

Vanglistubben 15

Nabolaget Råken/Tangen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**



Offentlig transport

🚶 Vik	3 min 🚶
Linje 350, 515, 550	0.2 km
🚶 Tomter stasjon	12 min 🚶
Linje R22	11.5 km
🚶 Oslo S	31 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	28 km
✈ Oslo Gardermoen	57 min 🚶

Skoler

Ytre Enebakk skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
440 elever, 20 klasser	3.2 km
Mjær ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚶
216 elever, 12 klasser	3.4 km
Drømtorp videregående skole	13 min 🚶
440 elever, 36 klasser	12.3 km
Ski videregående skole	13 min 🚶
640 elever, 25 klasser	12.7 km

«Rolig område med marka i nærheten. Fint med dyr og hyggelige naboer :D»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

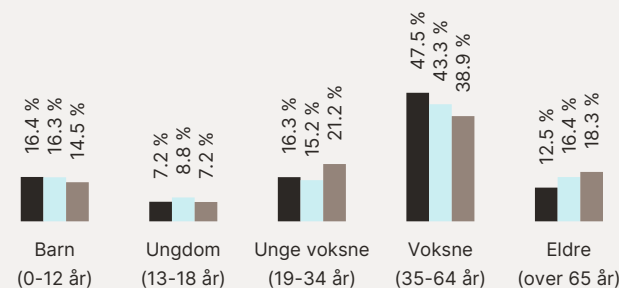


Naboskapet
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råken/Tangen	1 246	519
Ytre Enebakk	4 765	1 944
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Nylende barnehage (1-6 år)	8 min 🚶
74 barn	0.7 km
Ytre Enebakk barnehage (1-5 år)	21 min 🚶
72 barn	1.8 km
Mari naturbarnehage (1-5 år)	5 min 🚶
15 barn	3.4 km


Dagligvare


Rema 1000 Enebakk	3 min 🚶
Kiwi Ytre Enebakk	5 min 🚶
PostNord	3.2 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100



 Støynivået
Lite støynivå 92/100


 Trafikk
Lite trafikk 92/100

Sport

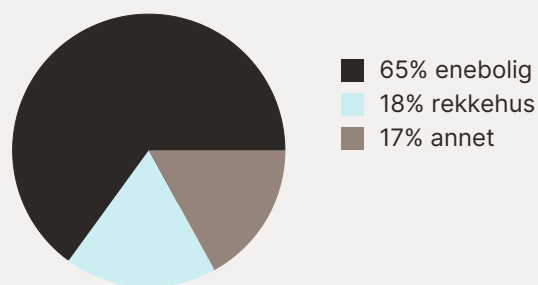
 Ytre Enebakk skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 3.2 km

 Mjærhallen 5 min 
Aktivitetshall 3.4 km



 Ytre Enebakk Treningssenter 4 min 



 Family Sports Club Ski 15 min 

Boligmasse

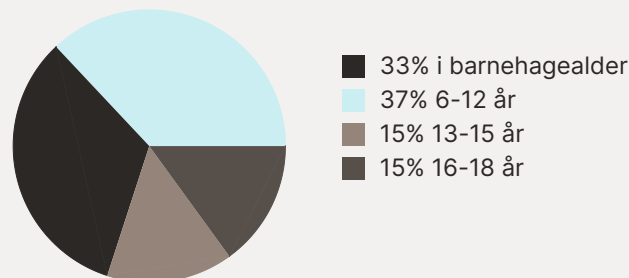


Varer/Tjenester

 Vågsenteret 4 min 

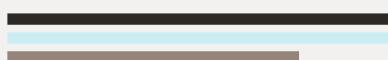
 Vitusapotek Enebakk 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



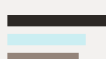
Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



0% 43%

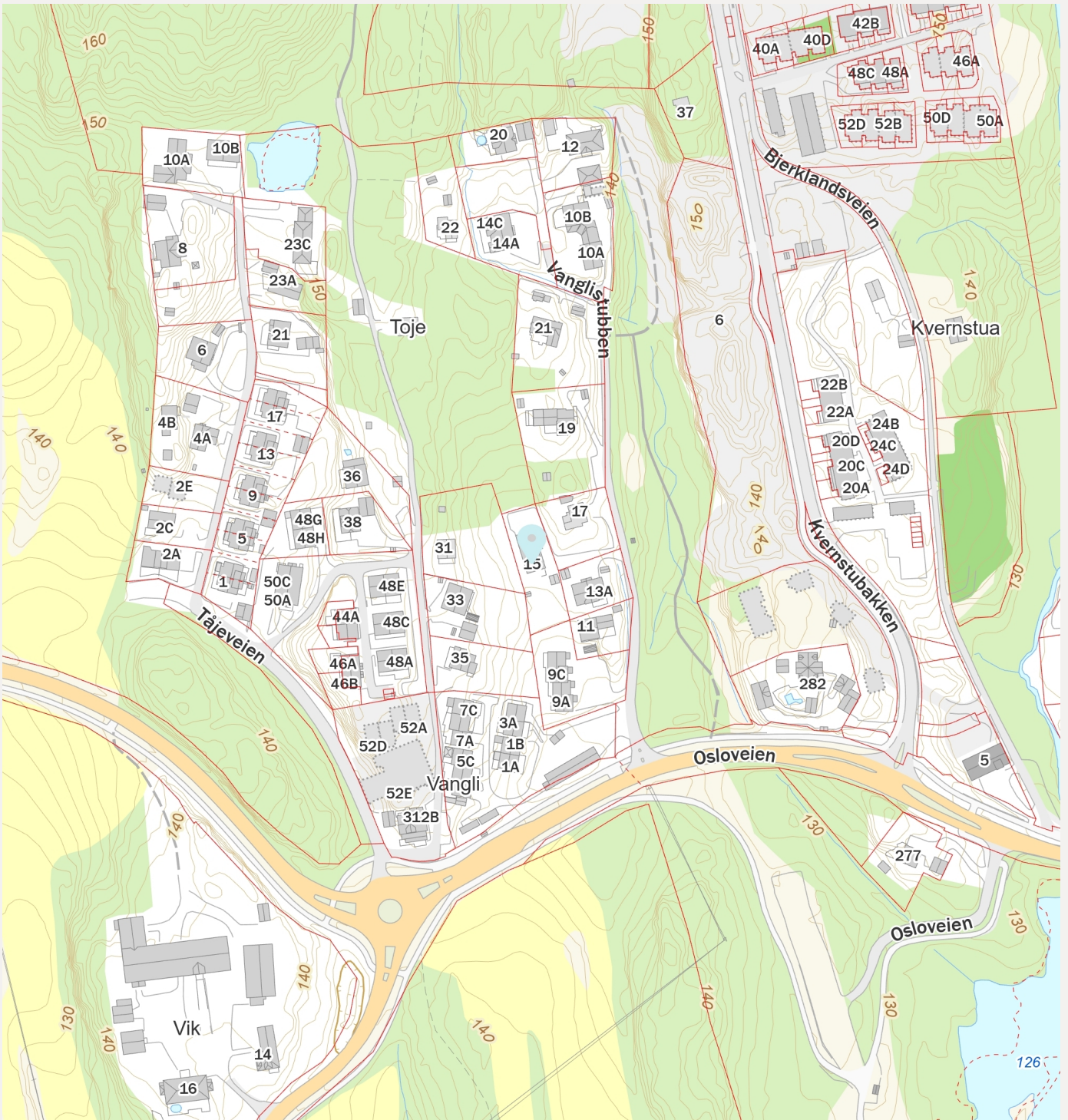
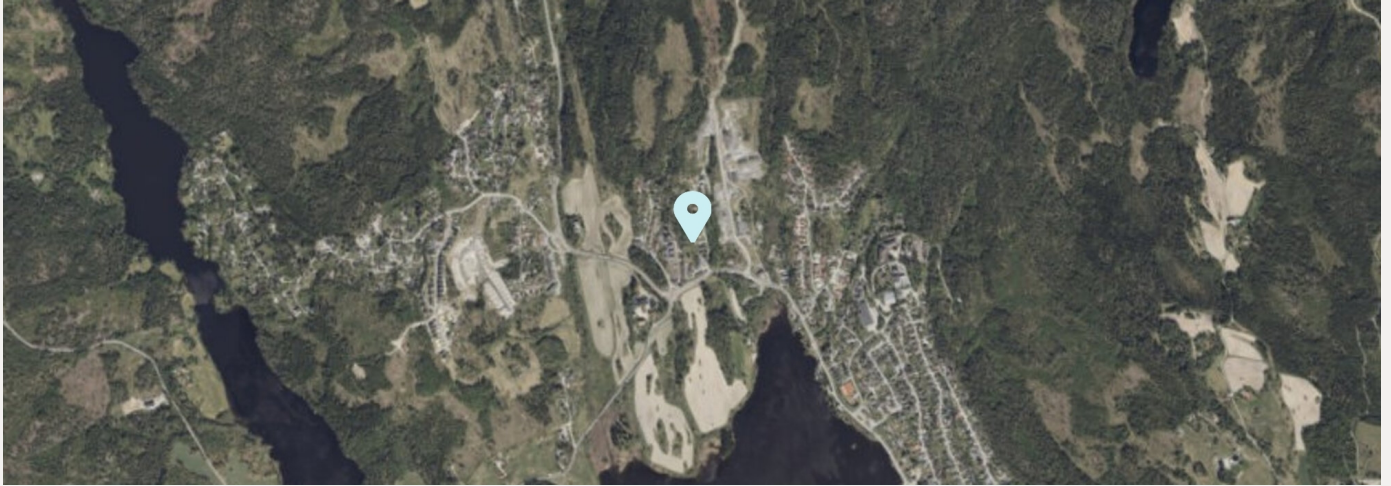
 Råken/Tangen

 Ytre Enebakk


 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vanglistubben 15, 1914 YTRE ENEBAKK  ENEBAKK kommune

gnr. 91, bnr. 150

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 10040-1865

Eiendomsverdi ref nr: QE8945

Foretak: Follo Takst AS

Takstingeniør: Morten Bratberg



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



Rapportansvarlig

Morten Bratberg

Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.
- Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.
- Saltak med ett med ett ark oppført i treverkskonstruksjon med takstoler. Tilgang til knekott via luker i knevegger.
- Yttervegger : Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.
- Malt hovedytterdør med glassfelt.
- Malte balkongdører i tre med 3-lags glass.
- Malt ytterdør på vaskerom.
- Utgang til terrasse på ca 21 kvm fra stue 1, etasje. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord.
- Utgang til overbygd balkong på ca 11 kvm fra ett soverom 2. etasje. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Malt rekkverk o tre.
- Uteplass med belegningsstein på ca 30 kvm utenfor terrasse 1, etasje.
- Dukkestue på eiendommen.
- Elbil lader på husveggen.
- Brannstige fra 2. etasje i nord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: laminat på rom i 2, etasje. Spongulv på bod/ tenkt bad 2, etasje. Parkett og banebelegg på rom. 1. etasje. Laminat på kjøkkenet.
- Vegg: malte plater. Tapet på bad. Malt panel og malt mdf smartpanel i 2, etasje.
- Himling: takessplater, malt panel, malt mdf panel og sparklet og malte flater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Pipe/ildsted : Boligen har elementpipe med frittstående vedovn montert i stue 1, etasje.
- Kryp Kjeller : Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og

stubbegulv.

- Trapp : Boligen har malt tretrapp. Eier var i gang med å montere teppefelt i inntrinn.
- Dører : Innvendige hvitmalt profilerte dører. Fabrikkmalt (hovedsakelig formpresset dører).
- Div. belysning.
- Div. garderobeskap/ innredninger.
- Alarm.
- Lagt inn fiber fra Viken fiber.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Skiftet innredning i 2018 iht eier. Veggene har våtromstapet. Tak med folierte plater. Gulvet er belagt med banebelegg og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde samt en radiator plassert på yttervegg.

- Rommet har servanttinnredning med 2 stk nedfelte servanter, toalett og frittstående badekar med dusjvegg. Speil med lys på vegg over servant. Ett høyskap.

Det er mekanisk avtrekk.

- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad. Fuktkindikasjonsmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Vaskerom/teknisk rom er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene utført med tapet og tak med med folierte plater. Gulvet er belagt med banebelegg og det er radiator i rommet som varmekilde.

- Det er montert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Div. hyller og skap.

Det er mekanisk avtrekk.

- Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt da våtrommet ikke har våtsone i form av dusj eller andre vanninstallasjoner som gir direkte vannsprut på overflater. Målinger med protimeter (fuktmåler) på overflater indikerer ingen unormale forhold. Målinger gir dog kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum.

Integrert : oppvaskmaskin, komfyr, micro og induksjonstopp.

Frittstående kjøleskap.

Komfyrvakt : ja.

Vannstopper : nei.

Ventilator er integrert i koketopp og er utstyrt med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC rom 1. etasje :

Beskrivelse av eiendommen

Overflate vegg : malt tapet.
Overflate gulv : banebelegg.
Overflate himling : malt flate.
Oppvarming : radiator.

Innredninger : toalett og servant.
Avtrekk : mekanisk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av noe plast (rør i rør) og kobber.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon via varmepumpe.

- Boligen oppvarmes av følgende :

Gulvvarme : på bad.

Vannbåren radiatorer i boligens 1. etasje.

Vedovn : plassert i stue 1. etasje.

Elektriske ovner : etter behov. Elektrisk oppvarming i 2. etasje.

- Boligen er utstyrt med en NIBE Fighter 310 som er en kombinert fraluft varmepumpe, ventilasjonsenhet og varmtvannsbereder. Anlegget gjenvinner varme fra avtrekksluften i boligen og bruker denne energien til oppvarming av tappevann og vannbåren varme.

- El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert på vaskerom/ teknisk rom.

Hovedsikring: 50 amp.

Sikringstype: jordfeilautomat.

Overspenningsvern: ja.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Det er ukjent byggegrunn.

- Boligen er oppført på ringmur av betong.

- Utvendige avløpsrør er av plast og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og knyttet til privat vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det anbefales å lese dette punktet i sin helhet i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er noe endret planløsning på loftetasjen. Satt opp en lettvegg som danner ett soverom mot syd.

