder er plate for kort.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende ubrennbar plate på gulv under og foran ildsted medfører økt brannrisiko ved gnister, glør eller varm aske som kan falle ned på brennbart gulv. Forholdet oppfyller ikke gjeldende sikkerhetskrav og kan føre til antennelse av gulvkonstruksjon eller gulvbelegg.

Det må gjøres nærmere undersøkelser og lukke avvik.



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i l oppholdsrom.

Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betraktes som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Det kan ikke utelukkes at det er høyere forhøyede fuktverdier andre steder i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å åpne opp vegger for å kontrollere omfanget, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

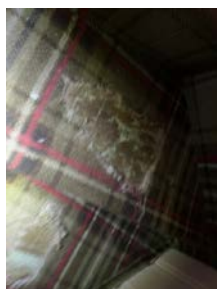
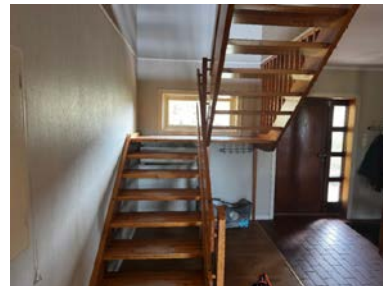
Boligen har lakkert tretrapp til 2. etg og betongtrapp med teppe til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet har ukjent alder og utførelse. Dette innebærer at våtrommets forventede tekniske levetid i henhold til normal bruk og bygningstekniske anbefalinger er oppnådd. Basert på alder alene, vil et slikt rom normalt kunne vurderes til tilstandsgrad 3 (TG3), da risiko for svekkelser og skjulte feil øker over tid.

Ved befaring ble det imidlertid ikke registrert synlige tegn til skader, lekkasjer eller funksjonssvikt. Det er derfor gitt tilstandsgrad 2 (TG2), under forutsetning av at badet brukes med normal forsiktighet og vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger noen garanti for tett og skadefritt våtrom, og at det kan forekomme skader eller fukt som ikke er synlige ved visuell inspeksjon. Kjøper må være klar over at det kan oppstå behov for rehabilitering på kortere sikt enn ved nyere bad.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser med øvre del med malt strie.
Taket har MDF takpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet har fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vindu i våtsonen bør enten fuktbeskyttes eller skiftes ut til et materiale som tåler fukt, for å redusere risikoen for fuktskader på vindu, foring og omkringliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Svertesopp er registrert

Gulvet fremstår relativt flatt. Det er en kul forann dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.
- Overflater må rengjøres.
- Det må foretas utbedring av avviket.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på deler av gulvet. Vannet vil imidlertid renne til sluk før det renner ut av rommet, men først dersom mengden vann blir stor nok vil det renne mot sluk og avledes der. Konsekvensen er at man må fjerne vann manuelt fra gulvet.



Sprekk i flis



Svertesopp i fuger

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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.

Utførelsen av slukmansjett og membran fremstår uoversiktlig, og det kan derfor ikke dokumenteres at løsningen er tilstrekkelig vannsikker.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- 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.

Med uoversiktlig slukmansjett og membran vil det være økt risiko for fuktgjennomtrengning og lekkasjer, som kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved avdekkede avvik må membran og sluktilkobling utbedres eller bygges om av fagkyndig foretak.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glassur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Fuktskader på skapdører



Riss i vask.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



Veggventilen er koblet til elektrisk styrt vifte.

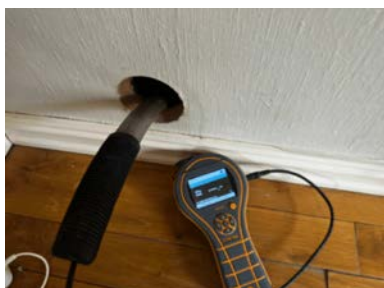
1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i gang inn mot dusj .
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

På gulv er det fliser.
På vegger er det fliser.
I himling er det malte flater.

Det er utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i l bod mot vaskerom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,2.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Det er fliser mellom benk og overskap.
Benkeplaten er av laminat.
Det er frittstående komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken er av eldre standard med elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.
Servant

Tilstandsrapport

På gulv er det fliser
På vegger er det malt tapet .
I himling er det himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Det er registrert irr (grønnfarget korrosjon) på deler av kobberrør, noe som tyder på fuktpåvirkning eller mulig mikrolekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

Irr kan over tid føre til svekkelse av rørene, med økt risiko for lekkasjer. Det kan også indikere skjulte vannskader eller kondensproblematikk i området.

Rørene bør inspiseres nærmere av rørlegger for å vurdere tilstand og eventuelt skifte ut skadede deler. Det bør også avklares om årsaken er fukt, kondens eller tidligere lekkasjer.



irr på rør

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke etablert lufting av avløpsanlegget over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft tilluft varmepumpe med innerdel under trapp opp til 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det har vært lekkasje fra varmepumpe.

I følge eier hadde de service på på anlegget av Mysen&Askim rør i 2023.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

det er anbefalt og ha service på anlegget hvert andre år.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Etter ca. 20 år i tro tjeneste er de fleste varmtvannstanker klare for å pensjoneres, og du bør se deg om etter en ny. Selv om den gamle berederen fortsatt fungerer, er det greit å være klar over at nye beredere både varmer opp vannet langt mer energieffektivt, og er mye bedre isolert, slik at de også holder bedre på varmen. Du vil altså bruke mindre strøm med ny bereder. Gamle beredere står også for en god del vannskader rundt omkring, og det kan være lurt å ligge litt i forkant, og ikke vente med å skifte til vannskadene er et faktum.

Tilstandsrapport



Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming av boligen skjer via luft-til-luft varmepumpe, elektriske panelovner og -kabler, samt vedfyring.

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 forenklete 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

63 AHS med automatsikringer, jordfeilbryter og jordfeilautomater.

Sikring for klimanette er skrudd av.

Sikringskap er plassert i gang i 1. etasje.

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.
1964 Det elektriske anlegget ble installert i 1964 og delvis rehabilitert i 1988.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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?
Ja
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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 varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

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?