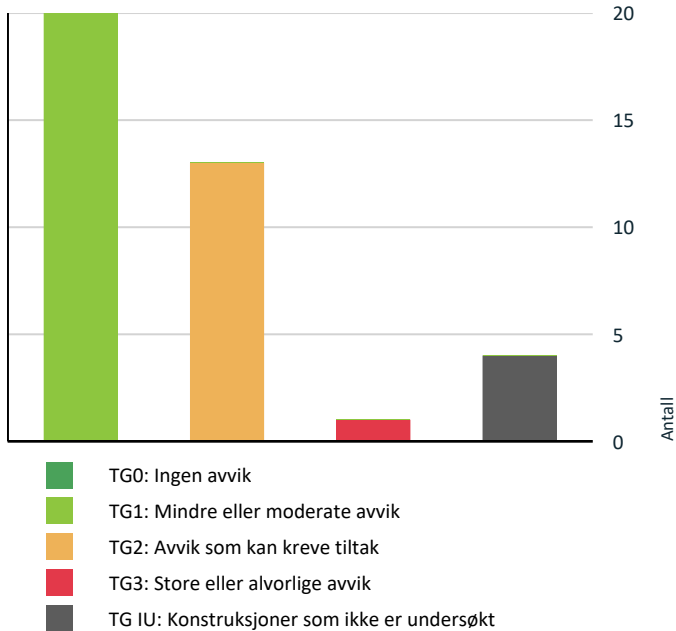
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggetegninger på dette bygget.

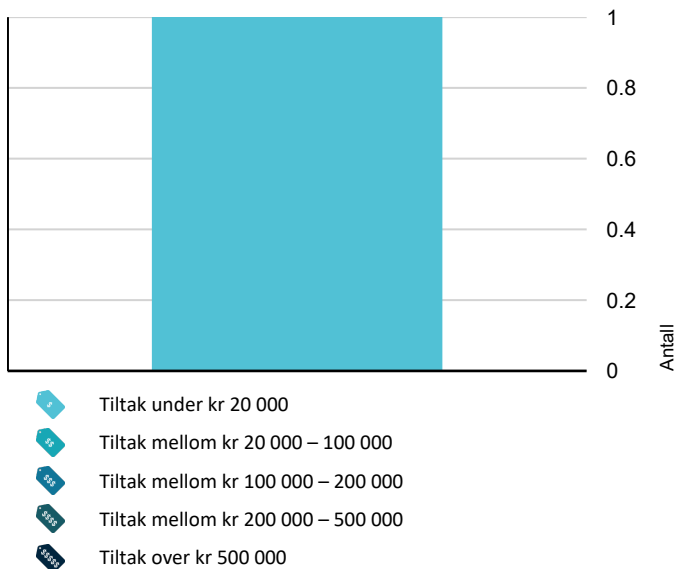
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Varme generelt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje > Vaskerom/ teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Kryp Kjeller** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme og varmtvann** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)


! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)





! **Våtrom > Etasje > Vaskerom/ teknisk rom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Etasje > Vaskerom/ teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2007

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Tatt i bruk. Bebodd av veier siden 2013/2014.

Tilbygg / modernisering

2009 Ombygging Loft er opplyst blitt innredet i 2009. Iht. tidligere salgsoppgave ved salg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det oppleves merkbar lyd innvendig fra taktekking ved oppvarming og nedkjøling, noe som er typisk for metallbaserte takplater som utvider og trekker seg sammen.

Konsekvens/tiltak

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

Lyd fra takplater ved temperaturendringer vurderes primært som et komfortmessig forhold og har normalt begrenset teknisk konsekvens. Når taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, må det påregnes gradvis økende behov for vedlikehold og oppfølging.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Til info : Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart uten at det var regn ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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.

Tilstandsrapport

Manglende snøfangere kan medføre at snø og is glir ukontrollert ned fra takflatene ved værskifte. Dette kan gi risiko for skade på personer, gjenstander eller utstyr som befinner seg under takfallet. Selv om snøfangere ikke var et krav på byggemeldingstidspunktet innebærer løsningen en økt sikkerhetsrisiko ved store snømengder.

Renner, nedløp og beslag har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker sannsynligheten for funksjonssvekkelser over tid. Aldersslitasje kan føre til redusert avrenningsevne, begynnende korrosjon, lekkasjer i skjøter og behov for hyppigere vedlikehold.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med ett med ett ark oppført i treverkskonstruksjon med takstoler. Tilgang til knekott via luker i knevegger.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe sprekker/avskalling i utvendig maling på karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og avskalling i utvendig maling innebærer at treverket får redusert beskyttelse mot vær og fukt. Dette øker risikoen for fuktopptak, deformasjoner dersom vinduer ikke vedlikeholdes med maling.

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes med vask/maling av utvendig treverk. Smøring av slidedeler.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med glassfelt.
Malte balkongdører i tre med 3- lags glass.
Malt ytterdør på vaskerom.

Til info : det er malingssøl på innside av dørblad til balkongdør 2. etasje. Dører må jevnlig vedlikeholdes med utvendig maling og smøring av slidedeler.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

- Utgang til terrasse på ca 21 kvm fra stue 1, etasje. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord.
- Utgang til overbygd balkong på ca 11 kvm fra ett soverom 2. etasje. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Malt rekkverk o tre.
- Uteplass med belegningsstein på ca 30 kvm utenfor terrasse 1, etasje.

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Dukkestue på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dukkestue er i svært dårlig forfatning og preget av råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette bygget sees på som kondemnabelt. Kostnadsestimat gjelder for rivning og deponering av dette bygget. Ved oppføring av ny dukkestue blir kostnadsestimat ligge på mellom 20 000-100 000 kr.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: laminat på rom i 2, etasje. Spongulv på bod/ tenkt bad 2, etasje. Parkett og banebelegg på rom. 1. etasje. Laminat på kjøkkenet.

Vegg: malte plater. Tapet på bad. Malt panel og malt mdf smartpanel i 2, etasje.

Himling: takesplater, malt panel, malt mdf panel og sparklet og malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Variierende alder/standard og tilstand på alle overflater i boligen. Det er utført flere oppussingsarbeider med utskifting av vegg/himlingsflater. Enkelte synlig sprekker i plateskjøt på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i plateskjøter på vegg er et tegn på bevegelser i underlaget eller normal materialrespons etter oppussing. Slike sprekker kan utvikle seg over tid og gi behov for utbedring for å opprettholde estetisk standard. Forholdet vurderes som et kosmetisk avvik.

Ved kjøp av brukt bolig må det alltid påregnes behov for noe overflatebehandling. Parkettgulv inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.

! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse. Det må forventes skjevheter basert på konstruksjonsprinsipp og alder.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med frittstående vedovn montert i stue 1, etasje.

! TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Krypkjellere regnes som en risikokonstruksjon fordi konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen og varierende ventilasjonsforhold. Det er lagt plast/dampsperre på grunnen noe som er en anbefalt løsning for å redusere fukttransport fra bakken. Det er også installert avfukter i krypkjelleren og denne bør kontrolleres jevnlig for å sikre riktig funksjon.

Selv med tiltak som plast på grunn og avfukter vil krypkjellere ha økt risiko for fukt, muggvekst og skader på bjelkelag og isolasjon dersom forholdene endrer seg eller tiltakene ikke fungerer som forutsatt. Konstruksjonen vurderes derfor med TG2 for å synliggjøre usikkerhet og forhøyet risiko sammenlignet med mer lukkede og tørre konstruksjonsløsninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon med økt sannsynlighet for fuktproblemer, muggvekst og skader på bjelkelag, isolasjon og trekonstruksjoner dersom forholdene ikke holdes stabile. Selv om det er lagt plast/dampsperre på grunnen og installert avfukter – begge anbefalte tiltak – vil konstruksjonen fortsatt være sårbar for endringer i fuktforhold, driftsstans på avfukter eller mangelfull ventilasjon.

Dersom tiltakene ikke fungerer som forutsatt kan fukt akkumuleres i konstruksjonen og gi risiko for biologisk nedbrytning. Regelmessig kontroll og vedlikehold er nødvendig for å redusere risikoen men usikkerheten knyttet til konstruksjonstypen gjør at forholdet vurderes med TG2.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Eier var i gang med å montere teppefelt i inntrinn.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvitmalt profilerte dører. Fabrikkmalt (hovedsakelig formpresset dører).

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Div. belysning.
- Div. garderobeskap/ innredninger.
- Alarm.
- Lagt inn fiber fra Viken fiber.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Skiftet innredning i 2018 iht eier.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet. Tak med folierte plater.

ETASJE > BAD

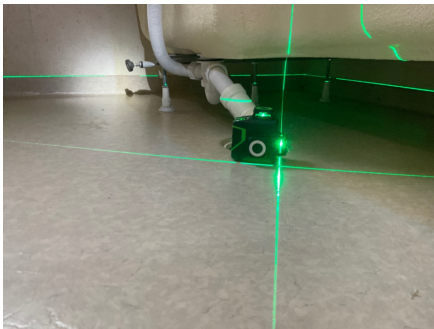
Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med banebelegg og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde samt en radiator plassert på yttervegg.

Til info : Det lot seg ikke gjøre å måle fall mot sluk under badekar. Dette innebærer at fallforholdene i dette området er ukjent og det kan derfor ikke verifiseres om gulvet har tilstrekkelig avrenning i henhold til krav på byggetidspunktet.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• 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.

Når membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid øker risikoen gradvis for redusert tetthet og svekket funksjon over tid. Eldre membraner kan få nedsatt elastisitet, svakere skjøter og større sårbarhet for bevegelser i underlaget. Dette gir økt sannsynlighet for utettheter i belegget spesielt rundt sluk, gjennomføringer og overgangssoner.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servantinnredning med 2 stk nedfelte servanter, toalett og frittstående badekar med dusjvegg. Speil med lys på vegg over servant. Ett høyskap.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

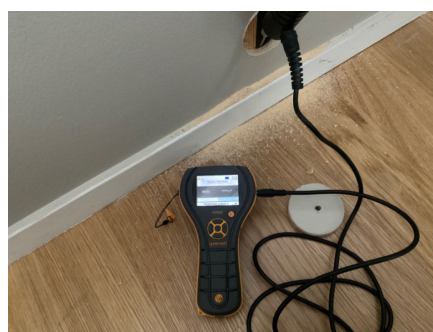
Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad. Fuktindikasjonsmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.



ETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene utført med tapet og tak med med folierte plater.

ETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med banebelegg og det er radiator i rommet som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

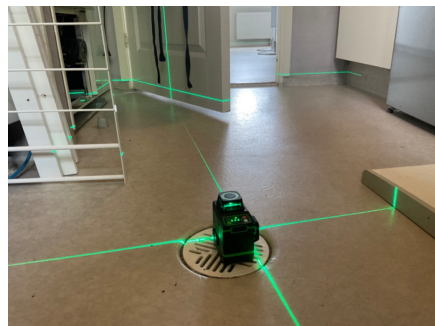
Ripe observert på gulv midt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden vurderes som kosmetisk og har ingen funksjonell betydning for overflaten. Kosmetiske merker kan likevel påvirke det visuelle inntrykket og gi behov for overflatebehandling eller lokal utbedring dersom man ønsker å opprettholde estetisk standard.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Når membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid øker risikoen gradvis for redusert tetthet og svekket funksjon over tid. Eldre membraner kan få nedsatt elastisitet, svakere skjøter og større sårbarhet for bevegelser i underlaget. Dette gir økt sannsynlighet for utettheter i belegget spesielt rundt sluk, gjennomføringer og overgangssoner.



ETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Det er montert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Div. hyller og skap.

ETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > VASKEROM/ TEKNISK ROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt da våtrommet ikke har våtsone i form av dusj eller andre vanninstallasjoner som gir direkte vannsprut på overflater. Målinger med protimeter (fuktmåler) på overflater indikerer ingen unormale forhold. Målinger gir dog kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum.
Integrert : oppvaskmaskin, komfyr, micro og induksjonstopp.
Frittstående kjøleskap.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : nei.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskade etter damp på sideplate på skrog til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskade på sideplaten ved oppvaskmaskinen viser at materialet har vært utsatt for gjentatt fukt- og dampbelastning. Slike skader kan utvikle seg over tid og føre til større oppsvelling og redusert styrke i plateverket.



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er integrert i koketopp og er utstyrt med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG2 er kun satt på bakgrunn av at forurenset luft via ventilator ikke ledes direkte ut av huset. Dog har nye kullfilter systemer i dag en god effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kullfilterventilator resirkulerer luften og leder ikke forurenset luft direkte ut av boligen. Dette kan gi redusert fjerning av matos, lukt og fukt fra kokesonen sammenlignet med mekanisk avtrekk. Dette gir økt fuktbelastning i kjøkkenkassen.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC rom :

Overflate vegg : malt tapet.

Overflate gulv : banebelegg.

Overflate himling : malt flate.

Oppvarming : radiator.

Innredninger : toalett og servant.

Avtrekk : mekanisk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av noe plast (rør i rør) og kobber.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon via varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ikke tilluftsventil i yttervegg i stue 2, etasje. Ingen ventilasjon i bod/ tenkt bad i 2, etasje.

Over halve forventede levetid er passert på varmepumpe som er plassert på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende tilluftsventil i stuen i 2. etasje og fravær av ventilasjon i bod/tenkt bad medfører redusert lufttilførsel og svekket ventilasjonsfunksjon i etasjen. Dette kan gi lavere luftskifte og økt risiko for kondens på kalde flater. Over tid kan forholdet bidra til dårligere luftkvalitet og forhøyet risiko for lokale fuktskader, særlig dersom boden tas i bruk som våtrom uten etablering av forskriftsmessig ventilasjon.

At varmepumpen har passert mer enn halvparten av forventet levetid innebærer økt sannsynlighet for redusert kapasitet, støy og driftsavvik. Eldre varmepumper har større risiko for funksjonssvikt noe som kan påvirke både inneklime og energibruk. Kanaler må også jevnlig renses.

! TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Boligen oppvarmes av følgende :

Gulvvarme : på bad.

Vannbåren radiatorer i boligens 1. etasje.

Vedovn : plassert i stue 1. etasje.

Elektriske ovner : etter behov. Elektrisk oppvarming i 2. etasje.

! TG 2 Vannbåren varme og varmtvann

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en NIBE Fighter 310 som er en kombinert fraluft varmepumpe, ventilasjonsenhet og varmtvannsbereder. Anlegget gjenvinner varme fra avtrekksluften i boligen og bruker denne energien til oppvarming av tappevann og vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

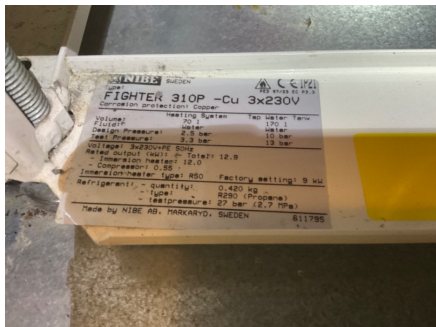
Varmepumpe har passert forventet levetid. Løst panel på varmepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget er fra byggeåret og har dermed passert forventet teknisk levetid for denne typen fraluft varmepumper. Eldre enheter har økt risiko for redusert varmeeffekt, lavere virkningsgrad, økt energiforbruk og driftsavvik. Slitasje på kompressor, vifte og styringskomponenter kan føre til ustabil drift eller funksjonssvikt.

Når varmepumpen nærmer seg slutten av levetiden, øker også sannsynligheten for at varmtvannsproduksjonen blir mindre effektiv, og at elkassetten må overta en større del av varmeproduksjonen. Dette kan gi merkbart høyere strømforbruk. TG2 settes for å synliggjøre at anlegget er i en alder hvor feil og redusert ytelse må påregnes, og at utskifting bør vurderes innen overskuelig tid.



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 bygnings sakkyndig 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

El.anlegg bestående av:

Sikringskap : plassert på vaskerom/ teknisk rom.

Hovedsikring: 50 amp.

Sikringstype: jordfeilautomat.

Overspenningsvern: ja.

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.

2007

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

Ukjent Eier opplyser at alt av elektrisk arbeid på boligen i deres eiertid er blitt utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Hva som er utført før eier overtok huset kan ikke eier svare for.

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Foreligger samsvarserklæring fra boligen var ny. Ikke fremlagt samsvarserklæring på andre forhold utført i boligen.

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

Nei Bekreftet av selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Bekreftet av selger.

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

Nei Bekreftet av selger.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

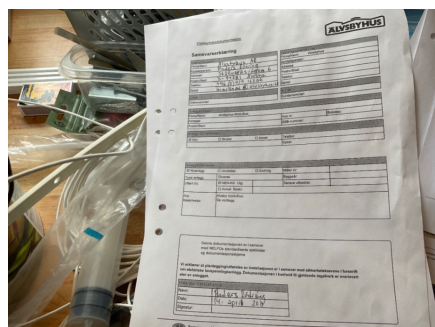
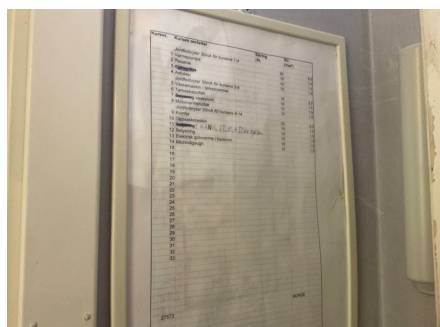
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Det ble ikke observert synlig avvik ved denne befaringen.

Dog er dette kun en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ingen synlig form for drenering rundt denne boligtypen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlig form for drenering rundt denne boligtypen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når boligen er oppført uten synlig drenering eller dreneringsløsningen ikke kan kontrolleres, øker usikkerheten knyttet til hvordan grunnvann og overflatevann ledes bort fra konstruksjonen. Manglende eller ukjent drenering kan over tid gi forhøyet fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller. TG2 er satt for å belyse en risiko.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på ringmur av betong.

Til info : ringmur har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og knyttet til privat vannforsyning via private stikkledninger.

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 bygnings sakkyndige 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:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m³. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrappport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

2011

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er hentet fra tidligere salgsprospekt. Må sees på som ca angitt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse av bod :

Oppført på ringmur med innvendig jordgulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig malt kledning. Saltak i treverkskonstruksjon tekket med pappshingel.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart. Dog bemerkes følgende:

- Generelt noe slitasje på utvendig kledning og på dør.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

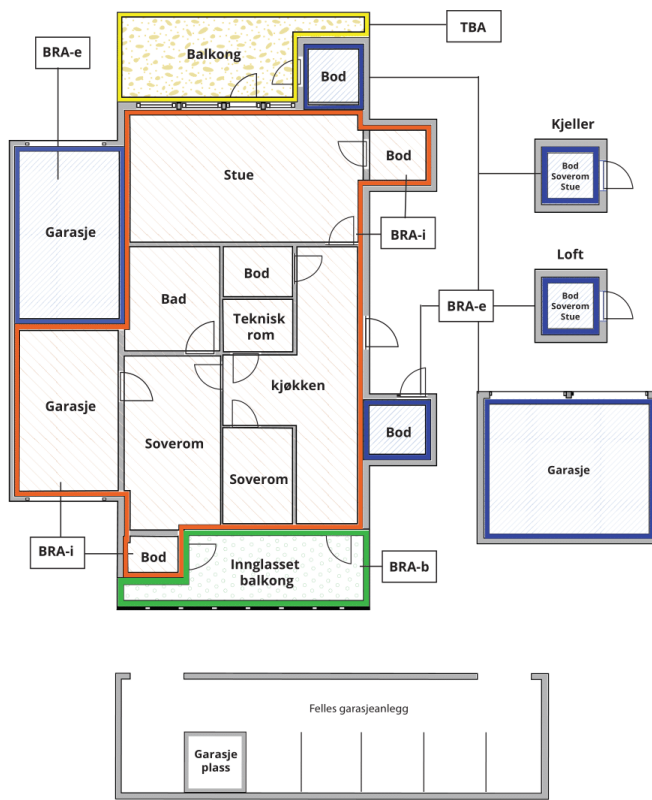
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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)		
Etasje	121			121	21
Etasje	69			69	11
SUM	190				32
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/ hall med trapp, toalettrom, bad, soverom, stue, stue 2, kjøkken, soverom 2, vaskerom/ teknisk rom		
Etasje	Gang/ trapperom, soverom, soverom 2, stue, bod (tenkt som bad)		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe endret planløsning på loftetasjen. Satt opp en lettvegg som danner ett soverom mot syd.

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		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggetegninger på dette bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Maria Løchting Grimsgaard	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	91	150		0	1122.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vanglistubben 15

Hjemmelshaver

Grimsgaard Maria Løchting, Lie Morten Fure

Kommentar

Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Dog blir den beskrevet i rapporten slik den var synlig på befaringdagen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et fredelig og usjenert område i Ytre Enebakk i Enebakk kommune ca. 30 min fra Oslo. Området har nærhet til Vågvann, bussholdeplass, skole, barnehage, butikker og idrettsanlegg. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, lysløype, idrettshall, treningssenter og en populær vannskiklubb. Vågvann har fine badeplasser som byr på sommerlykke for store og små. Vannet gir også muligheter for padleturer og fiske. Østmarka golfklubb med 18-hulls golfbane ligger like i nærheten. Området har nærhet til flotte tur- og friluftsområder som bl.a. Østmarka med Vangen skistue som er ett ypperlig utgangspunkt for turer i marka både sommer og vinter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Vågsenteret 14 forretninger under samme tak. Området har også god offentlig kommunikasjon til Oslo sentrum og Ski.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Tilkn. Privat vannverk. Kirkebygda og Ytre Enebakk vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Stor eiet tomt som er opparbeidet med gruset innkjørsel og gårdsplass med plass for flere biler. Stor hage med gressplen, utebod, noe hekk og pyd. beplating. Terrasse og uteplass knyttet til boligen vendt mot syd. Tomten er relativ flat.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier viste boligen og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Areal blir oppmålt med Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall. Enkelte boliger, spesielt med vinkler å skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Devald og meterstokk. Tilfeldige målepunkter blir foretatt på etasjekiller. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi (dersom markedsvurdering er utført i rapporten). Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning, anbefales det for interessenter som vektlegger dette, og selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten. Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.

Egenerklæring

Vanglistubben 15, 1914 YTRE ENEBAKK

15 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vanglistubben 15

Postadresse

Vanglistubben 15

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2013, innflytting 2014

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Grimsgaard, Maria Løchting

Selger

Lie, Morten Fure

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt baderomsmøblement: nytt toalett begge doer, vask, speil, badekar med dusj og Alt ble gjort av rørleggerfirma og elektriker firma.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ski rørlegger bedrift

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt kjøkken, endret og lagt til stikkontakter og kurser til hvitevarer, downlights i taket , satt inn diverse dommere og nye brytere.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Strømsborg elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2019

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satte opp elbil lader

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

El kontakten

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2 Årstall

2018

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satte opp diverse lamper

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El kontakten

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Koblet til kummen og oppvaskmaskin på nytt kjøkken. En kamerat som er rørlegger som hjalp oss.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

-

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

En sikring som hadde gått, som service personell kom og fikset



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet en sikring. Firma i Moss som selger og har service av Nibe.. Finner ikke navnet på firmaet, tror det var 2020 eller 2021

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn peis, 2014 eller 2015. Var fagpersonell som koblet den til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65495133

Egenerklærings skjema

Name

Date

Name

Date


Morten Fure Lie

2026-05-15

MARIA LØCHTING GRIMSGAARD 2026-05-15

Identification

Identification

 Morten Fure Lie

 MARIA LØCHTING GRIMSGAARD



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Morten Fure Lie
MARIA LØCHTING
GRIMSGAARD

15/05-2026
13:01:24
15/05-2026
12:59:08

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High



Enebakk kommune

Adresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK

Telefon: 64 99 20 00

Utskriftsdato: 28.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3220	Gårdsnr.	91	Bruksnr.	150	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vanglistubben 15, 1914 YTRE ENEBAKK								

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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20151000
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser%20etter%20mindre%20endring%202018.pdf
Delarealer	Delareal 1 122 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 1 122 m ² BestemmelseOmrådenavn Ytre Enebakk KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20261000
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026-2038
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	362
Navn	TÅJE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/689/0229362_bestemmelser1.pdf
Delarealer	Delareal 1 122 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse



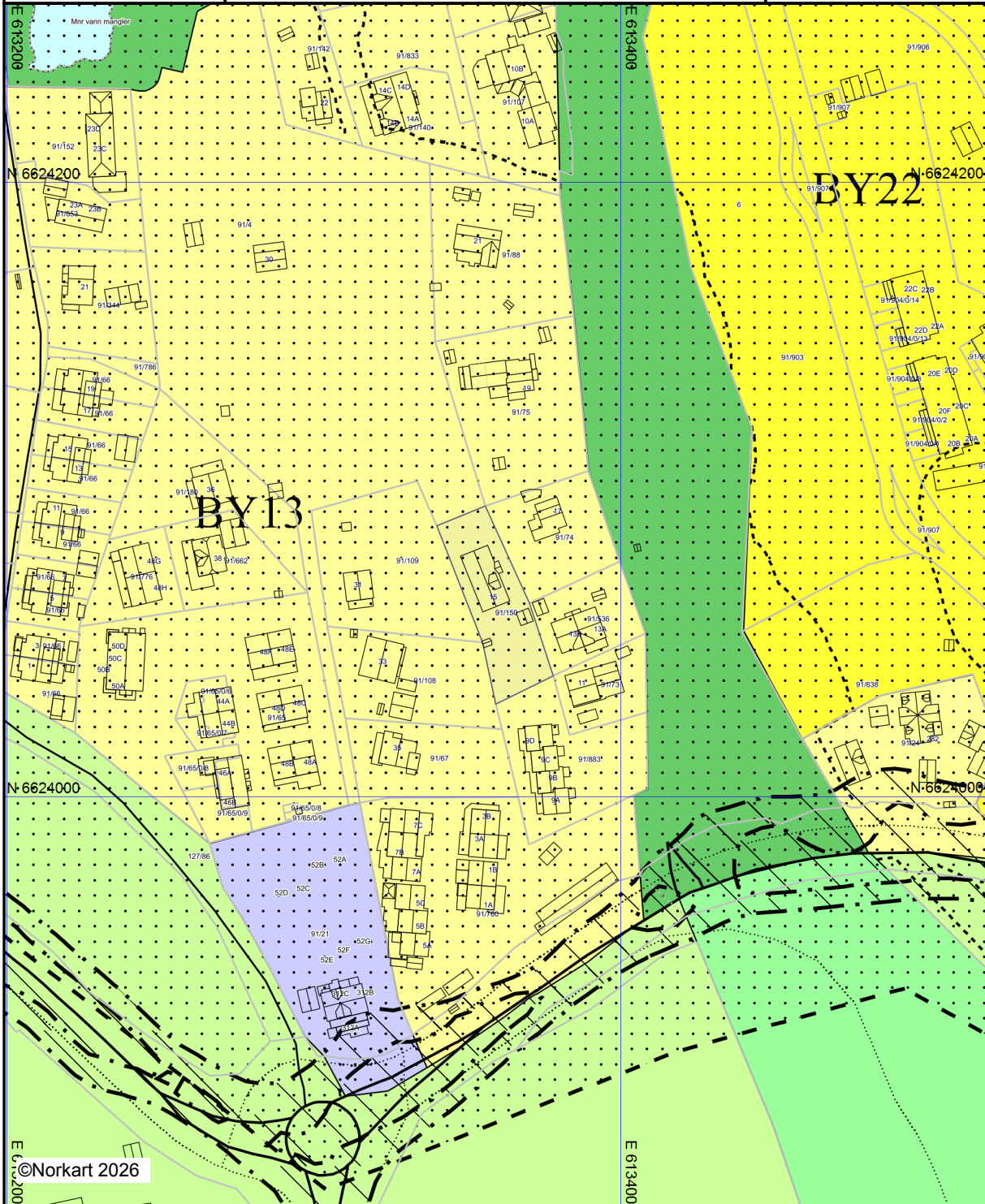
Enebakk kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 91/150
Adresse: Vanglistubben 15
Utskriftsdato: 28.04.2026
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