Ukjent

Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dagens drenering er fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Kommentaren er i dette tilfelle basert på alder. Det bemerkes at det på befaringen ikke ble påvist vesentlige skader.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen har høy alder og må påregnes redusert funksjon sammenlignet med dagens standard. Risikoen for svikt øker med tiden, noe som kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og tilhørende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur av ukjent oppbygning

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert vertikale og horisontale sprekkdannelser i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i grunnmur kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og videre nedbrytning av murverket. Dersom sprekkeutviklingen er aktiv eller økende, kan dette indikere bevegelser i konstruksjonen som bør følges opp nærmere.

Det anbefales å overvåke sprekkeutviklingen over tid. Eventuelle åpne sprekker bør tettes for å redusere risiko for fuktinntrenging. Ved mistanke om pågående bevegelser anbefales nærmere vurdering av fagkyndig.



1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng og fjell ligger stedvis tett inntil konstruksjonen, noe som kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og fasade. Fallforhold og avrenning vurderes som mindre gunstige enkelte steder

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng/fjell og harde flater ligger stedvis tett inntil bygningen, og fallforhold vurderes som mindre gunstige. Det er målt forhøyede fuktverdier i treverk innvendig i kjeller, noe som indikerer fuktpåvirkning mot konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ugunstige terreng- og avrenningsforhold kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner. Over tid kan dette føre til fuktskader, råteskader, redusert levetid på konstruksjoner og risiko for videre skadeutvikling dersom tiltak ikke utføres

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1964.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1964.

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.

Gamle vann- og avløpsrør har høy risiko for lekkasjer, tilbakeslag og dårlig vannkvalitet. Skader er ofte ikke forsikret, og det kan bli svært kostbart å vente for lenge med å bytte dem.

Tilstandsrapport

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 450 000

Kommentar

Teknisk verdi er en beregnet verdi basert på bygningens normale byggekostnad, med fradrag for alder, slitasje, vedlikeholdsmangler og registrerte avvik. Verdien beskriver bygningens tekniske tilstand og verdi på vurderingstidspunktet.

Teknisk verdi er ikke en markedsverdi og må ikke forstås som forventet salgspris. Markedsverdi påvirkes av blant annet beliggenhet, etterspørsel, markedsituasjon og andre markedsmessige forhold.

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 470 000
------------------------------------	------------	------------------

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

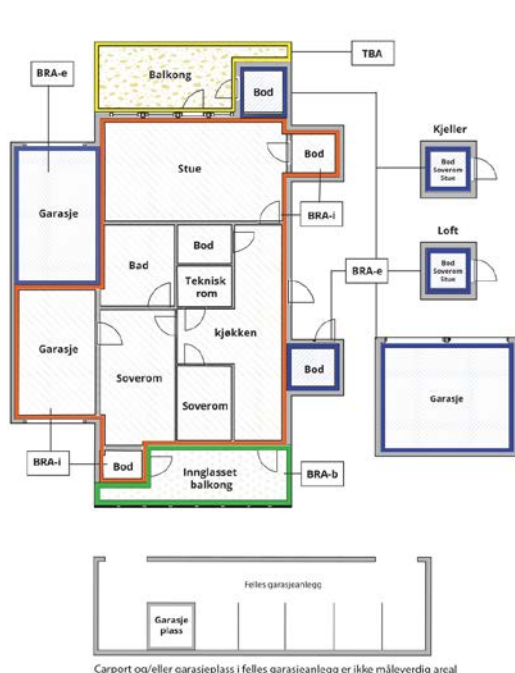
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	100			100	14
1 etasje	109			109	38
Kjeller	102			102	
SUM	311				52
SUM BRA	311				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Stue, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1 etasje	Gang, stue, kjøkken, bad, bod		
Kjeller	Innredet kjellerrom, innredet kjellerrom, toalettrom, bod under trapp, gang, bod 2, garasje, vaskerom		

Kommentar

2 Etasje har skråtak, så gulvflaten er større en måleverdig areal

Det er gjort stikkmålinger av takhøyde i kjeller og den er ca. 1,93 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 27.05.1987. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Kjeller: Det foreligger ikke plantegninger av kjeller.

Første etasje: Trappeløsningen er endret, tidligere soverom er omdisponert til mindre bod, og bad og tørkerom er sammenslått til ett rom.

Andre etasje: Trappeløsningen er endret, det er etablert to ekstra soverom, og vestvendt balkong fremgår ikke av tegningsgrunnlaget.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	256	10		0	1117.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dynjanveien 3

Hjemmelshaver

Solbakken Kirsten Kjølstad, Elnes Tom Andreassen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	256	21		0	326 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Dynjanveien 3

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og skjermet beliggenhet langs Åsgårdveien i Trømborg, med nærhet til flotte natur- og friluftsområder. I umiddelbar nærhet ligger Trømborgfjella med merkede turstier, lysløype, fiskevann og jaktterreng, noe som gir gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv året rundt.

Det er ca. 6 km til Mysen sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, banker, serveringssteder og offentlig kommunikasjon. Fra Mysen er det regelmessige tog- og bussforbindelser til Oslo, med reisetid på ca. 55 minutter.

Barnehage og barneskole på Trømborg ligger ca. 2,7 km fra eiendommen. Området har ellers kort avstand til flere regionale handels- og serviceområder, blant annet Slitu handelspark, Askim og Töcksfors i Sverige. Det er også gode pendleravstander til blant annet Ski, Oslo, Halden og Sarpsborg.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten består av kombinert jord- og fjelltomt med fjell i dagen mot øst. Nedre del av tomten mot vest er opparbeidet med plenarealer. Romslig gruset gårdsplass med port og inngjerdet tomt. Det er steinlagt gangvei frem til steinlagt uteplass ved inngangspartiet. Tomten fremstår ellers som naturtomt med furutrær, hekk, busker og øvrig beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Utvendig prefabrikkert bod fundamentert på leca. Saltak tekket med shingel. Tregulv. Lett bindingsverk utvendig kledd med panel.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	26.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tom Andreassen Elnes

Kirsten Kjelstad Solbakken

Boligen

Dynjanveien 3

1852 Mysen

3118-256/10/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Askim og Mysen rør

Beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett i underetasje

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Et av kjøkkenvinduene har skade på åpne/lukke mekanisme. Derfor litt vrient og åpne/lukke. Terrassedør fra stue er defekt i øvre låsemekanisme.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Det ble oppført redskapsbod /hønsehus.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Det ble avdekket fukt i kjellervegg ved tilstandsrapport 2022.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Det ble avdekket fukt i kjellervegg i tilstandsrapport fra 2022

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Vannlekkasje fra varmpumpe i hall 1 etasje. Varmepumpe service utført, feil utbedret av Askim og Mysen rør. Fuktskade i gulv.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Askim og Mysen rør

Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe service. Drensrør bak på varmpumpe hadde løsnet, og ble tilkoblet igjen.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Det er spor etter mus, i garasje, på loft, og i ett kott i 1 etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Lekkasje fra varmepumpe, som nevnt tidligere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Askim og Mysen rør.