-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Forretning - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  Friområde - nytt
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Påskrift områdenavn



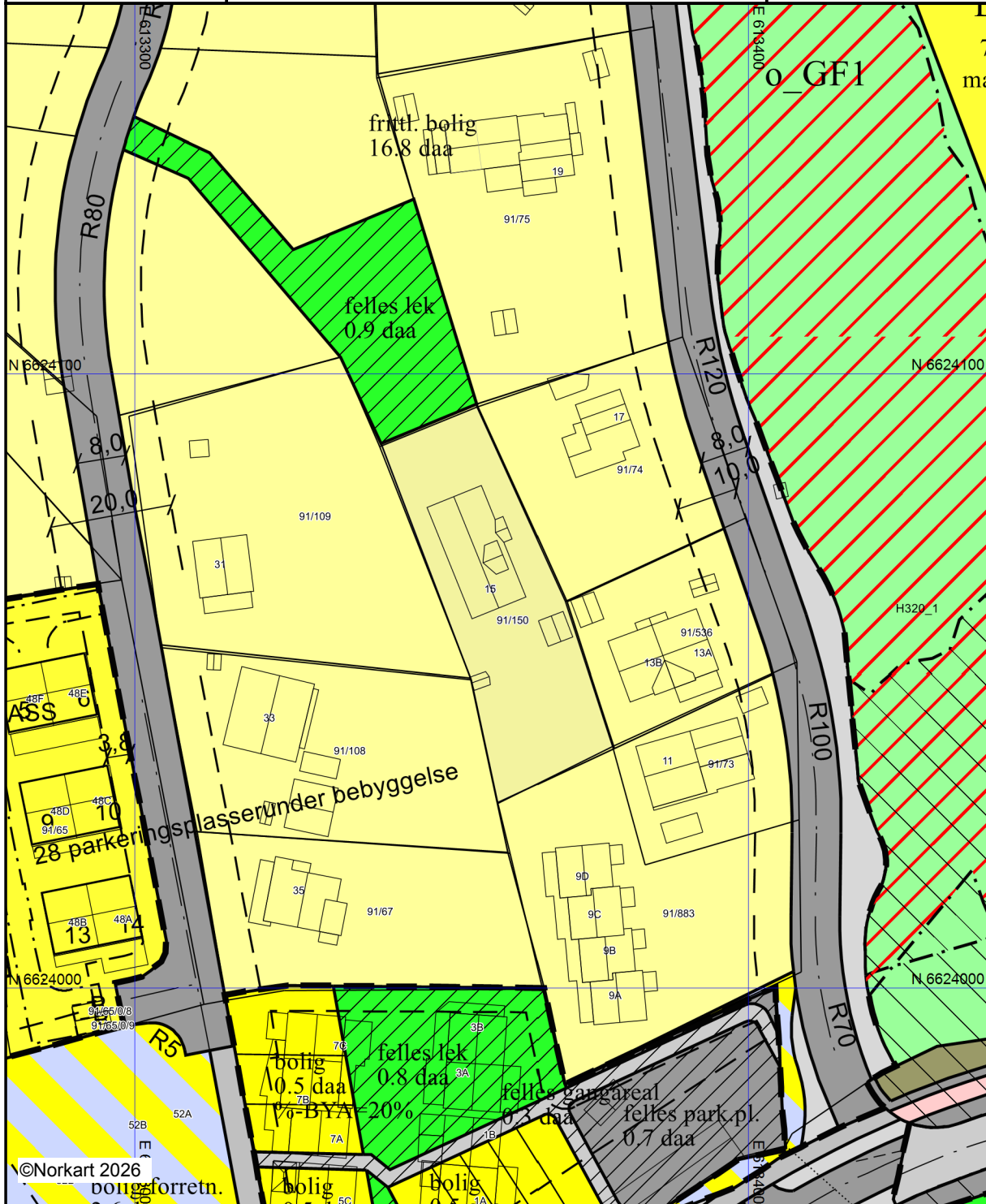
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 91/150
Adresse: Vanglistubben 15
Utskriftsdato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026
boligforretn.

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

Tegnforklaring














Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Bussholdeplass
	Friområder
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Bolig/Forretning

Reguleringsplan PBL 2008

	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsarealer
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Annen veggrunn, grøntarea
	Friområde
	Faresone - Flomfare
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ENEBAKK KOMMUNE**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
<< 504.362 TÅJE - YTRE ENEBAKK >>**

Dato for planens siste revisjon: 05.03.92

GODKJENT AV KOMMUNESTYRET VED VEDTAK I MØTE DEN 29.11.93


ordfører
Enebakk kommune
Ordføreren**1. REGULERINGSFORMÅL**

- 1.1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Mindre vesentlige endringer fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og tilhørende vedtekter.
- 1.2 Planområdet reguleres for følgende formål:
- byggeområder
 - trafikkområder
 - friområder
 - spesialområde

2. BYGGEOMRÅDER

- 2.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensener. Den endelige plasseringen på tomta fastsettes av bygningsrådet.
- 2.2 I området for boliger skal det oppføres bolighus med tilhørende anlegg. Bolighusene skal utformes som småhusbebyggelse; eneboliger, tomannsboliger og generasjonsboliger eller rekkehus/kjedehus.
- 2.3 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- 2.4 For bolighus skal gesimshøyden ikke være over 6 m, og mønehøyden skal ikke være over 8 m.
- 2.5 Frittliggende garasjer, boder, uthus o.l. skal oppføres i 1 etasje med mønehøyde ikke over 4 m. Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om disse ikke skal oppføres samtidig med dette.
- 2.6 Takform og takvinkel skal tilpasses bebyggelsen i strøket forøvrig og skal godkjennes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel og form.

2.7 GRAD AV UTNYTTING :

2.7.1 Område for boliger:

- a) På hver tomt kan det i alt oppføres bygninger med inntil 400 m² samlet bruksareal [BRA]. Bygningsrådet kan reservere inntil 50 m² av dette arealet når garasje ikke byggemeldes samtidig med bolighuset.
- b) Hver tomt tillates bebygd med inntil 20 % bebygd areal [BYA] av netto tomteareal.

2.7.2 Område for forretning/boliger:

Området tillates bebygd med inntil 30 % bebygd areal [BYA] av netto tomteareal. Dersom det fradeles rene boligtomter herfra gjelder pkt. 2.7.1.

2.8 PARKERING:

- 2.8.1 På egen tomt skal det være minst 3 biloppstillingsplasser for hver familieeilighet samt 1 biloppstillingsplass for hver småeilighet. Avkjørsel og biloppstillingsplasser skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for bolighuset gis.
- 2.8.2 På området avsatt til forretning/bolig skal det i tillegg være minst 1 parkeringsplass pr. 10 m² salgslokale samt 1 parkeringsplass pr. 25 m² lagerlokale.

3. TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveger og gang- og sykkelveger som er vist på plankartet. I trafikkområdet skal det anlegges:
 - kjøreveger
 - gang-/sykkelveger
- 3.2 Den enkelte tomt skal ha avkjørsel til kommunal veg.
- 3.3 På gang-/sykkelvegen kan syke-, brann-, brøyte-, og renovasjonsbiler tillates.
- 3.4 Gang-/sykkelvegene skal opparbeides samtidig med det øvrige veganlegg og ferdigstilles når området tas i bruk.

4. FRIOMRÅDER

- 4.1 I området skal det opparbeides nærlekeplasser som vist på plankartet, og plassene kan utstyres med nødvendig innretninger for dette formålet.

5. FELLESBESTEMMELSER

- 5.1 I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsonen) skal det ved vegkryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers kjørebane, jfr. veglovens § 31.
- 5.2 Gjerde og mur mot veg skal anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne konstruksjon og plassering. Gjerde i boligområder skal ikke være over 1 m høye medregnet sokkel.



Älvsbyhus Norge AS
Postboks 2008
1520 Moss

Deres ref.:

Vår saksbehandler / tlf:

Stein Marsdal / 64 99 21 31

Arkivkode:

91/150

Dato:

21.08.2007

FERDIGATTEST ETTER PBL. § 99

Det vises til delegert behandling i sak D 87/07.

<i>Tiltaket gjelder:</i>	Enebolig			
<i>Matrikkel:</i>	<i>Gnr.: 91</i>	<i>Bnr: 150</i>	<i>Fnr.:</i>	<i>Snr.:</i>
<i>Eiendommens adresse:</i>	Vanglistubben 15, 1914 Ytre Enebakk			
<i>Tiltakshaver:</i>	Gjerdbakken Karen – Marie og Tor Egil			
<i>Ansvarlig søker:</i>	Alvbyhus Norge AS			

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

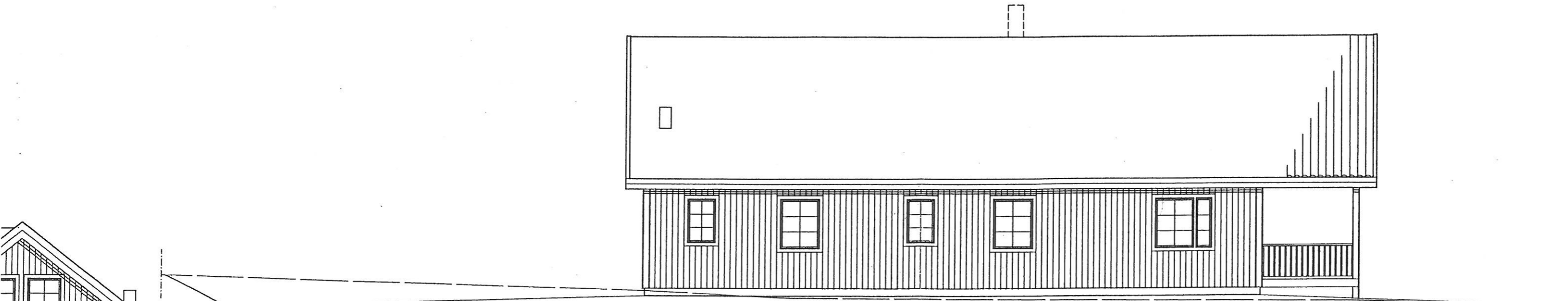
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. § 93).

Med vennlig hilsen

Thorleif Sjølie
teknisk sjef

Stein Marsdal
ingeniør

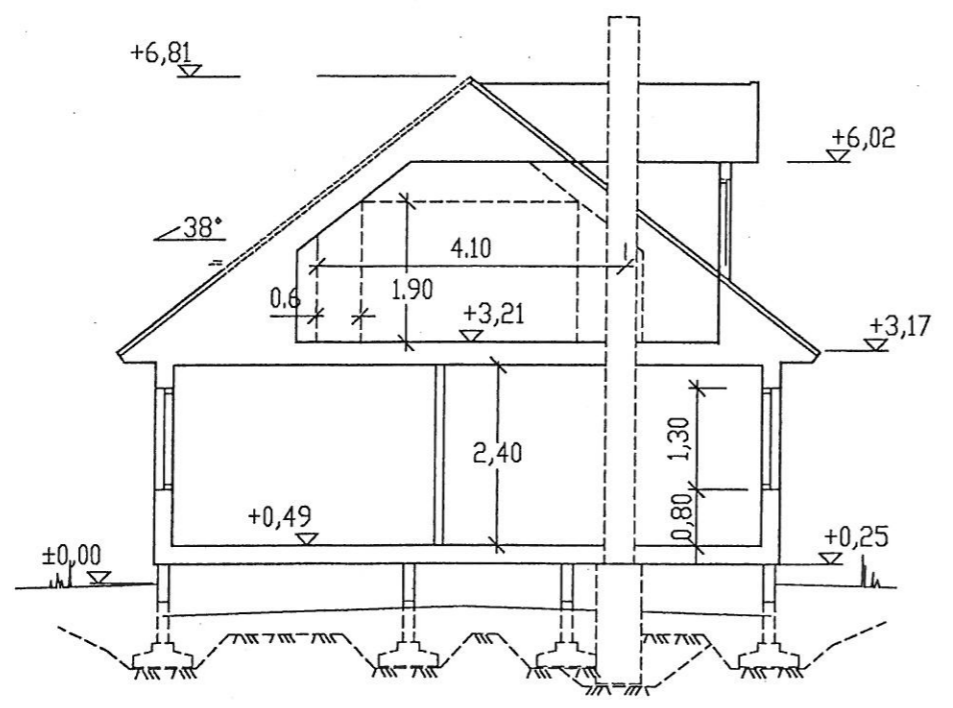
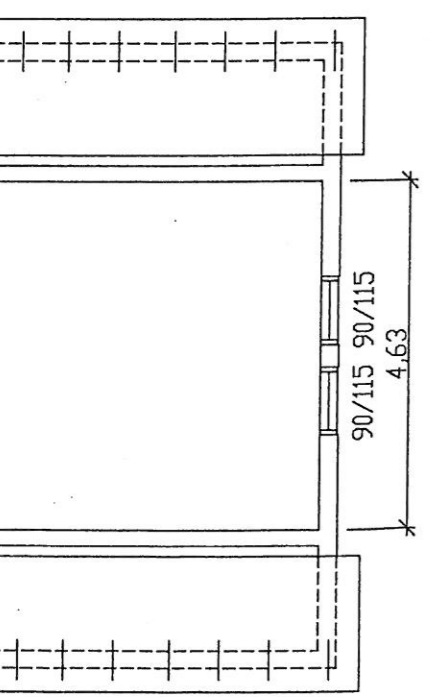
Kopi til:
Karen-Marie og Tor Egil Gjerdbakkane Vanglistubben 15