Beskrivelse av arbeidet: Drensrør bak på varmepumpe var løst, og ble tilkoblet på nytt.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Askim og Mysen rør.

Beskrivelse av arbeidet: Som nevnt tidligere ble drensrør bak på varmepumpe utbedret.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Merknader ved inspeksjon fra IØBR. Feieluke garasje, skorstein er tegel fra kjeller til skille mellom 1 og 2 etg. og leca fra skille mellom 1 og 2 etg til over tak. Det ble anbefalt rør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

3 stikk på kjøkkenet uten jord, og løse kabler på toppen av baderomsinnredning.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Festet kabler på topp av baderomsinnredning.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Ja

Merknader som nevnt tidligere fra LØBR og eltilsyn

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Det ble i 1988 påbygd andre etg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Antar det er godkjent.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Det foreligger tilstandsrapport fra 2022, utført av Kjeserud boligtakst

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Sprekker i mur

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det er gravd fiber til vegg, denne kablet ble skadet av kommunen ved grøfterensk,. Viken fiber ble kontaktet, skade vil ikke bli utbedret før fiber installeres.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Dynjanveien 3, 1852 MYSEN	
Dato for energimerking 16.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-296625
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 147542704
Gårdsnummer 256	Bruksnummer 10
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1964	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 265,0 m²	Oppvarmet bruksareal 265,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, 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) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
286,46 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
320,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år
85 041 kWh



Dynjanveien 3, 1852 MYSEN



Detaljering

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



Dynjanveien 3, 1852 MYSEN



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 2: Montering av peisinnsetts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejerninnsetts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsetts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: 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 vegg.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 20: 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 21: 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 elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 23: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>

Nabolagsprofil

Dynjanveien 3

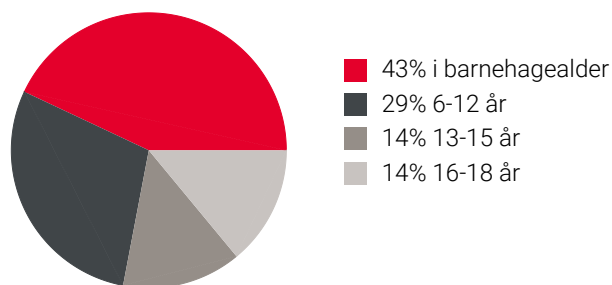
Offentlig transport

🚏 Trømborg	3 min 🚶
Linje 413, 417, 463, 464, 640	2.6 km
🚏 Eidsberg stasjon	7 min 🚶
Linje R22	6.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 28 min 🚶

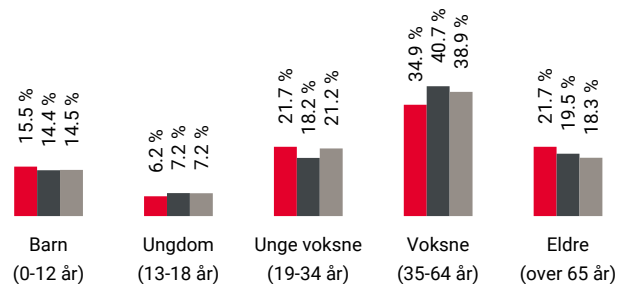
Skoler

Trømborg skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
115 elever, 7 klasser	2.6 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 🚶
434 elever, 19 klasser	6.2 km
Mysen videregående skole	9 min 🚶
800 elever, 50 klasser	6.5 km
Askim videregående skole	20 min 🚶
850 elever, 47 klasser	21.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område

🔴 Grunnkrets: Lunde
🟤 Kommune: Indre Østfold
🟡 Norge

Personer

126
45 608
5 425 412

Husholdninger

53
20 808
2 654 586

Barnehager

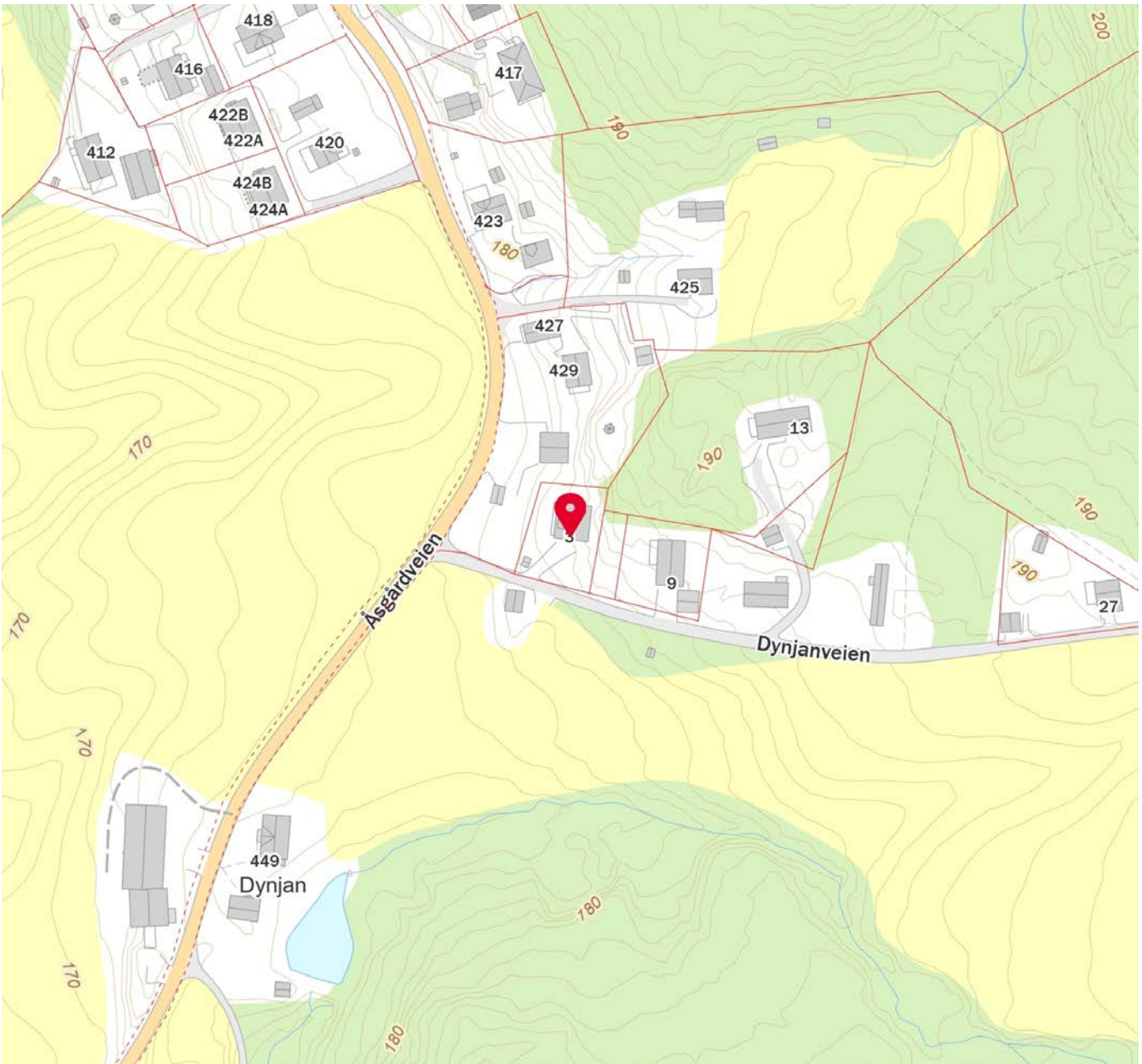
Skogstjerna Natur og menighetsbhg (1-5 ...)	4 min 🚶
52 barn	3.2 km
Susebakke barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
91 barn	4.5 km
Symra barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
53 barn	5.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	8 min 🚶
Kiwi Mysen	8 min 🚶
PostNord	6 km

Sport

🏀 Trømborg skole	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	2.6 km
🏈 Trømborg banene	3 min 🚶
Fotball	2.7 km
🏊 Family Sports Club Mysen	8 min 🚶
🏊 A.C.E Xpress Mysen	10 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Grunnkart

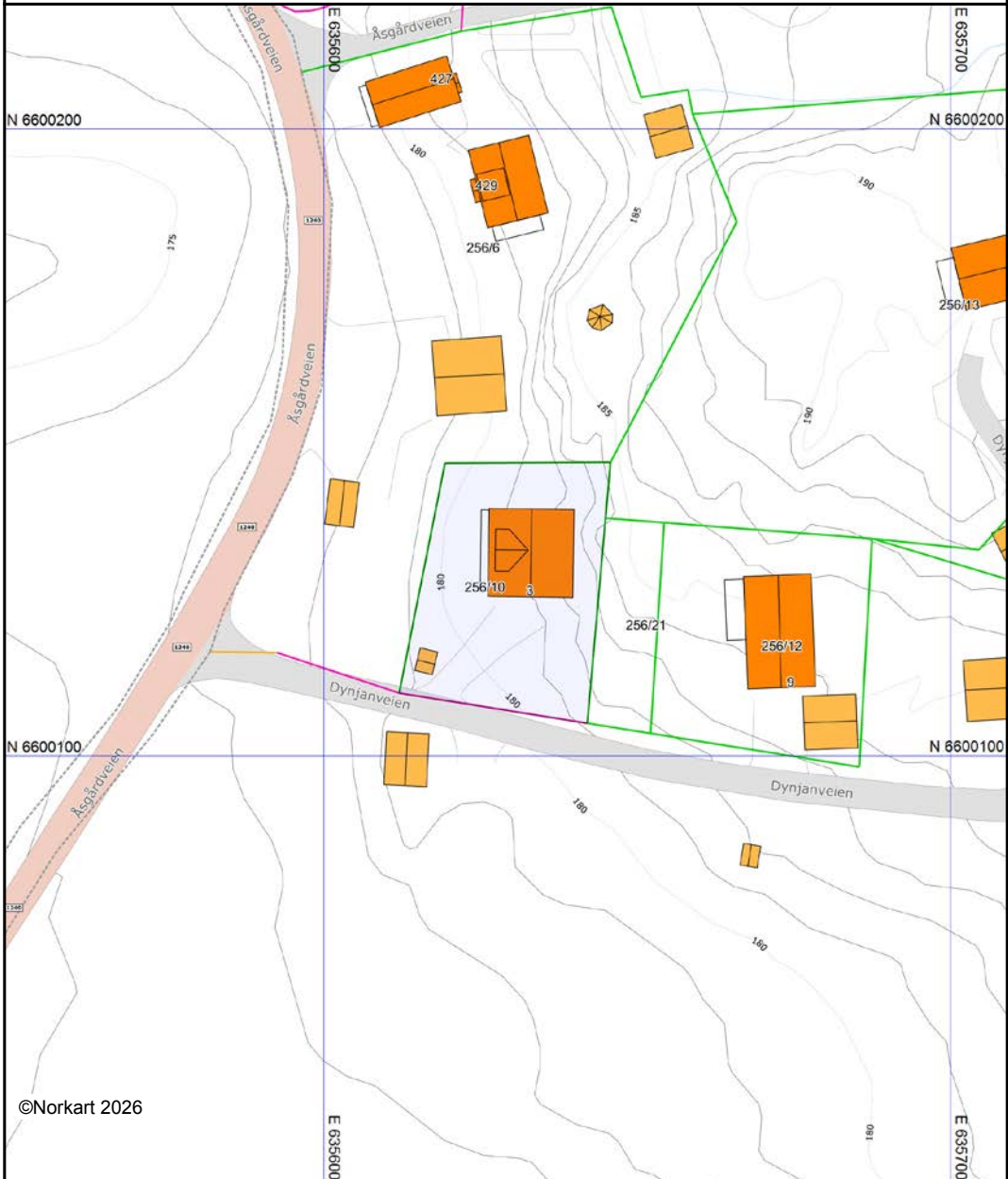
Eiendom: 256/10
Adresse: Dynjanveien 3
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune

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



©Norkart 2026

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



Indre Østfold kommune
Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER - Vann og avløp

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Der hvor eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og/eller avløp, går grensen mellom det private og det kommunale vann- og avløpsanlegget i tilkoblingspunktet på offentlig ledning. Når du eier en bygning som er knyttet til de kommunale vann- og avløpsledningene, er ledningen/røret fra bygningen og fram til kommunens hovedledning ditt ansvar og din eiendom. Du er dermed ansvarlig for å dekke kostnader for arbeider på disseledningene. Kommunens oversikt over private stikkledninger er mangelfull og det som er registrert kan være feil. På noen eiendommer kan det være utført arbeider kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på. Kommunen kan pålegge eier av en eiendom å reparere eller skifte ut private stikkledninger blant annet hvis det oppstår lekkasje eller hvis ledningene er gamle og har for dårlig kvalitet. I noen områder er deler av det private ledningsnettet felles for flere eiendommer. Ved behov for reparasjon eller utskifting av en felles privat stikkledning, vil dette være et felles ansvar for alle eiendommene som er tilknyttet ledningen.

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Kommunenr. 3118 Gårdsnr. 256 Bruksnr. 10 Festenr. 0 Seksjonsnr. 0

Adresse: Dynjanveien 3, 1852 MYSEN

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal vannforsyning <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i>	<input type="checkbox"/> Vannforsyning fra Hobøl Vannverk <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i>	<input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet Privat vannforsyning.
Avløp / Kloakk	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunalt avløp <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i>	<input type="checkbox"/> Kommunalt avløp med slamavskiller <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i>	<input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet Privat avløpsanlegg / Minirensanlegg



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 17.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	256	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dynjanveien 3, 1852 MYSEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	Delareal 916 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B
	Delareal 201 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende Områdenavn LNF



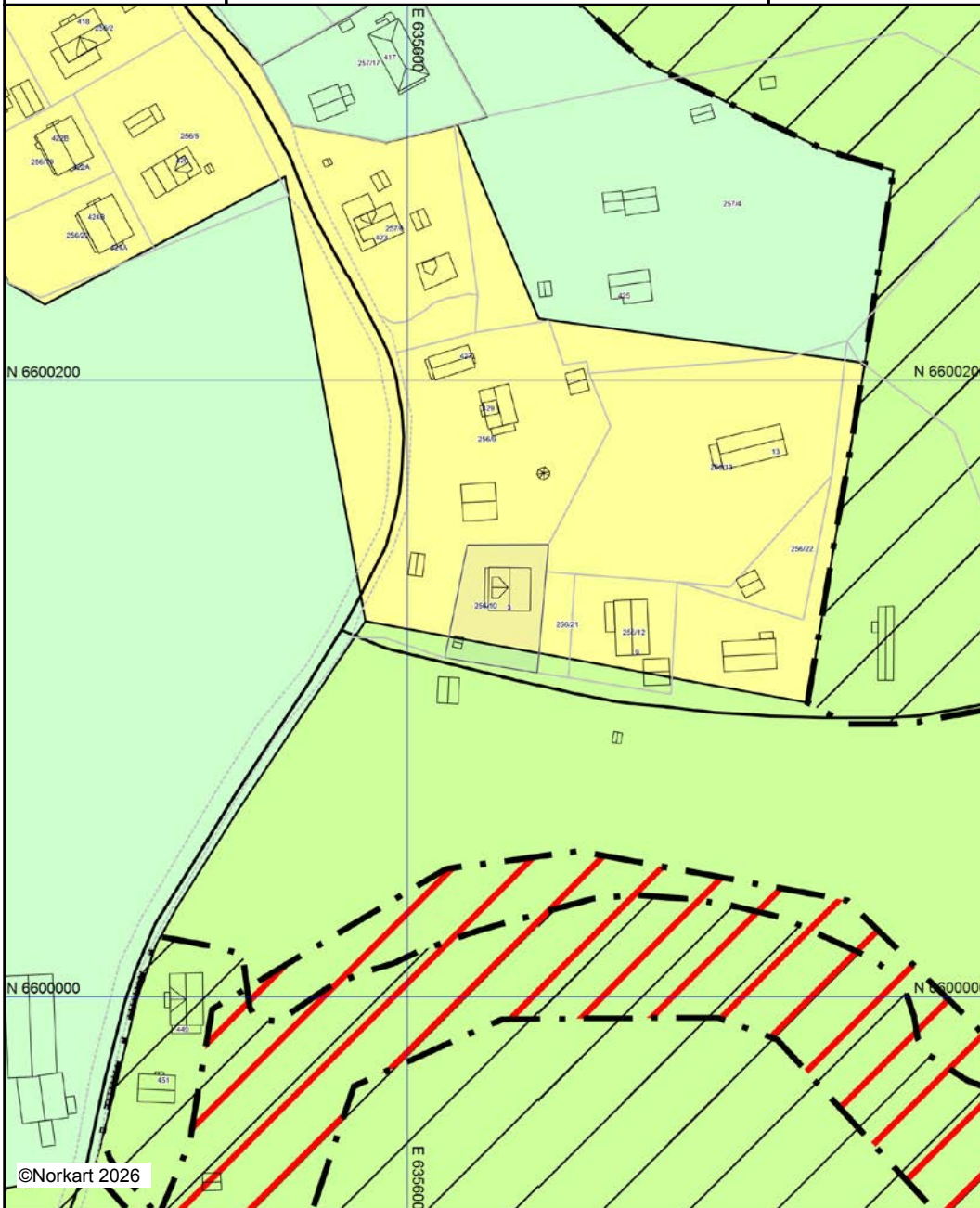
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 256/10
Adresse: Dynjanveien 3
Utskriftsdato: 17.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026




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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - eksister