SØRVEST




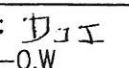
SØRØST

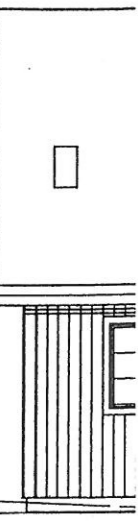
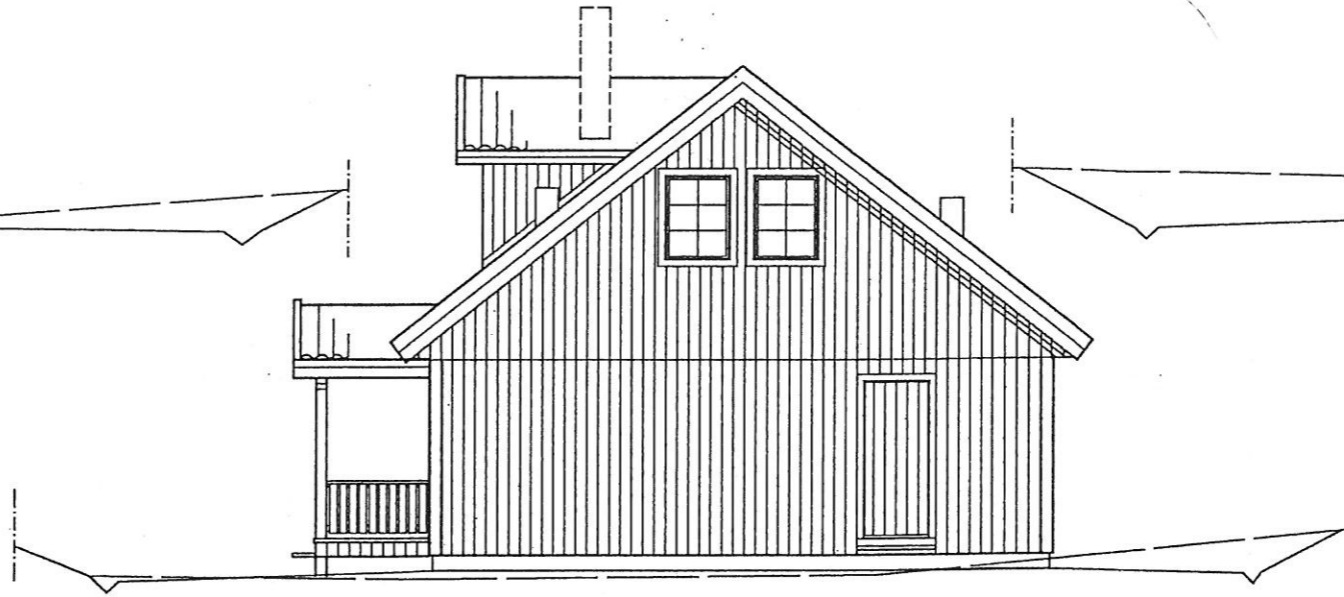
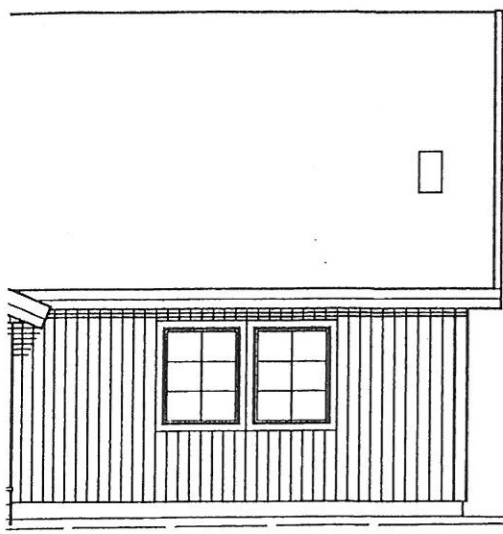


SNITT

Det som er vist med stiplede linjer inngår ikke i Älvsbyhus leveranse. Forbruker må besørge nødvendig prosjektering og tegninger til egne arbeider.

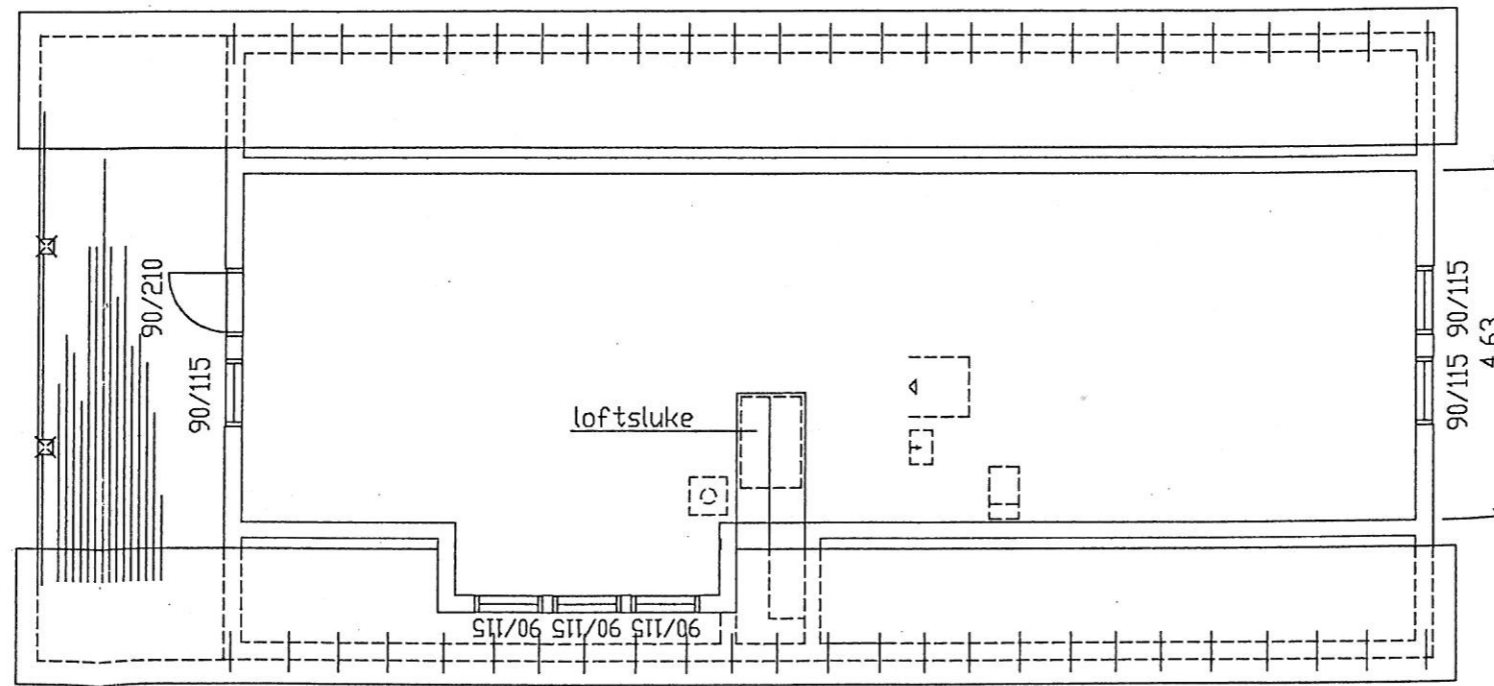
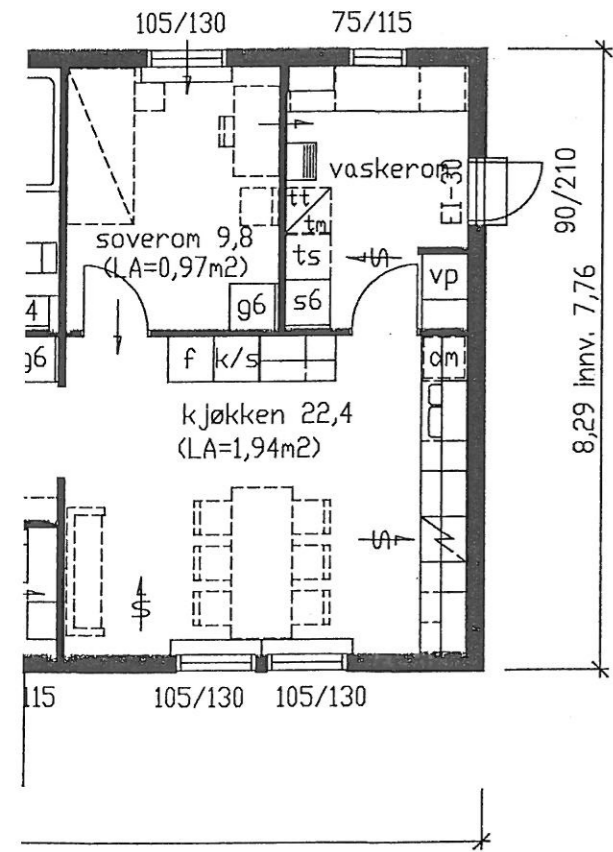
087/07 28/3-07
H20

REV.		
		HUVUDKONTOR: STÄLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00 ABYCAD
		Kontroll:  Tegn: K-O.W
		Dato: 26.10.2006
Prosjekt: ENEBOLIG NA 123 R 38	BYA: 158,0 m ²	Målestokk: 1:100
Byggherre: KAREN-MARIE G. OG TOR EGIL GJERDBAKKEN	BTA: 133,0/204,3m ²	Saksnr:
Byggeplass: VANGLISTUBBEN 15 GNR.91/BNR.150	BRA: 132,1/194,35m ²	Tegningsnr: 30269
Tegning: PLANER-SNITT-FASADER	BA: 120,4/161,0m ²	Kommune: ENEBAKK

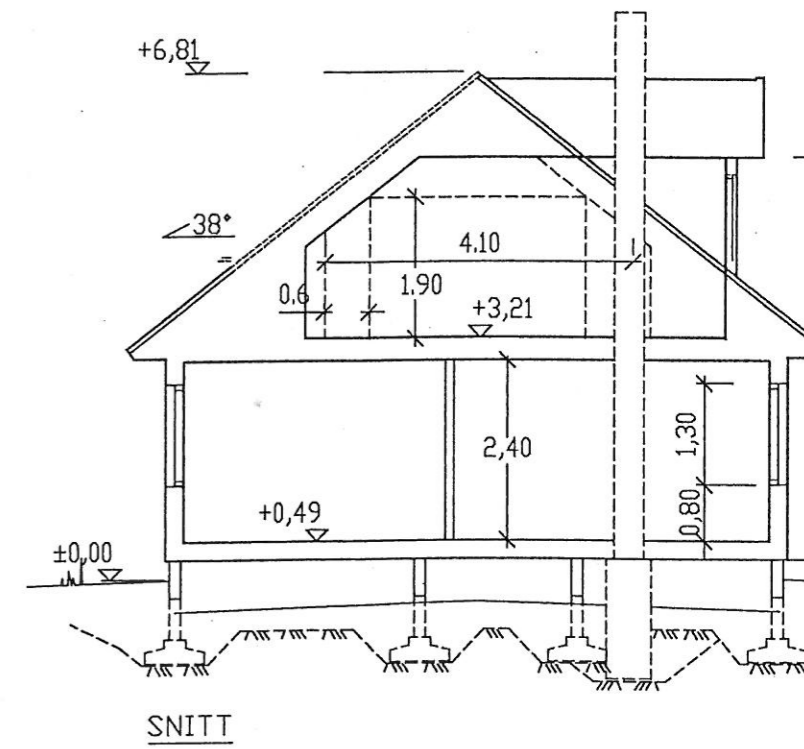


SØRVES

NORDVEST

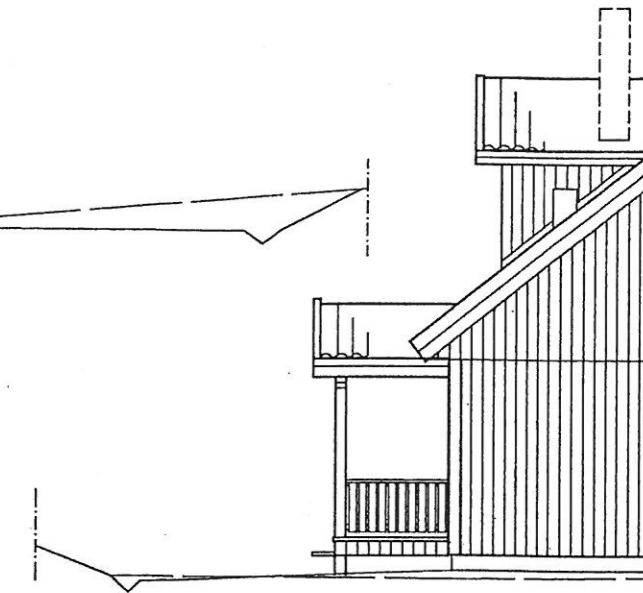


LOFTSPLAN (Leveres ulnredet, loftsluke er medtatt.)