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - eksisterende



Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	256	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	87091573	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	147542704	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Dynjanveien 3, 1852 MYSEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Innsatspeis	Jøtul AS	Jøtul
2 etasje	Antikk ovn	Ulefoss	Ulefoss
Gang	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul Peis 4

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.02.2026	Tilsyn	17.02.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt

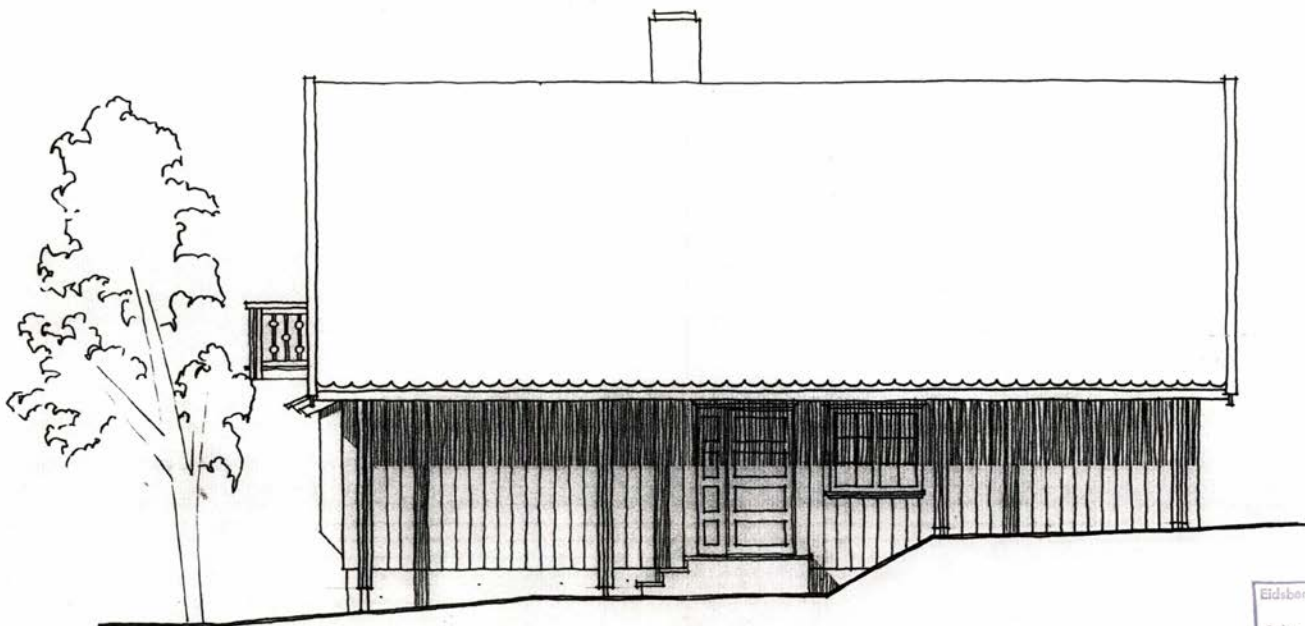
Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: Gang. Type: Vedovn. Produsent: Jøtul AS. Modell: Jøtul Peis 4
Beskrivelse	Det skal være minimum 30 cm fra åpning på ildsted til brennbart materiale. På alle ildsteder er plate for kort.

Informasjon for bruksenhetId 87091573

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

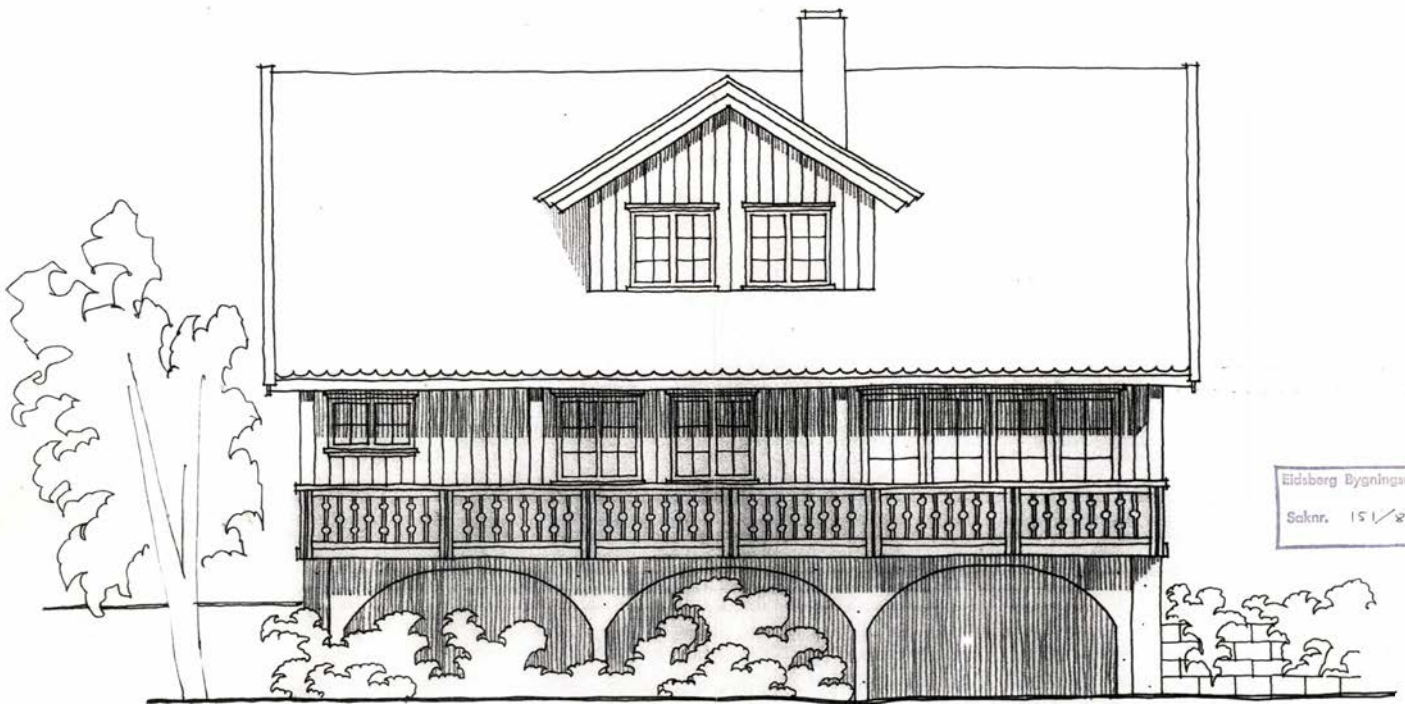


FASADE ØST.

Eidsberg Bygningråd
Saknr. 151/87

511
27-05-1987

SKISSE FOR FINN JOHANSEN, TRØMBORG.

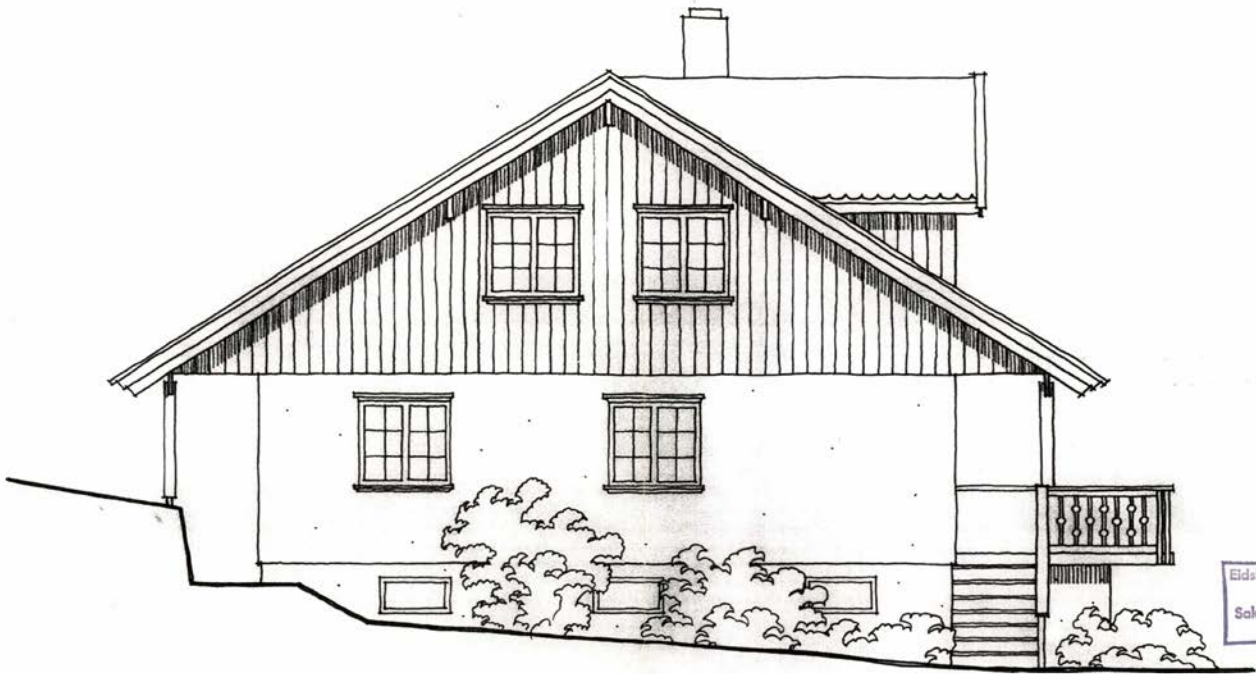


Eidsberg Bygningråd
Saknr. 151/27

FASADE VEST.

511
27 - 1987

SKISSE FOR FINN JOHANSEN, TRØMBORG.



FASADE NORD.

Eidsberg Bygningeråd
Saknr. 151/87

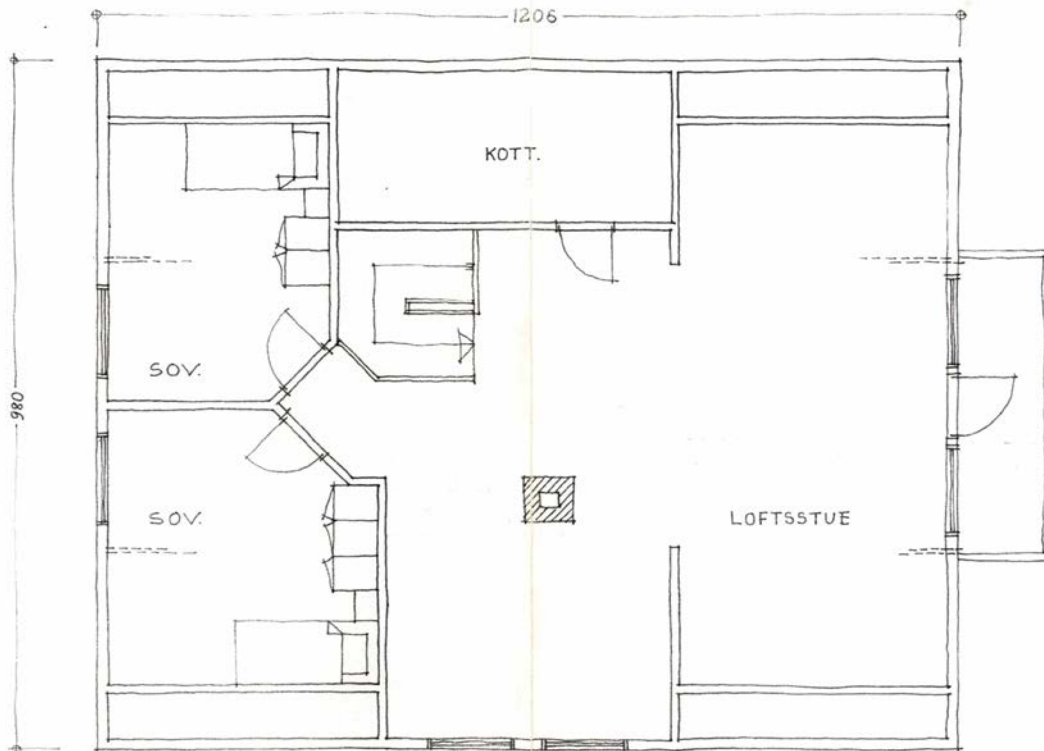
511
27 5-1987

SKISSE FOR FINN JOHANSEN, TRØMBORG.