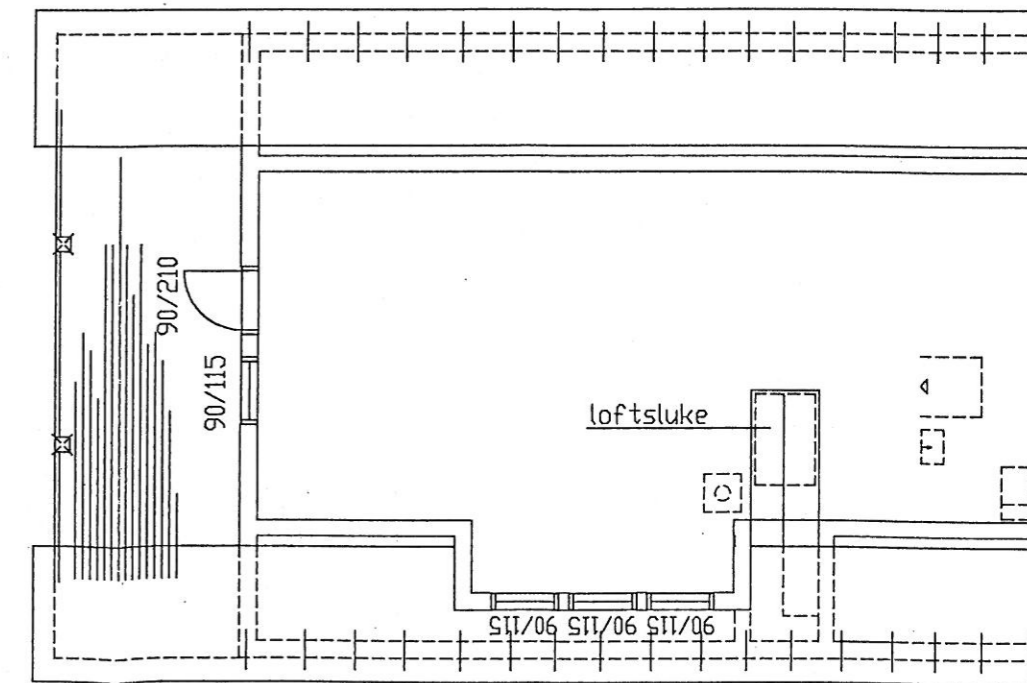
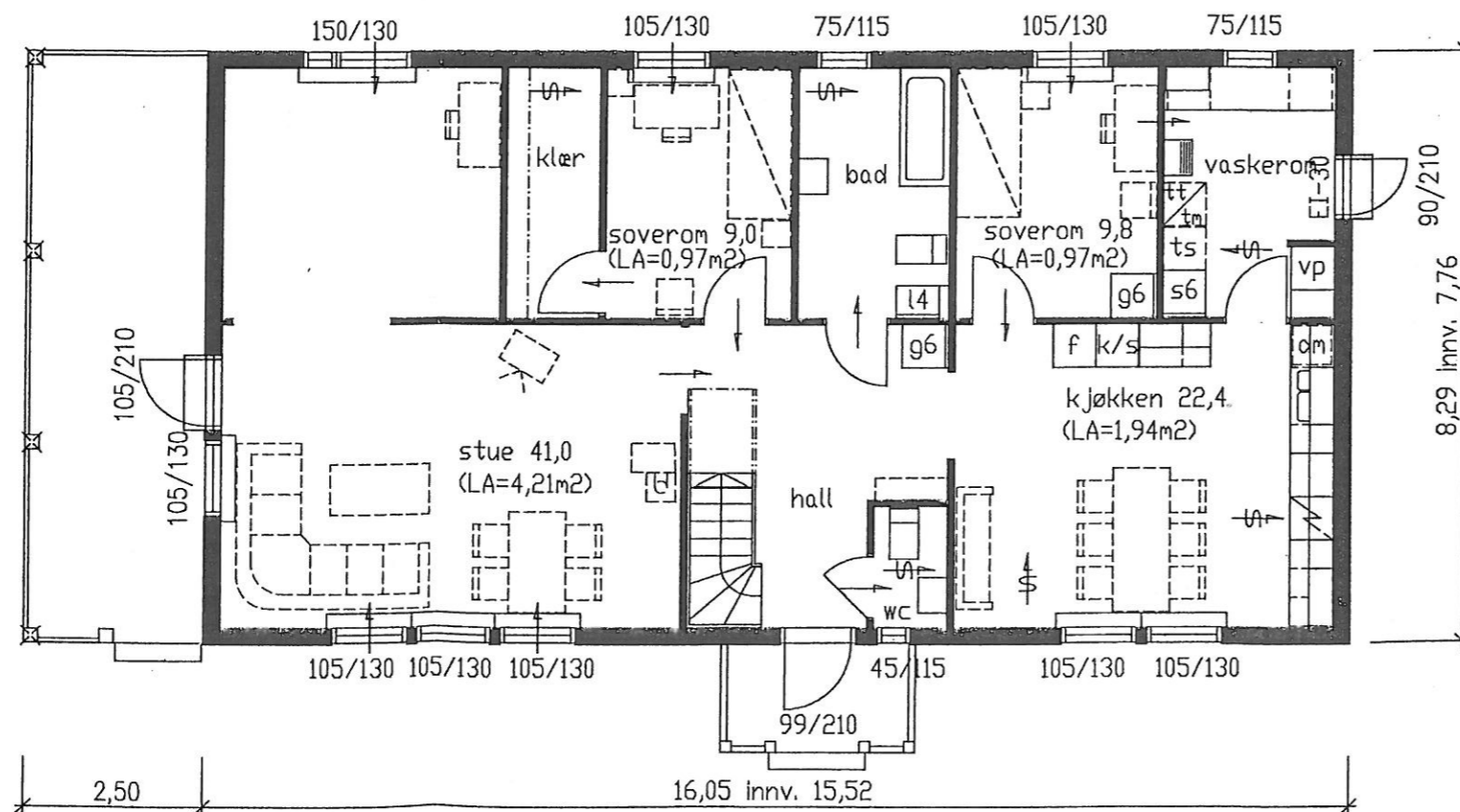




FASADE MOT NORDØST



NORDVEST



LOFTSPLAN (Leveres ulnredet, loftsluke er medtatt.)

TEXTDEL

BET.	MATERIAL
S1	PVC- ALT. ABS-RÖR INOMHUS
S2	PVC-RÖR I MARK
KV1	KOPPAR SMS 1891
VV1	————— —————
KV2	PEL- ALT. PEM-RÖR PN 10 BLÅ MÄRKNING
KV3	PEX-RÖR LAGT I TOMRÖR
VV3	————— —————
R1	RENSRÖR \varnothing 110
L(LUFTNING)	LUFTSTAM 110 UPPDRAGES GENOM YTTERTAK
BL1	KAR- OCH DUSCHBLANDARE
BL2	DISKLÄDSBLANDARE
BL3	TVÄTTSTÄLLSBLANDARE
BL4	TVÄTTSTUGEBLANDARE
BK1	BADKAR
DB1	DISKBÄNK
TS1	TVÄTTSTÄLL
TS2	TVÄTTLÅDA
WC1	VATTENKLOSETT
B1	GOLVBRUNN AV PLAST
VP	UPPVÄRMNING VATTENBUREN EL (FRÄNLUFTSVÄRMEPUMP FÖR VARMVATTEN)

————— = LEDNING PÅ VÄGG ÖVER GOLV

----- = LEDNING I BJÄLKLÄG

----- = LEDNING I MARK UNDER GRUND PÅ REDUCERAT DJUP

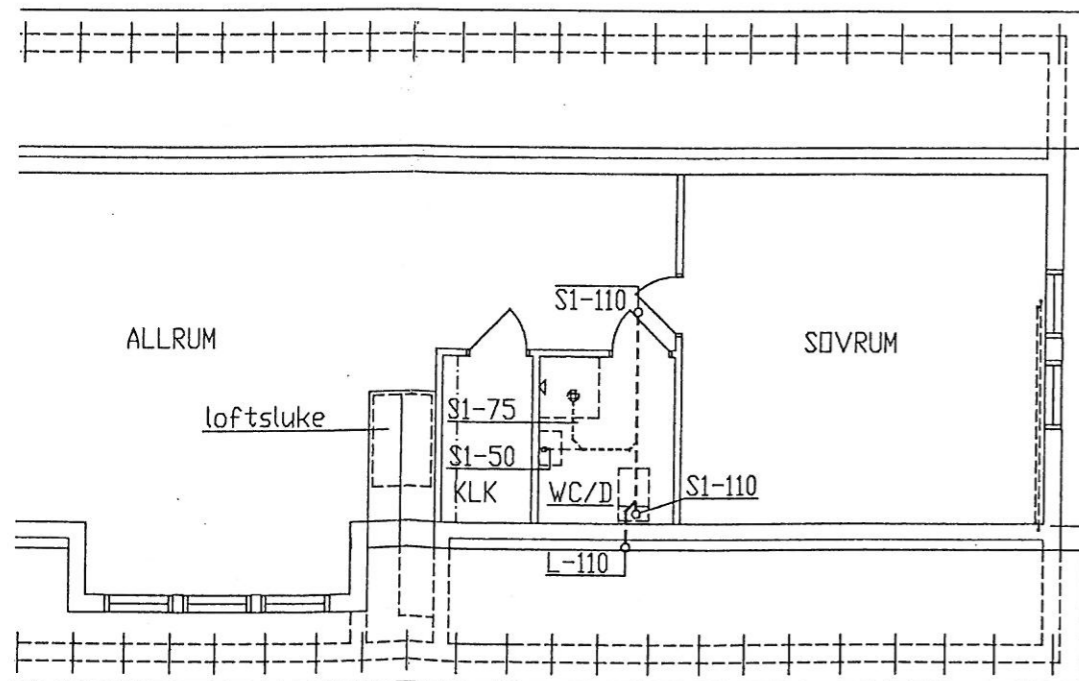
----- = LEDNING I MARK PÅ FROSTFRITT DJUP

} I MIN. 20% LUTNING

FÖR ATT NORMENLIGT FLÖDE PÅ TAPPVATTEN-
INSTALLATIONEN SKALL ERHÅLLAS, HAR VID
DENNA DIMENSIONERING FÖRUTSATTS ETT
LÅGSTA NORMALA TRYCK VID FÖRBINDELSEPUNKT
>=400 kpa. OM INTE DETTA TRYCK KAN UPPRÄTT-
HÅLLAS SKALL TRYCKSTEGRINGSANLÄGGNING
INMONTERAS

DB7/07 28/3-07
HET

TOMRÖR FÖR KV o VV
DRAGES HIT AV ÄLVSBYHUS
PRÖPPADE AVSÄTTNINGAR
I BOTTENPLAN



EJ INREDD

REV.

ÄLVSBYHUS

HUVUDKONTOR:
STÄLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN
TEL. 0929-162 00

ÅBYCAD

Kontroll: DJI
Tegn: K-O.W

Dato: 26.10.2006

Prosjekt: ENEBOLIG NA 123 R 38

BYA: 158,0 m²

Målestokk: 1:50, 1:100

Byggherre: KAREN-MARIE G. OG TOR EGIL GJERDBAKKEN

BTA: 133,0/204,3m²

Saksnr:

Byggeplass: VANGLISTUBBEN 15 GNR.91/BNR.150

BRA: 120,4/188,2m²

Tegningsnr: 30269

Tegning: VA-PLAN

BA: 120,4/161,0m²

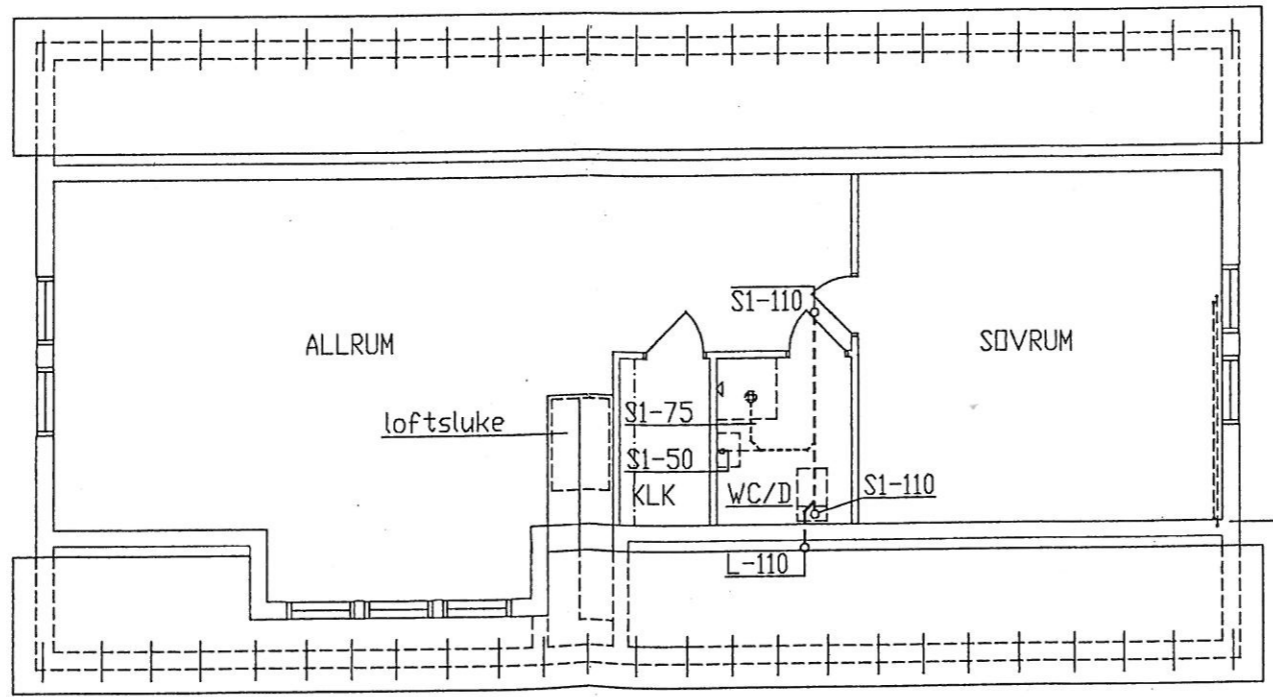
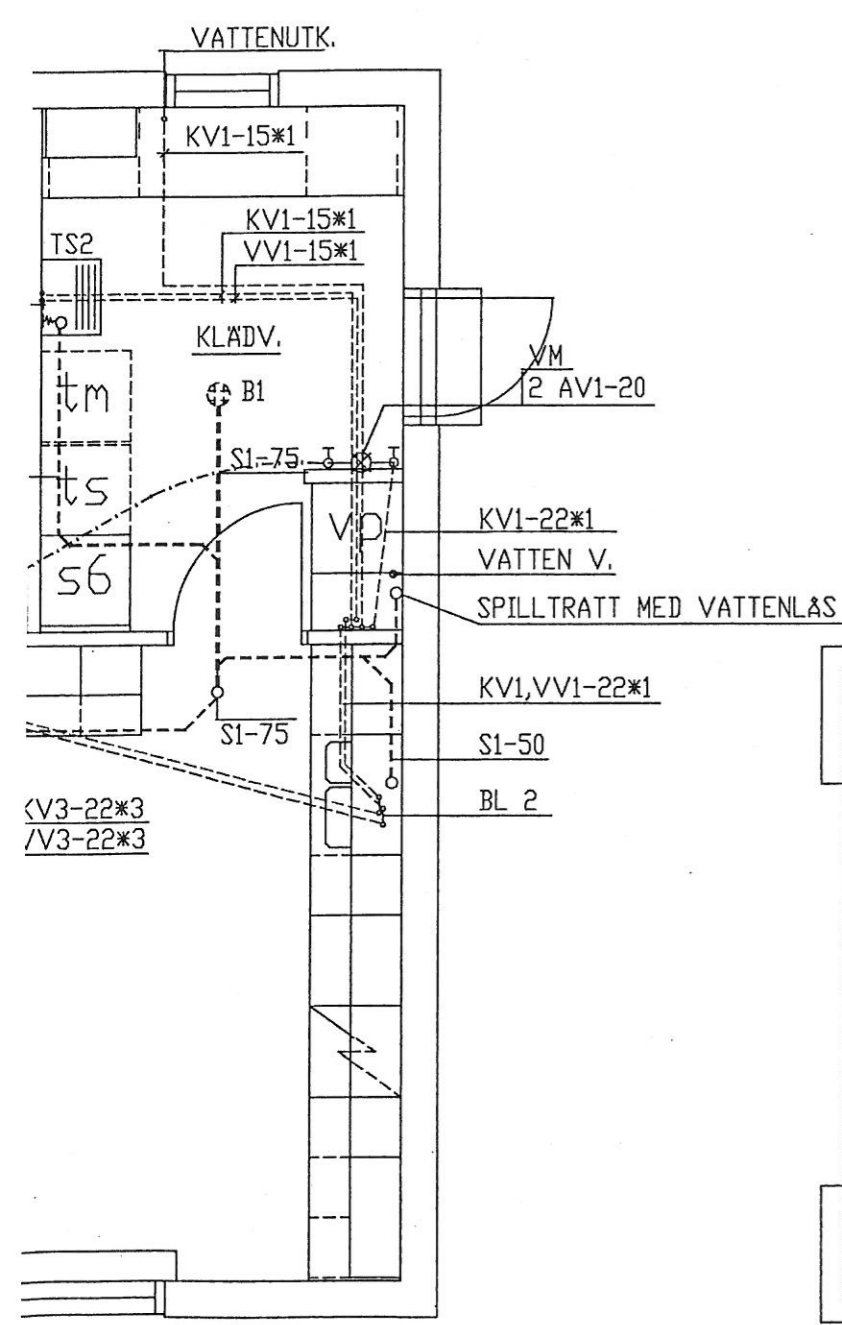
Kommune: ENEBAKK

TEXTDEL	
BET.	MATERIAL
S1	PVC- ALT. AB
S2	PVC-RÖR I M
KV1	KÖPPAR SMS 1
VV1	— II —
KV2	PEL- ALT. PE
KV3	PEX-RÖR LAG
VV3	— II —
R1	RENSRÖR Ø 11
L(LUFTNING)	LUFTSTAM 110
BL1	KAR- OCH DUS
BL2	DISKLÄDSBLAN
BL3	TVÄTTSTÄLLS
BL4	TVÄTTSTUGEB
BK1	BADKAR
DB1	DISKBANK
TS1	TVÄTTSTÄLL
TS2	TVÄTTLÄDA
WC1	VATTENKLOSE
B1	GOLVBRUNN A
VP	UPPVÄRMNING (FRANLUFTSV)

- = LEDNING PÅ
- = LEDNING I
- = LEDNING I
- = LEDNING I

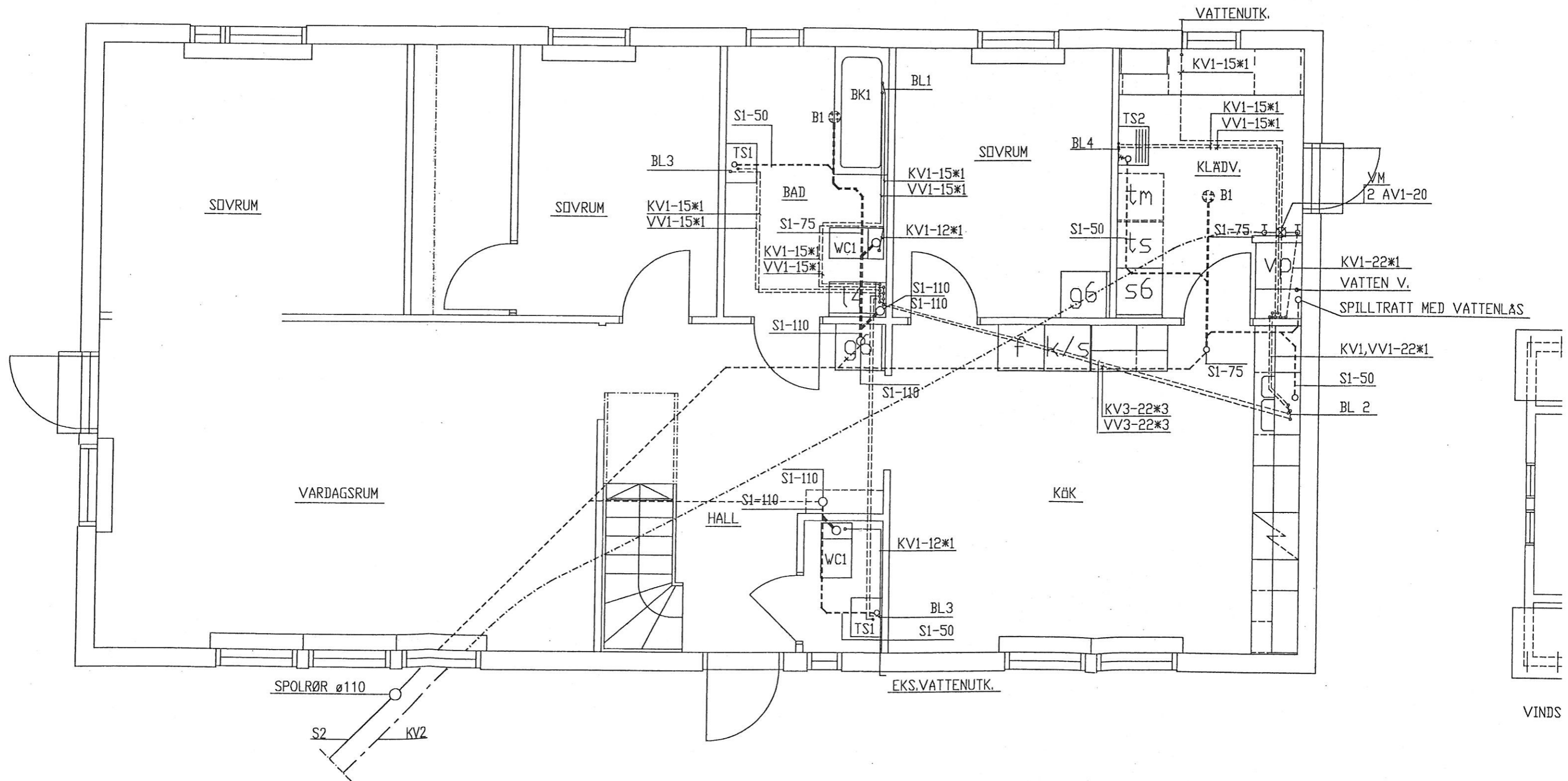
FÖR ATT NÖRMENLIGT FLÖDE
INSTALLATIONEN SKALL ERHÅ
DENNA DIMENSIONERING FÖR
LÄGSTA NORMALA TRYCK VID
>=400 kpa. OM INTE DETTA T
HÅLLAS SKALL TRYCKSTEGRI
INMONTERAS

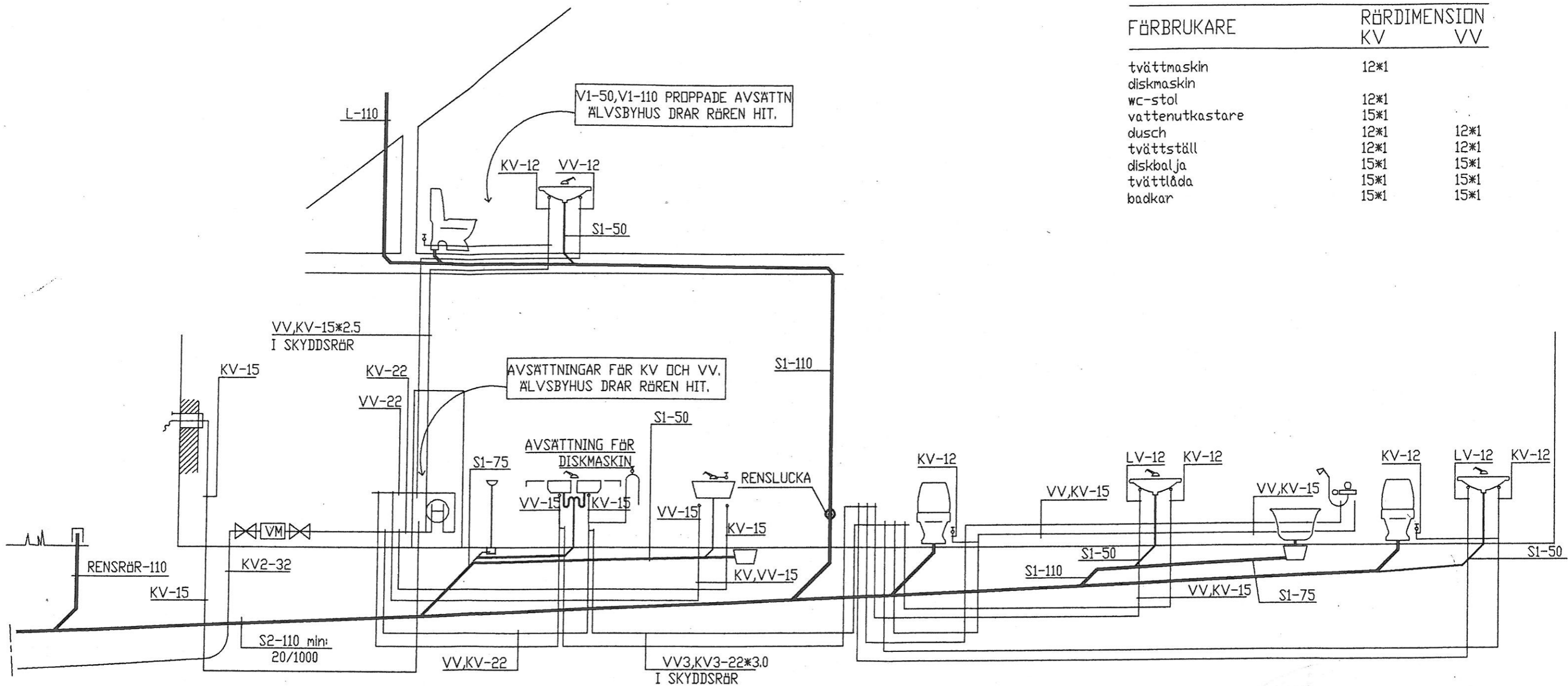
REV.
Projekt: ENEBOLIG NA 123
Byggherre: KAREN-MARIE G. O
Byggeplats: VANGLISTUBBEN 15
Tegning: VA-PLAN



TOMRÖR FÖR KV o VV
DRAGES HIT AV ÄLVSBYHUS
PROPPADE AVSÄTTNINGAR
I BOTTENPLAN

VINDSPLAN, EJ INREDD





FÖRBRUKARE	RÖRDIMENSION	
	KV	VV
tvättmaskin	12*1	
diskmaskin		
wc-stol	12*1	
vattenutkastare	15*1	
dusch	12*1	12*1
tvättställ	12*1	12*1
diskbalja	15*1	15*1
tvättlåda	15*1	15*1
badkar	15*1	15*1

087/07 28/3-07
HBT

NYBYGGNAD	VATTEN- OCH AVLOPPSRITNING
	DPPLEGGSKJEMA 1:50
STÄLLVERKSV. 6 S-942 81 ÄLVSBY ÄLVSBY 01.03.29	NA 123 38 NILS SUNDSTRÖM <i>Nils Sundström</i> VAS11 ÄBYCAD

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ÅSTUN II	Beregnet areal	1122.2
Etablert dato	16.11.1948	Historisk oppgitt areal	1200
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	91/150
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.01.2020 10.02.2020	Sak 2019/4820 J35/19		91/6, 91/67, 91/73, 91/108, 91/150, 91/536, 91/760
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	10.01.2020 10.02.2020	Sak 2019/4820 J35/19	Tinglyst 10.02.2020	91/73 (-1578,4), 91/883 (1578,4) 91/6, 91/67, 91/108, 91/150, 91/536, 91/760
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	91/150
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Endre egenskaper Feilretting	23.10.2013 23.10.2013			91/150
Skylddeling Skylddeling	16.11.1948			91/4 (-1200), 91/150 (1200)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6624062.34	613358.96	0	Ja	1122.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LIE MORTEN FURE F140970*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VANGLISTUBBEN 15 1914 YTRE ENEBAKK	Bosatt (B)
GRIMSGAARD MARIA LØCHTING F270874*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VANGLISTUBBEN 15 1914 YTRE ENEBAKK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vanglistubben 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1914 YTRE ENEBAKK	Kirkesogn	02100403 Enebakk
Grunnkrets	303 Vik	Tettsted	612 Ytre Enebakk
Valgkrets	3 YTRE ENEBAKK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7084951		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	21.08.2007

1: Bygning 7084951: Enebolig (111), Tatt i bruk 21.08.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	194
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	194
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.03.2007	29.03.2007	
Igangsettingstillatelse	28.03.2007	29.03.2007	
Tatt i bruk	21.08.2007	23.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vanglistubben 15	H0101	91/150	194	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	74	0	74	0	0	0
H01	1	120	0	120	0	0	0



Enebakk kommune

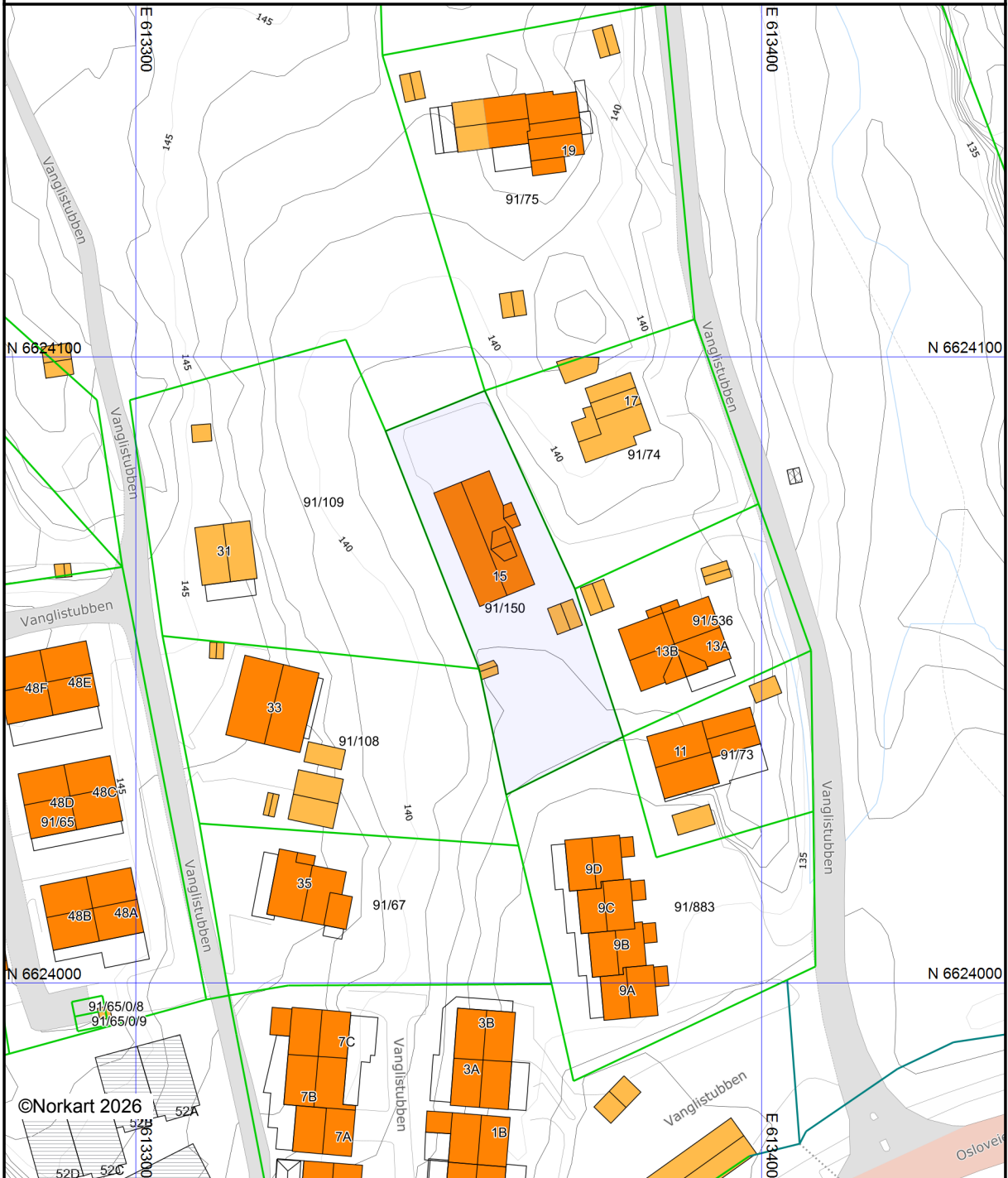
Grunnkart

Eiendom: 91/150
Adresse: Vanglistubben 15
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >20<=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. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktflate	



©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.



Enebakk kommune

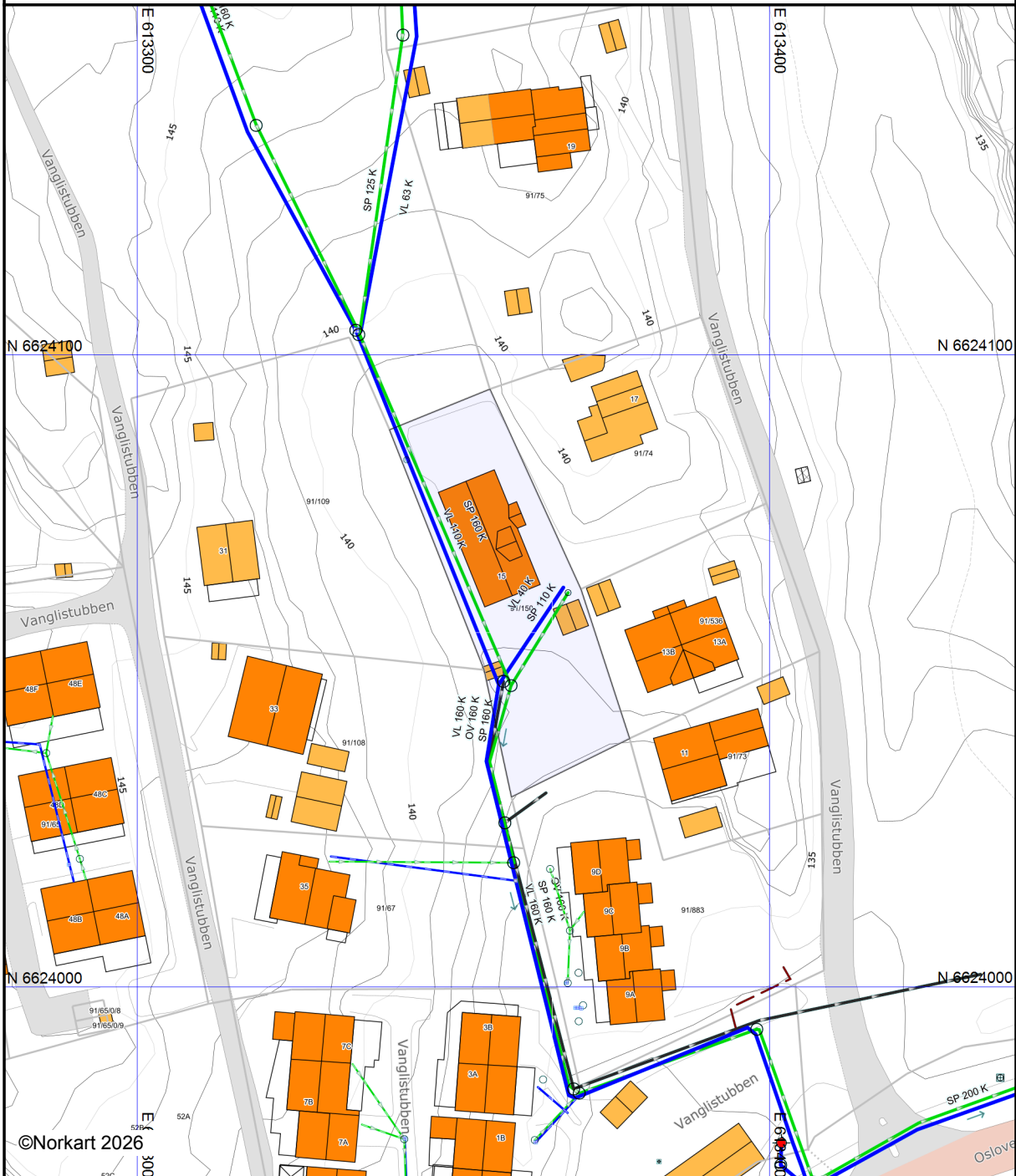
Ledningskart

Eiendom: 91/150
Adresse: Vanglistubben 15
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Sendes tilbake til:

TINGLYST
Skjøte¹⁾
17 DES 1999
INDRE FOLLO HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 16357

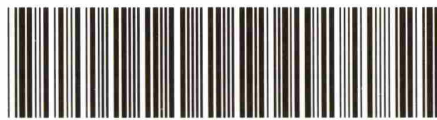
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾								
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideel andel		
0229	ENEBAKK	91	150					
1. Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn.		<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja			
2. Overdragelsen omfatter transport av festeretter		<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja			
3. Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale					<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja
4. Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser (side 3 nedenfor)					<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja
Beskaffenhet:		<input type="checkbox"/> 1. Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebyggd						
Bruk av grunn:		<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei	<input type="checkbox"/> B Annet
Type bolig:		<input type="checkbox"/> FB Frittliggende enebolig	<input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede	<input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet		

2. Kjøpesum	
Kroner	Utlyste til salg på det frie marked
200.000,- (kroner tohundertusen 00/100)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)
<input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon
<input type="checkbox"/> 5 Skifteoppgjør	<input type="checkbox"/> 6 Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kroner,
200.000,- (kroner tohundertusen 00/100)

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Organisasjonsnr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
171045 [REDACTED]	JAN RØVANG	1/1


 Doknr: 16357 Tinglyst: 17.12.1999 Emb. 006
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Overdras til			
Fødselsnr./Organisasjonsnr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
200373 [REDACTED]	INGAR SIKKERBØL	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
080873 [REDACTED]	KRISTIN NESHEIM	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler ⁵⁾

Her påføres bare opplysninger som skal og kan tinglyses.

VEIRETT TIL EIENDOMMEN GJENNOM GNR. 91, BNR. 74, ETTER AVTALE.

Avtaler som ikke skal tinglyses ⁵⁾**Eiendommens adresse ⁶⁾****7. Kjøperen(e)s/erhververen(e)s erklæring ved overdragelse av boligseksjon.**Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10, 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven): Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. ⁷⁾

Sted, dato

YTRE ENERAKK 7. DESEMBER 1999

Kjøperen(e)s/erhververen(e)s underskrift(er)

Kristin Nesheim

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

KRISTIN NESHEIM

Ingar Sikkerbøl

INGAR SIKKERBØL

8. Erklæring om utsteders siviltilstand m.v. ⁸⁾

1. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)?

 Ja Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og underskriver begge som utsteder?

 Ja Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

 Ja Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Oslo 8-12-99

Utstederen(e)s underskrift(er) ⁹⁾

Jan Rovang

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

JAN ROVANG

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. ¹⁰⁾

1. vitneunderskrift

Kim Johansen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

KIM JOHANSEN

Adresse

Havhabakken 33 "Hybel"

2. vitneunderskrift

Kenneth Knudsen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

KENNETH KNUDSEN

Adresse

Blåvingeveien 6 1930 Aurskog

Som utsteders ektefelle/registrert partner samtykker jeg (vi) i overdragelsen

Sted, dato	
Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at ektefellen(e)/registrerte partner(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. ¹⁰⁾	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Som bortfester(e) godkjenner jeg (vi) overdragelsen.

Sted, dato	
Bortfesteren(e)s underskrift(er)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erklæring om hjemmelshavers siviltilstand m.v.⁸⁾Rubrikkene vedrørende hjemmelshaver fylles ut bare dersom utstederen ikke er hjemmelshaver.⁹⁾

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og underskriver begge som hjemmelshaver?

 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

Som hjemmelshaver(e) samtykker jeg (vi) i overdragelsen

Sted, dato		
Hjemmelshaveren(e)s underskrift(er) ⁹⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	Fødselsnr. (11 siffer) /Organisasjonsnr. (9 siffer)
Jeg/vi bekrefter at hjemmelshaveren(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. ¹⁰⁾		
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse		
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse		

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg (vi) i overdragelsen

Sted, dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at ektefellen/registrerte partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. ¹⁰⁾

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

- 1) For tinglysning skal det medfølge en gjenpart av dette skjøtet skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- 2) Kommunenummeret vil kunne oppgis av tinglysningskontoret. Omfatter overskjøtingen flere eiendommer, oppgis identiteten i kolonner under hverandre. Eventuelt underfestenummer (ufnr) kan oppgis i felt for seksjonsnummer (snr). Gjelder overskjøtingen bare del av eiendommen, skal den ideelle andel (sameiebrøken) oppgis.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi (markedsverdi). Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, behøver dette feltet ikke fylles ut. Feltet fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn markedsverdien. Fylles også felt 2 ut, skal salgsverdi/ avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, untatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- 4) Det er Foretaksregisterets/Enhetsregisterets organisasjonsnr. som skal benyttes.
- 5) Feltet skal bare inneholde bestemmelser som er gjenstand for tinglysing, så som bestemmelser om pant, begrensninger i råderett m.v. Andre avtaler kan eventuelt føres i rubrikken for «Avtaler som ikke skal tinglyses».
- 6) Her føres om ønskes eiendommens adresse eller betegnelse.
- 7) Lov om eierseksjoner § 10, 4. ledd: «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte».
- 8) Separerte regnes som gift/registrerte partnere og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugift.
- 9) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om siviltilstand og med eventuelt ektefellesamtykke.
- 10) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.



Adresse

Vanglistubben 15, 1914 YTRE ENEBAKK

Dato for energimerking

29.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-289053

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

7084951

Gårdsnummer

91

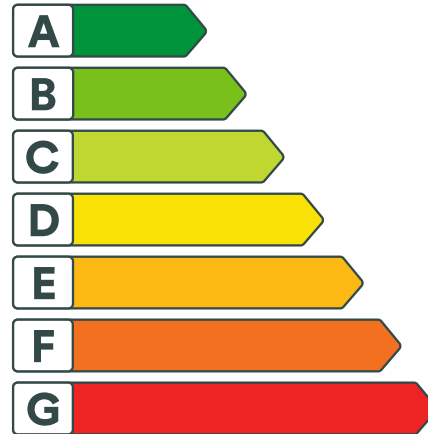
Bruksnummer

150

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

2007

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

190,0 m²

Oppvarmet bruksareal

179,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

160,95 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

178,16 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 084 kWh



Vanglistubben 15, 1914 YTRE ENEBAKK



Detaljering

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



Vanglistubben 15, 1914 YTRE ENEBAKK



Tiltak

Brukertiltak

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

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

Tiltak 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 20: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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>



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.