FASADE SYD.

SKISSE FOR FINN JOHANSEN, TRØMBORG.

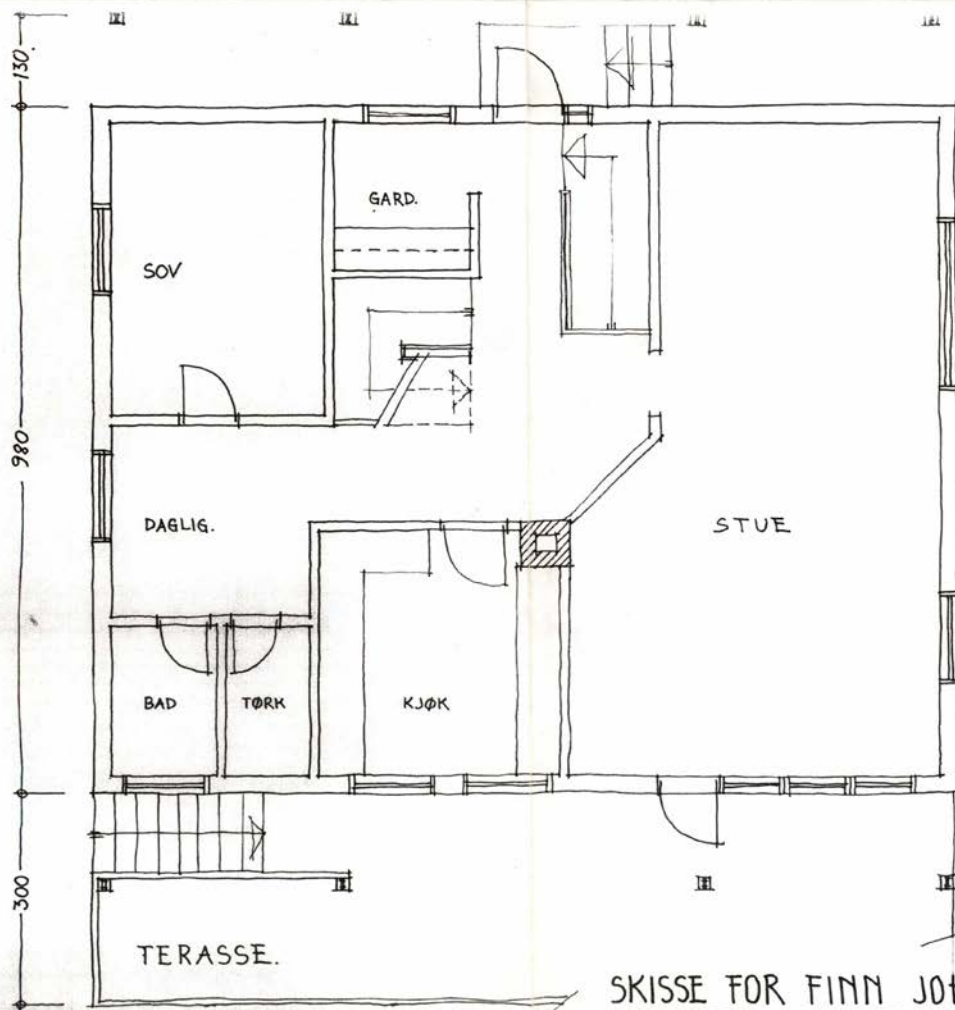


Eidsberg Bygningråd
Saknr. 151/87

511
27 1987

PLAN 2. ETG.

SKISSE FOR FINN JOHANSEN, TRØMBORG.



511
27 - 1987

SKISSE FOR FINN JOHANSEN, TRØMBORG



**Eidsberg
kommune**

Per Arne Martinsen
Dynjanveien 3
1850 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

14/884 - 2 / TLF

12.08.2014

Dynjanveien 3 - 156/10 - tilkobling til offentlig vann - ferdigattest

Gjelder: Graving og tilkobling til offentlig vann
Tiltakshaver: Per Arne Martinsen, Dynjanveien 3, 1850 Mysen
Ansvarlig søker: Herstad AS, Askimveien 385, 1859 Slitu

Tillatelse til tiltak er gitt 21.01.2014..

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 14.05.2014.

Eidsberg kommune gir ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.
Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2:

1. Søknad om ferdigattest datert 12.05.2014
2. Gjennomføringsplan datert 12.05.2014
3. Dokumentasjon om tiltakets plassering

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

Med hilsen

Torhild Filtvedt
konsulent
Næring og utvikling

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Postadresse
Ordfører Voldens vei 1
1850 Mysen

Besøksadresse
Ordfører Voldens vei 1
1850 Mysen

Telefon
+47 69 70 20 00
Telefaks
+47 69 70 20 10

E-post:
postmottak@eidsberg.kommune.no
Internett:
www.eidsberg.kommune.no

Bankkont.:
1020.07.00029
Org.nr.:
944 345 035





Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunenr. 3118 **Gårdsnr.** 256 **Bruksnr.** 10 **Festenr.** 0 **Seksjonsnr.** 0

Adresse: Dynjanveien 3, 1852 MYSEN

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Merknad: Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Dette vil ikke få betydning for ny eier. Boligen ble ombygd i 1987, fra bolig i én etasje til bolig med loftsetasje og takoppløft.

Ved salg av gbnr 256/10 må gbnr 256/21 følge med.

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan			

Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse,Nåværende LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	<input checked="" type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input type="checkbox"/>		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:
Mulig inngrep på Kommuneplan: Se kapittel 4 i kommuneplanen om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav. Se i tillegg på andre aktuelle bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel.
Reguleringsplaner under arbeid: Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar:

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen. Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 20.04.2026

Indre Østfold kommune
Line Victoria Elvegård

Eiendomskart for eiendom 3118 - 256/10//



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.

----- Eiendomsgre omtvistet	----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 117,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6600114,7	Øst	635631,4

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6600146,67	635619,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,40	
2	6600146,79	635645,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,40	
3	6600137,89	635644,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,93	
4	6600105,17	635642,06	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,85	
5	6600109,99	635612,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,40	



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Dynjanveien 3
1852 MYSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anita Heer

Oppdragsnummer:

Telefon: 959 48 193
E-post: anita.heer@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre