

A photograph of a bright yellow, single-story house with a white garage on the left. The house has a gabled roof and several windows, some with white frames. A small white bench sits on the porch. The yard is covered in snow, and there are trees in the background. A small trailer is parked on the right. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Vardeveien 102B, 1850 MYSEN

**Velholdt bolig, 3 soverom ,flott
hagestue, dobbel garasje. Fin
utsikt.**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone B. Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 640,-
Total ink omk.: Kr 4 357 640,-
Selger: Gunnar Kristian Åsland
Wenche Åsland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 142/183 kvm
Tomtstr.: 707 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 155, bnr. 124
Oppdragsnr.: 1113250258

Mysen - Velholdt bolig, 3 soverom ,flott hagestue, dobbel garasje. Fin utsikt.

Velkommen til denne koselige eneboligen i Vardeveien 102B, Mysen. Boligen ligger i et barnevennlig område med kort avstand til Mysen sentrum, som tilbyr et bredt utvalg av fasiliteter, skoler og offentlig transport. Nabolaget er ideelt for familier og byr på flotte turmuligheter med nærhet til skog og mark.

Eneboligen er bygget i 1993 og har et bruksareal på 183 m². Den har en normal standard med oppgraderinger som et nyoppusset bad fra 2023 og et kjøkken fra 2013. Boligen har en praktisk planløsning med entré, stue, kjøkken, vaskerom, bad, tre soverom, loftstue og en hagestue. Uteområdet inkluderer en terrasse på 42 m² vendt mot sydvest, perfekt for solrike dager. Det er også en garasje på 41 m² med automatisk portåpner.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	93
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 142 kvm

BRA - e: 41 kvm

BRA totalt: 183 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 97 kvm Entré, soverom, kjøkken, stue, vaskerom, bad og innglasset stue

2. etasje

BRA-i: 45 kvm Stue, gang, bod, toalettrom og 2 soverom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 kvm Garasje

Ikke målbare arealer

Gua: 62 kvm. i 2. etg. og 97 kvm. 1.etg.

Alh: 17 kvm. 2. etg.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Areal i 1. etasje inngår hagestuen, da dette er opplyst bygget til å kunne benyttes gjennom hele året.

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 62 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 45 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 17 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

707 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Dels flat og dels skrånende tomt, opparbeidet med plenareal og diverse

bepantning. Parkering skjer på gårdsplassen som er belagt med belegningsstein samt i garasje.

Beliggenhet

Koselig beliggenhet i Skofterudåsen, noen minutters kjøring fra Mysen sentrum med buss/togforbindelse. Kort vei til E18, v/Momarken, Sparbutikk, Momarken Travbane og barnehage. Etablert og attraktivt boligområde. Gode turmuligheter i området . Bl.a festningsområdet som er nærmeste nabo, hvor det er flotte turområder både sommer og vinter. Meget barnevennlig. Kort avstand til flere andre kommunesentra, 40 minutters kjøretid til Sarpsborg og en time med tog/buss til Oslo.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1993, bestående av en første og andre etasje, med en tilhørende hagestue tilbygget i 2023. Bygningen er fundamentert med en tradisjonell ringmur på en byggegrunn av fjell og sprengstein.

Grunnmuren er en tradisjonell ringmur. Dreneringsfunksjonen rundt boligen er av ukjent art.

Veggkonstruksjonen består av et bindingsverk fra byggeåret, kledd med utvendig liggende bordkledning.

Vinduer er utført med rammer og karmen i tre, og har 2-lags isoler- eller energiglass fra byggeåret. Hagestuen er utstyrt med glassfelt fra 2023. Ytterdøren har glassfelt, og det er skyvbare dører i den innglassede stuen.

Takkonstruksjonen er en saltakskonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Takrenner, nedløp og beslag er laget av overflatebehandlet stål, og pipen er helbeslått med blikk over taket.

Etasjeskillerne består av et trebjelkelag mot andre etasje og i hagestuen, samt et støpt dekke mot grunnen.

Eiendommen har en terrasse på bakkeplan, vendt mot sydvest, med gulvbord av trykkimpregnert materiale. En annen terrasse utenfor hagestuen er oppført med impregnerte gulvbord og har rekkverk i aluminium og glass. I tillegg finnes en utvendig trapp i tre.

Hagestuen har et trebjelkelag med påstøp og varmekabler, og veggene består av glassfelt og skyvbare vegger i glass.

En frittliggende garasje er oppført med støpt dekke, bindingsverk i tre og kledning av tre. Taket er et saltak med takstein, og adkomst skjer via en leddport i tre med automatisk åpner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

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

• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Yttertaket har nedbøying.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Konstruksjonene har skjevheter.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendig - Innvendige dører

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

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

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Spesialrom - 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er avvik:

- Påvist noe utglidende masser under ringmur ved hagestue/terrasse.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

- Ved inspeksjon ble det påvist at det blir liggende en god del vann på bakken under terrassen.

- Påvist dels setninger i grunnen i gårdsplassen

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Det er ikke montert rekkverk.

- Innvendig - Overflater - kontor/soverom

Avvik: • Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Generell

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

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Verditakst

Kr 4 250 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2000.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: JFB Jelsnes Flis & Bad AS

Beskrivelse: Nyoppusset bad i 2023

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja

Beskrivelse: Totalrenovert i 2023.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Meldt til kommunen

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

Ja

Beskrivelse: Litt maur kommer inn innimellom i kjøkkenbenken. Liten svart maur.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elvia

Beskrivelse: Byttet en stikkontakt som ikke var jordet i våtrom oppe. 26/11-2025

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Kontroll av Elvia

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ble montert veggbox i garasjen av Askim El-Installasjon

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Tømrer Anders Åsland

Beskrivelse: Vi har bygd isolert vinterhage. Willab Garden type vinter

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 97 kvm: Entré, soverom, kjøkken, stue, vaskerom, bad og innglasset stue

2. Etasje:

BRA-i 45 kvm: Stue, gang, bod, toalettrom og 2 soverom

Garasje:

BRA-e 41 kvm: Garasje

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har korkvinyl på gulvet og er utstyrt med en kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2013.

Bad

Bad i 1. etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fliser på veggene. Himlingen har panel. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Sanitærutstyr og innredning er fra 2023. Det er plastsluk og smøremembran fra 2023. Ventilasjonen består av en elektrisk styrt vifte.

Vaskerom

Vaskerom i 1. etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler og malt glassfiberstrie på veggene. Rommet er innredet med utslagsvask, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Ventilasjon er via ventil i himling.

Toalettrom

Toalettrom i 2. etasje er innredet med servant og vegghengt toalett med spylefunksjon.

Innvendige overflater

Gulv: Korkvinyl i stue og kjøkken. Fliser i entré, vaskerom og bad. Laminat i kontor/soverom i 1. etasje.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Fliser på bad. Malte plater i kontor/soverom i 1. etasje.

Himling: Mdf-panel og panel. Panel i kontor/soverom i 1. etasje.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber, hovedsakelig fra byggeåret.

Noe nytt lokalt i badet i 2023.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er fra 2022, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.
- Varmepumpe: Luft/luft varmepumpe, type Daikin fra 2014.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatiske sikringer. Eltilsyn ble utført i 2024, og saken er lukket. Det er elektriske varmekabler i bad, vaskerom og hagestue.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Rehabiliter bad.
- Noe nytt lokalt i badet i 2023.
- Bygget hagestue.

2022:

- Varmtvannstanken fra 2022, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.

2014:

- Luft/luft varmepumpe, type Daikin fra 2014.

2013:

- Pusset opp stue og kjøkken, med nytt kjøkken.

Parkering

På egen gårdsplass, samt i garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige

, polisenummer 18504170

18504170

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue. Luft/luft varmepumpe, type Daikin fra 2014. Elektriske varmekabler bad, vaskerom og hagestue.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 250 000

Omkostninger kjøper

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

107 640 (Omkostninger totalt)

124 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 357 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 374 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 377 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 210 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Brannforebyggende avgift: kr 495,00

Vann a konto i år: kr 1401,73

Vannabonnement pr boenhet: kr 2075,75

Avløp a konto i år: kr 1765,36

Avløpsabonnement pr boenhet: kr 2431,10

Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet: kr 3393,00

Renovasjonsbeholder 140l restavfall: kr 1648,00

Totalt: kr 13209,94

Formuesverdi primærbolig

Kr 832 742 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 330 966 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 155, bruksnummer 124 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/155/124:

12.10.1992 - Dokumentnr: 5786 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:155 Bnr:102

01.01.2020 - Dokumentnr: 1065042 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:55 Bnr:124

01.01.2024 - Dokumentnr: 880702 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:155 Bnr:124

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen og ferdigattest for garasje og vinterhage.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Skofterudåsen (plan-ID 012519890002). I henhold til planen er 459 kvm av eiendommen regulert til boliger og 60 kvm til kjørevei.. 26.10.1989

Følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, ikrafttredelse 06.02.2024. Hele

eiendommen på 519 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.

Det er sendt forhåndsvarsel om retting av matrikkelen, der et areal på ca. 190 kvm fra gbnr 155/125 er foreslått tillagt eiendommen. Fristen for uttalelse er satt til tre uker fra 04.12.2025.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14.900,- oppgjørshonorar kr 5-900, Markedspakke kr. 21.000,- og visninger kr. 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg jfr. oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tone B. Johnsrud
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Ansvarlig megler bistår av

Tone B. Johnsrud
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Mette Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF
mette.gustavsen@aktiv.no
Tlf: 922 40 646

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

29.01.2026







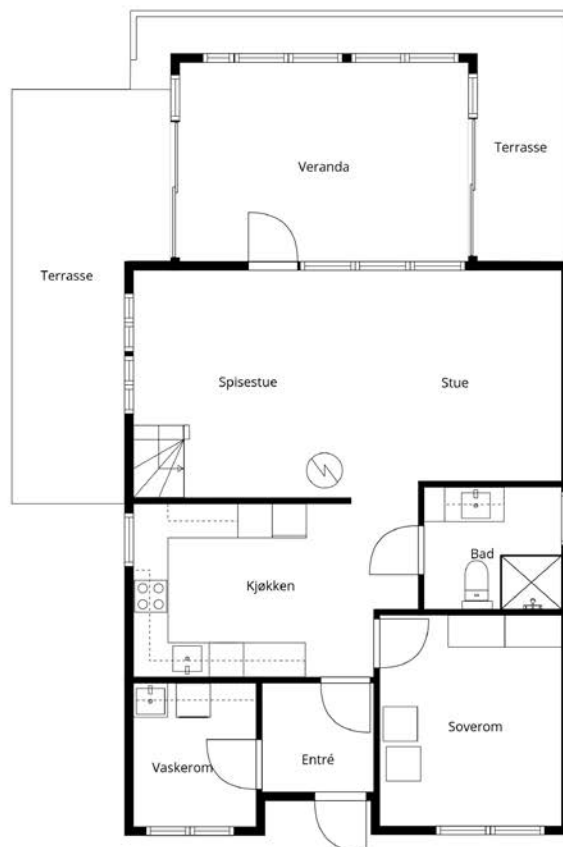


FOTO
etetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















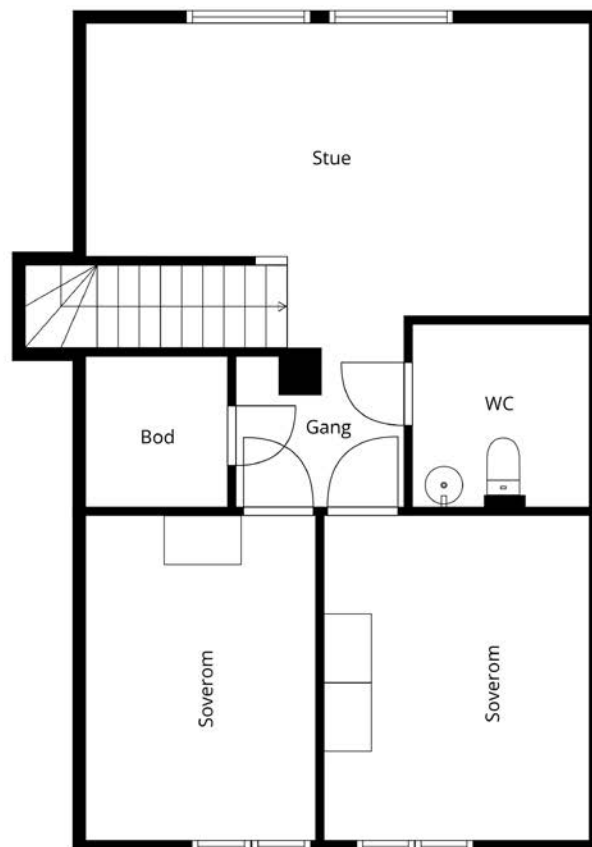


FOTO
etetera

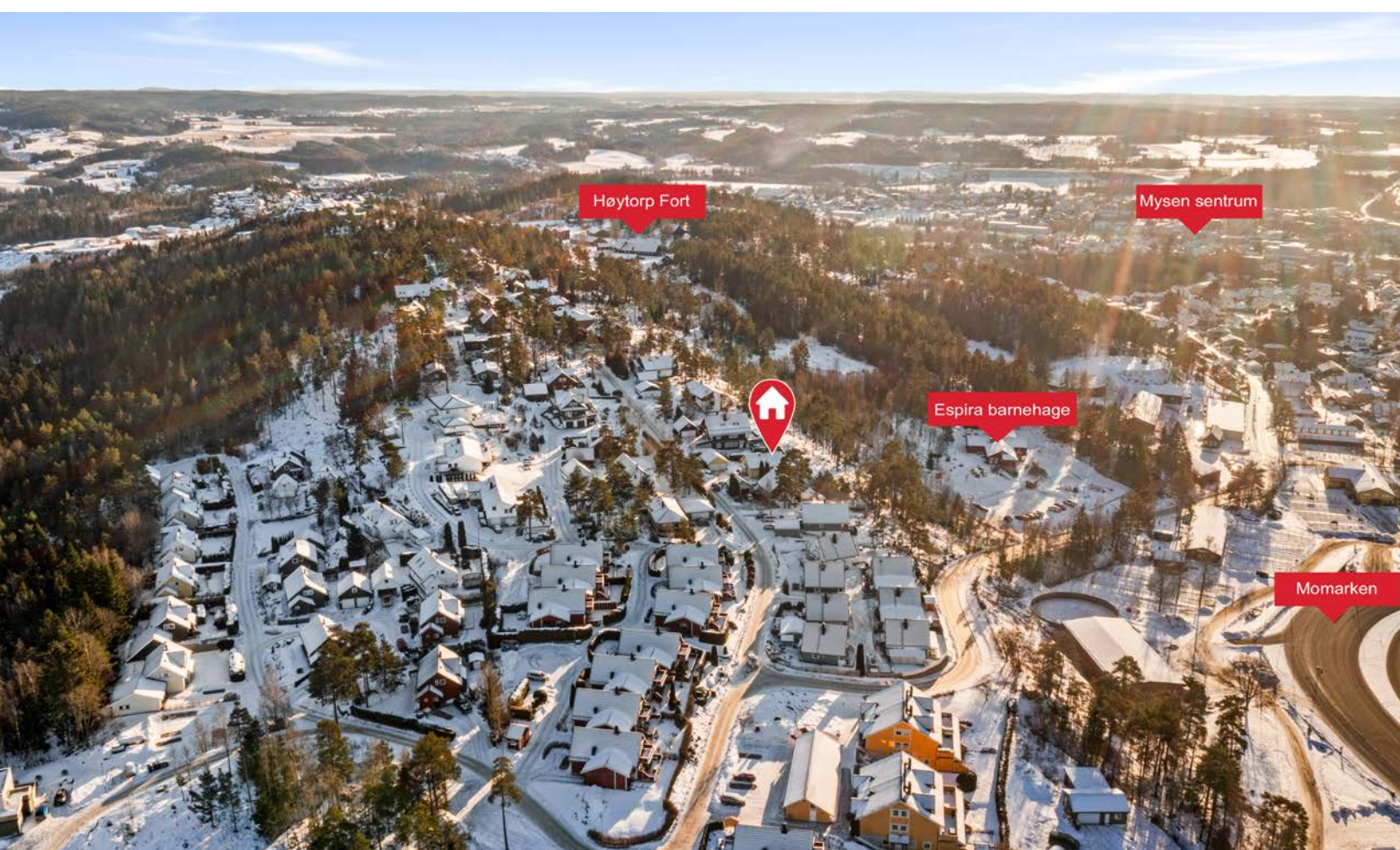
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Vardeveien 102B , 1850 MYSEN



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 155, bnr. 124

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 13975-3208

Referansenummer: MM1396

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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

Enebolig med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1993 og tilbygget med hagestue i 2023. Tradisjonell ringmur og fundamentering. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av betongtakstein. Taktekingen er fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret. Glassfelt i hagestue, fra 2023.

Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med god benke- og skapplass. Innredningen er fra 2013, type Huseby Kjøkken, og har malte fronter og benkeplater i granitt fra Askim Steinsenter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, som komfyr, dampovn, varmeskuff, oppvaskmaskin samt induksjonstopp. Det er også to integrerte kjøleskuffer. Bad i boligen 1. etasje, rehabilitert i 2023. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, mørktonede fronter, overhengende speil m/belysning og sideskap, dusj samt vegghengt toalett. Vaskerom i boligen 1. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Rommet er innredet med utslagsvask. Toalettrom i 2. etasje, innredet med servant og vegghengt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning med tanke på alder, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på bakkeplan på ca. 42 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

Terrasse utenfor hagestue, oppført med impregnerte gulvbord og rekkverk i aluminium/glass.

Hagestue på 18 m², bygget i 2023. Bygningen er har trebjelkelag med påstøp og varmekabler. Vegger er oppført med glassfelt og skyvbare vegger i glass.

Terrasse utenfor hagestue, oppført med impregnerte gulvbord og rekkverk i aluminium/glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Korkvinyl i stue og kjøkken. Fliser i entré, vaskerom og bad. Laminat
Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Fliser i bad.
Himlinger: Mdf-panel og panel.

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Rommet er innredet med

utslagsvask, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilering via ventil i himling. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Bad i boligen 1. etasje, rehabilitert i 2023. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, mørktonede fronter og overhengende speil m/belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett m/spylefunksjon. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med god benke- og skapplass. Innredningen er fra 2013, type Huseby Kjøkken, og har malte fronter og benkeplater i granitt fra Askim Steinsenter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, som komfyr, dampovn, varmeskuff, oppvaskmaskin samt induksjonstopp. Det er også to integrerte kjøleskuffer. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2. etasje, innredet med servant og vegghengt toalett m/spylefunksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming:
Vedovn i stue.
Luft/luft varmepumpe, type Daikin fra 2014.
Elektriske varmekabler bad, vaskerom og hagestue.

Annet:
Varmtvannstanken fra 2022, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.
Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 708 m². Dels flat og dels skrånende tomt, opparbeidet med plenareal og diverse beplantning.
Parkering skjer på gårdsplassen som er belagt med belegningsstein samt i garasje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	183 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	142 m ²
Totalpris	4 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

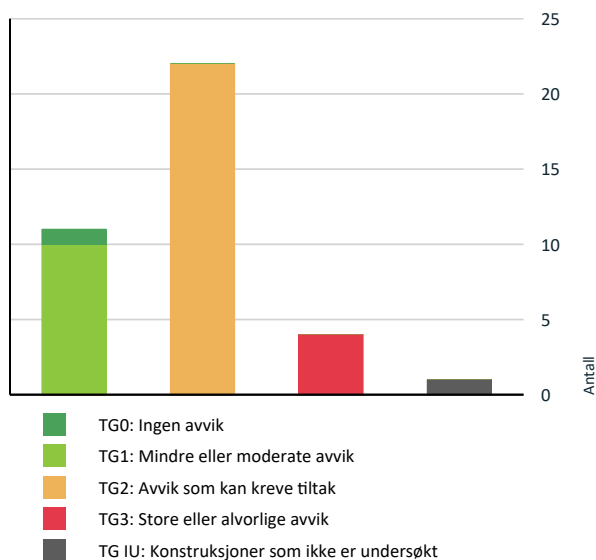
Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

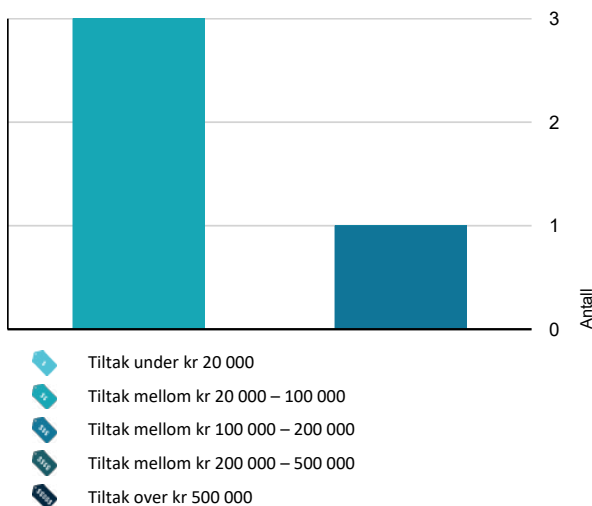
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - kontor/soverom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > 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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1993

Kommentar

Data fra www.eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Oppussing	Rehabilitert bad.
2013	Oppussing	Pusset opp stue og kjøkken, med nytt kjøkken.
2023	Tilbygg	Bygget hagestue.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

- Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

- Betongtakstein har en levetid som overstiger 30 år, og i dette tilfellet er mer enn halvparten av den forventede brukstiden oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

- Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Taktekkingen bør rengjøres for mose for å hindre fuktopphopning og videre nedbryting av takmaterialet.

- Taket bør følges opp jevnlig med tanke på slitasje, og utskifting kan bli nødvendig på sikt for å unngå lekkasjer og skader på underliggende konstruksjon.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Tilstandsrapport

Pipe er helbeslått med blikk over taket.

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.
- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet. Overvåk tilstanden jevnlig for å avdekke eventuell slitasje eller funksjonssvikt.
 - Utsifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.
 - Risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedre del av kledning, avvik øker risiko for at mus kommer inn i bygning.
- Kledning er montert for nærme terreng. Iht. byggforskreien: Avstanden fra underkant av kledning og til terrenget bør generelt være minst 0,3 m. Avstanden kan reduseres til 0,1 m på steder uten spesielt store slagregns påkjenninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør etableres tilstrekkelig musesperre i nedre del av kledningen for å hindre at mus kommer inn i bygningen, noe som kan føre til skader på materialer og ubehagelig lukt.
- Det anbefales også å øke avstanden mellom underkant kledning og terreng for å redusere risikoen for fuktskader på kledningen og bakomliggende konstruksjoner.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til loft via knevegger og luke i himling. Luke i himling i gangen ble forsøkt åpnet, men det ligger tett dumpster og isolasjon over luke, takstmannen ønsket ikke å åpne/fjerne isolasjon og damsperre, da dette kan ødelegge for boligens tetthet og isolering. Luke mot kneloft ble forsøkt skrudd opp, men luke kunne ikke demonteres ved normalt maktbruk. Områder er derfor ikke inspisert og vurdering av konstruksjon, ventilering og eventuell fukt er derfor ikke mulig. Det tas derfor et spesifikt forbehold om tilstanden i ikke tilgjengelige områder. Skader og mangler kan foreligge uten at dette er påvist.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Yttertakket har nedbøying.

- Begrenset med lufting av takkonstruksjon. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

- Påvist nedbøyning i takkonstruksjon i takutstikk over hagestue, årsaken er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader og råte.

- Årsaken til nedbøyning i takkonstruksjonen over hagestuen bør undersøkes nærmere, slik at nødvendige utbedringer kan gjennomføres for å hindre videre skader og forringelse av konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret. Glassfelt i hagestue, fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Dette indikerer at det kan være redusert isolasjonsevne i glassene eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet som fører til oppsamling av fuktighet på innsiden av vinduene.

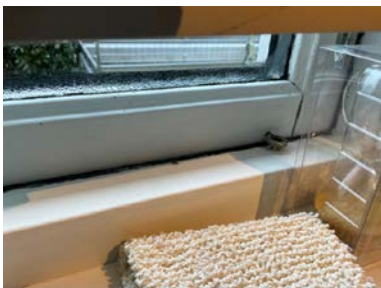
- Vinduets karmen har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Forbedre ventilasjonen eller vurder utskifting av gamle vinduer for å redusere kondens. Uten tiltak kan fukt føre til skader på karmene, mugg og svekket innneklima.

- Slitte vinduskarmen med sprekker bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon.



TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør med glassfelt.
Skyvbare dører i innglasset stue, fra 2023.

- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan på ca. 42 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra hage. Av materialer er det benyttet trykimpregnerte gulvbord.

Terrasse utenfor hagestue, oppført med impregnerte gulvbord og rekkverk i aluminium/glass.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

- Det er påvist skjevheter i terrasse på bakkeplan, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid og fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å rette opp skjevhetene bør grunnarbeidet og fundamentering vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid.



TG 1 Hagestue

Hagestue på 18 m², bygget i 2023. Bygningen er har trebjelkelag med påstøp og varmekabler. Vegger er oppført med glassfelt og skyvbare vegger i glass. Iht. leveringsbestemmelser er det i-verdi på 1,1 i glassene. Taket er av 40 mm Polykarbonat, og har U-verdi på 1,0. Flislagt gulv.

Terrasse utenfor hagestue, oppført med impregnerte gulvbord og rekkverk i aluminium/glass.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Rekkverk bør monteres på manglende deler av trappen for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fallulykker. Uten rekkverk er det økt risiko for personskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Korkvinyl i stue og kjøkken. Fliser i entré, vaskerom og bad. Laminat
Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Fliser i bad.
Himlinger: Mdf-panel og panel.

Vurdering av overflater gjelder ikke bad og vaskerom (se egne rom).

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

TG 3 Overflater - kontor/soverom

Kontor/soverom 1. etasje.:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malte plater.
Himlinger: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Laminat i kontor/soverom har generelt mye skader i overflater, som følge av slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Laminatgulvet bør skiftes ut eller utbedres for å sikre tilfredsstillende overflatekvalitet og funksjon.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere slitasje, redusert estetisk verdi og mulig forringelse av innemiljøet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mot 2. etasje og i hagestue.
Støpt dekke mot grunnen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 10 mm avvik i stue og 8 mm i kjøkken i 1. etasje. I 1. etasje ble det målt 23 mm avvik i ett soverom og 14 mm i et annet. Lokalt ble det målt 15 mm over 2 meter i ett soverom og 11 mm i gang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.
- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare radonnivåene og sikre et trygt innneklima.
- Uten måling er radonnivåene ukjente, noe som medfører usikkerhet om eventuell helserisiko knyttet til radoneksponering.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, med økt risiko for slitasje. En grundigere vurdering anbefales for å sikre forsvarlig bruk og vurdere behov for rehabilitering.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har ikke håndlist på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensning for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør monteres håndlist på begge sider av trappen for å øke støtte og sikkerhet, i tråd med dagens krav.
- Manglende håndlist på én side gir redusert støtte og økt risiko for fall.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med noe forskjellig utførelse

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Avviket krever ingen umiddelbare tiltak, men det bør vurderes justering av dører som subber mot karm eller terskel for å unngå økt slitasje og redusert funksjonalitet over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i boligens 1. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Rommet er innredet med utslagsvask, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Naturlig ventilering via ventil i himling. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ingen form for tettesjikt i rommet. Det ble også påvist fukt-/råteskader i vegg ved siden av hovedvannledning og vegg under utslagsvask, som følge av eksponering av fukt over tid. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i fuktskader og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres nytt tettesjikt/membran i henhold til dagens krav, og fuktskader i vegg må utbedres.
- Konsekvensen av manglende tettesjikt og eksisterende fuktskader er økt risiko for ytterligere råte- og fuktskader, samt redusert levetid på konstruksjonen.
- Videre bruk av rommet uten utbedring kan føre til omfattende skader og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
- Det er påvist og målt høye fuktverdier i vegg på vaskerommet, som følge av langvarig fukteksponering.
- Det er også påvist nedbrytning i materialene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i vegg ikke avdekkes.

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedringer av påviste avvik i våtsonen for å avklare omfanget av eventuelle fuktskader.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.
- Utbedringskostnad er kun et estimat. Totalt sett må dette sees i sammenheng med skadene og utbedring av vaskerommet generelt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i boligens 1. etasje, rehabilitert i 2023. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, mørktonede fronter og overhengende speil m/belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett m/pylefunksjon. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via elektrisk vifte i vegg.

- Ikke byttet alle rør i forbindelse med oppussing av badet, referansenivået settes derfor til byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Sjekkliste på flis/membran samt noe bilder.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Vinduet er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet, da overgang mellom vindu og vegg ikke oppfyller kravene til membran. Dersom området utsettes for vannsøl, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og materialer. For å redusere risikoen for fuktskader bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse rundt vinduet.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 24 mm.

Foretatt stikktakninger etter bom/hulrom under flis, ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 24 mm. Det er dog vanskelig å verifisere hvor tettesjiktet er avsluttet ved dør, om hvorvidt det er oppbrett på membran, eller om denne er avsluttet under flis. Også noe svakt fall lokalt i dusjen, ikke 1:50 (1 cm pr 0,5 meter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/-hjørne.

Årstall: 2023

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da tettesjiktet er under 5 år.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med god benke- og skaplass. Innredningen er fra 2013, type Huseby Kjøkken, og har malte fronter og benkeplater i granitt fra Askim Steinsenter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, som komfyr, dampovn, varmeskuff, oppvaskmaskin samt induksjonstopp. Det er også to integrerte kjøleskuffer. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje, innredet med servant og vegghengt toalett m/spylefunksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Lekkasjevann skal synliggjøres og ikke føre til unødvendig skade på andre konstruksjoner. Det burde vært montert lekkasjestopper/fuktfølere som stenger vanntilførselen til systerne ved eventuell lekkasje.

- Kun naturlig ventilering fra toalettrommet, og det er begrenset med tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Montering av mekanisk avtrekk kan vurderes for å sikre optimal ventilasjon og opprettholde et godt inneklima. Naturlig avtrekk kan fungere tilfredsstillende, men mekanisk avtrekk gir bedre kontroll over fukt- og luftfjerning.

- Det anbefales å installere en lekkasjestopper for å sikre at eventuelle lekkasjer blir synlige. Uten tiltak kan skjulte lekkasjer føre til fuktskader som er vanskelige å oppdage og kan medføre kostbare reparasjoner over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, hovedsakelig fra byggeåret. Noe nytt lokalt i badet i 2023.

Vurdering av avvik:

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

- Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

- Det er kobling/skjøt i vegg i badet mellom kobber og plastrør. Ikke etablert inspeksjonsluke/eller lekkasjesikring ved installasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre kobberør, spesielt siden mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som følge av slitasje.

- Kobling/skjøt mellom kobber- og plastrør i vegg bør kontrolleres og sikres med inspeksjonsluge eller lekkasjesikring, for å unngå skjulte lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.
 - Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at større fuktskader og kostnader kan unngås.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe, type Daikin fra 2014.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales å utføre service på varmepumpen hvert 2. til 3. år for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden, som normalt er 12–15 år. Uten regelmessig service kan varmepumpens effektivitet reduseres, noe som kan føre til høyere energikostnader og kortere levetid.

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2022, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Eltilsyn utført i 2024, sak lukket.

Elektriske varmekabler i bad, vaskerom og hagestue.

Tilstandsrapport

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

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

Ja - På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.



Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ukjent drenefunksjon rundt boligen. Ikke påvist tegn til vannansamlinger mot ringmur. TG settes på bakgrunn av alder og vurderinger på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør følges med på eventuelle vannansamlinger rundt ringmuren, og videre tiltak vurderes dersom det oppdages tegn til fukt eller redusert avrenning.

- Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tradisjonell ringmur og fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Påvist noe utglidende masser under ringmur ved hagestue/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør etterfylles og komprimeres masser under ringmuren ved hagestue/terrasse for å hindre videre utglidning.

- Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå setningsskader eller redusert stabilitet i konstruksjonen.



TG 2 Terrengforhold

Flat og skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

- Ved inspeksjon ble det påvist at det blir liggende en god del vann på bakken under terrassen.

- Påvist dels setninger i grunnen i gårdsplassen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å lede bort vann fra områdene med stående vann, spesielt under terrassen, for å unngå fuktskader på konstruksjoner og redusere risiko for setningsskader.

Videre bør setninger i grunnen på gårdsplassen utbedres for å forhindre ytterligere skader på utearealer og eventuelle tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.
- Alderen på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

142 m²/142 m²

Enebolig: 3 Stuer, 3 Soverom, Gang, Bod, Toalettrom, Entré, Kjøkken, Vaskerom, Bad

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 250 000

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Olaf Funderuds vei 1 ,1850 MYSEN 96 m ² 1920 2 sov	09-12-2025	3 200 000	3 050 000		3 050 000	31 771
2 Vardeveien 73 ,1850 MYSEN 131 m ² 1998 3 sov	03-02-2025	2 990 000	2 990 000	361 398	3 351 398	24 825
3 Vardelia 17 ,1850 MYSEN 134 m ² 1997 3 sov	24-06-2024	3 450 000	3 350 000		3 350 000	24 275
4 Vardeveien 75 ,1850 MYSEN 130 m ² 1998 3 sov	24-04-2023	2 580 000	2 565 000	384 536	2 949 536	22 689
5 Vardekleiva 6 ,1850 MYSEN 132 m ² 1998 4 sov	01-05-2024	2 400 000	2 625 000	369 220	2 994 220	22 683
6 Libruveien 10 ,1850 MYSEN 214 m ² 1966 5 sov	23-10-2025	4 300 000	4 050 000		4 050 000	18 664

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	240 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 640 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

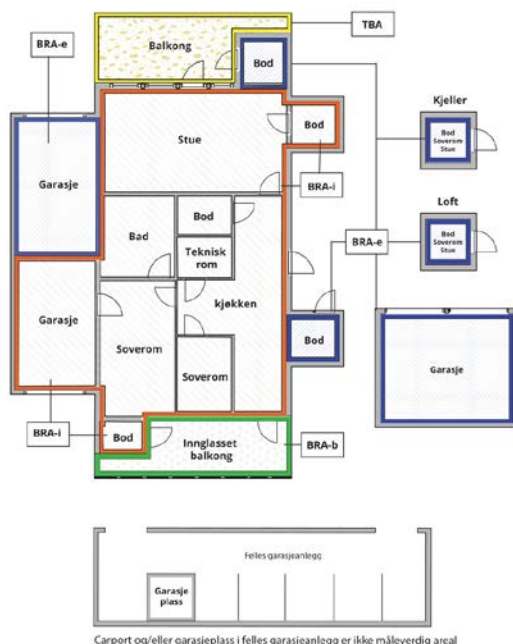
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	45			45		17	62
1. etasje	97			97			97
SUM	142					17	159
SUM BRA	142						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, soverom, soverom 2, gang, bod, toalettrom		
1. etasje	Entré, soverom, kjøkken, stue, vaskerom, bad, innglasset stue		

Kommentar

Areal i 1. etasje inngår hagestuen, da dette er opplyst bygget til å kunne benyttes gjennom hele året.

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 62 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 45 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 17 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Bygget hagestue, arbeider er utført av eiers sønn, som er tømrer.
- Rehabiliter bad i 2023. Foreligger faktura på membran, flis og elektroarbeider. Snekkerarbeider er utført av eiers sønn, som er tømrer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	142	0
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør
	Gunnar Kristian Åsland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	155	124		0	708 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vardeveien 102B

Hjemmelshaver

Åsland Gunnar Kristian, Åsland Wenche Irene

Kommentar

Areal er ansett som ca. areal.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger barnevennlig område ovenfor Momarken, ca. 1,5 km fra Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 708 m².

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje på 41 kvm
Støpt dekke
Voindingsverk treklding"

Saltak takstein
Adkomst via leddport i tre med aut åpner

Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgå nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	
For gyldighet på rapporten se forside		

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250258	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Wenche Åsland	Gunnar Kristian Åsland
Gateadresse	
Vardeveien 102B	
Poststed	Postnr
MYSEN	1850
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	18504170

Document reference: 1113250258

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nyoppusset bad i 2023

Arbeid utført av

JFB Jelsnes Flis & Bad AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Totalrenovert i 2023.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Meldt til kommunen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt maur kommer inn innimellom i kjøkkenbenken. Liten svart maur.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet en stikkontakt som ikke var jordet i våtrom oppe. 26/11-2025

Arbeid utført av

Elvia

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av Elvia

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble montert veggbox i garasjen av Askim EI-Installasjon

Document reference: 1113250258

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vi har bygd isolert vinterhage. Willab Garden type vinter
Arbeid utført av	Tømrer Anders Åsland

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1113250258

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1113250258

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Åsland	4942aee91576b5ebc6e5b 792e15646cf848d85d2	17.12.2025 12:23:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Åsland	727b4e6833c7aaaff96e5a 21a477fea21f0b5daf	17.12.2025 12:26:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1113250258

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



EIDSBERG KOMMUNE

Teknisk etat

1850 Mysen - Tlf. *89 25 55

L42/BH/bs

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

EIENDOM:.....Vardeveien 102 B.....55.....124
.....gnr.....brn.....

ARBEIDETS ARTNybygg.....

BYGNINGENS ARTBolig.....

BYGGHERRE ..Gladhus.v./Harald.Støen..1850.Mysen.....

ANSVARSHAVENDEPer Bekkevold, Skoglia 72, 1800 Askim.....

I henhold til bygningslovens § 99, pkt 2, gis det herved midlertidig brukstillatelse på ovennevnte eiendom på følgende betingelser:

A. Følgende gjenstående arbeider må utføres snarest og senest innen 01.05.93

Bygget anmeldt: 28.04.92

- ✓ 1. Forskriftsmessig avstand til panel nært terreng.
- ✓ 2. Avtrekk mangler til våtrom og WC.
- 3. Feieluke mangler lås.
- ✓ 4. Adkomst til loft mangler.
- 5. Det må monteres røkvarsler og slukningsutstyr før innflytting skjer.
- ✓ 6. Stigetrinn.

7. Fullstenger på lafe
8. 15m isveg

B. Ferdigmelding for rørleggerarbeider må være innsendt og arbeidet godkjent.

C. Ansvarshavende varsler bygningskontrollen for ferdigbesiktigelse slik at ferdigattest kan utstedes i henhold til bygningslovens § 99, pkt 1.

Antall pipeløp:.....¹ Antall ildsteder tilkoplet pipeløp:¹
Antall etg:².....

Installasjon av ildsteder må meldes til brannvesenet.

EIDSBERG KOMMUNE, TEKNISK ETAT, 8/12-92

Kjell H. Olausen
avd.leder

Björn Hammersborg
bygn.kontrollør

Kopi:
Boligkontoret.
Ligningskontoret.
Anleggskontoret.
Ansvarshavende.

FERDIGMELDING/
BESIKTIGELSE

Denne blankett (Del A - ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Anmeldelse L42	
03 -12- 1992	
Dato	Ansatt

Til teknisk etat i (Kommunens navn)

Byggeplass (Adresse) ØLOSBERG		Matr. nr. 1850 MUSEN	G. nr. 55	B. nr. 124	Parsell nr.
Eier/ Eter av tomt PER BEKKEVOLD, 1800 ASKIM.		Adresse		Telefon	

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner

i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av

Dato **05/06-92** ferdigstillet og etterkontrollert og klar for

kommunens besiktigelse.

Sted **MUSEN** Dato **06.12.92**
 Autorisert rørlegger
[Signature]
 Signatur

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse foretatt

Dato **4/12-92**

De utførte installasjoner

☒ Godkjennes på følgende betingelser m.v. : ☐ Godkjennes ikke av følgende grunner m.v. :

se vedlagt brev av 8/12-92

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted **MUSEN** Dato **8/12-92**
[Signature]
 Signatur

NB! Dette skjema utfylles og sendes i 2 eksemplarer.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3118 - INDRE ØSTFOLD
Gårdsnummer: 155
Bruksnummer: 124

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.01.2026 kl. 10:38
Produsert av: Astrid Bjørnerød
Attestert av: Indre Østfold kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: VARDEVEIEN 102 B
Etableringsdato: 26.08.1992
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 155 / 124	707 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		281046	ÅSLAND GUNNAR KRISTIAN		VARDEVEIEN 102B 1850 MYSEN	1 / 2
Hjemmelshaver		060151	ÅSLAND WENCHE IRENE		VARDEVEIEN 102B 1850 MYSEN	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		281046	ÅSLAND GUNNAR KRISTIAN		VARDEVEIEN 102B 1850 MYSEN	
Eier registrert hos Skatteetaten		060151	ÅSLAND WENCHE IRENE		VARDEVEIEN 102B 1850 MYSEN	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6605583	632088		707 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	3118 - 155/124 3014 - 155/124	01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	3014 - 155/124 0125 - 55/124	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	22.05.1990				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0125 - 55/102	-518	
		Mottaker	0125 - 55/124	518	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	05.01.2026 J25/9470				Bjornast 05.01.2026
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3118 - 155/10	0	
		Berørt	3118 - 155/102	0	
		Berørt	3118 - 155/124	0	
		Berørt	3118 - 155/125	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	12.12.2011				0125sje 12.12.2011
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0125 - 56/255	0	
		Berørt	0125 - 999/175	0	
		Berørt	0125 - 55/10	0	
		Berørt	0125 - 55/36	0	
		Berørt	0125 - 55/124	0	
		Berørt	0125 - 55/125	0	
		Berørt	0125 - 55/126	0	
		Berørt	0125 - 55/127	0	
		Berørt	0125 - 55/128	0	
		Berørt	0125 - 55/129	0	
		Berørt	0125 - 55/130	0	
		Berørt	0125 - 55/131	0	
		Berørt	0125 - 55/132	0	
		Berørt	0125 - 55/133	0	
		Berørt	0125 - 55/134	0	
		Berørt	0125 - 55/135	0	
		Berørt	0125 - 55/136	0	
		Berørt	0125 - 55/138	0	
		Berørt	0125 - 55/147	0	
		Berørt	0125 - 55/155	0	
		Berørt	0125 - 55/156	0	
		Berørt	0125 - 55/166	0	
		Berørt	0125 - 55/205	0	
		Berørt	0125 - 56/90	0	
		Berørt	0125 - 56/92	0	
		Berørt	0125 - 56/95	0	
		Berørt	0125 - 56/97	0	
		Berørt	0125 - 56/150	0	
		Berørt	0125 - 56/174	0	
		Berørt	0125 - 56/220	0	
		Berørt	0125 - 56/228	0	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0125 - 56/233	0
Berørt	0125 - 56/235	0
Berørt	0125 - 56/238	0
Berørt	0125 - 56/239	0
Berørt	0125 - 56/240	0
Berørt	0125 - 56/241	0
Berørt	0125 - 56/246	0
Berørt	0125 - 56/248	0
Berørt	0125 - 56/249	0
Berørt	0125 - 56/251	0
Berørt	0125 - 56/252	0
Berørt	0125 - 56/253	0
Berørt	0125 - 56/254	0
Berørt	0125 - 56/256	0
Berørt	0125 - 56/257	0
Berørt	0125 - 56/278	0
Berørt	0125 - 57/442	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Vardeveien	36300	102B		Grunnkrets: 1001 Momarken Stemmekrets: 2 EIDSBERG Kirkesokn: 02030105 Eidsberg Postnr.område: 1850 MYSEN Tettsted: 121 Mysen	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	6 419 615	Bebygd areal:	19,8	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	158,9	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	21.05.1992
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	06.07.1992
	Nord: 6605575 Øst: 632083	Bruksareal totalt:	158,9	Avløp:		Tatt i bruk:	04.10.1993
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	19,8	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	19,8				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	60	0	60	0	0	0
H01	1	98,9	0	98,9	19,8	0	19,8

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
36300 Vardeveien 102 B	H0101	Bolig	140	4	Kjøkken	1	2	155/124
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	155/124

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BEKKEVOLD PER		

Byggningsnr:	6 419 615	Bebygd areal:	19,8	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	18,9	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	05.11.2020
	Nord: 6605571 Øst: 632076	Bruksareal totalt:	18,9	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	19,8	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	25.11.2024
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	19,8				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	18,9	0	18,9	19,8	0	19,8

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	155/124	

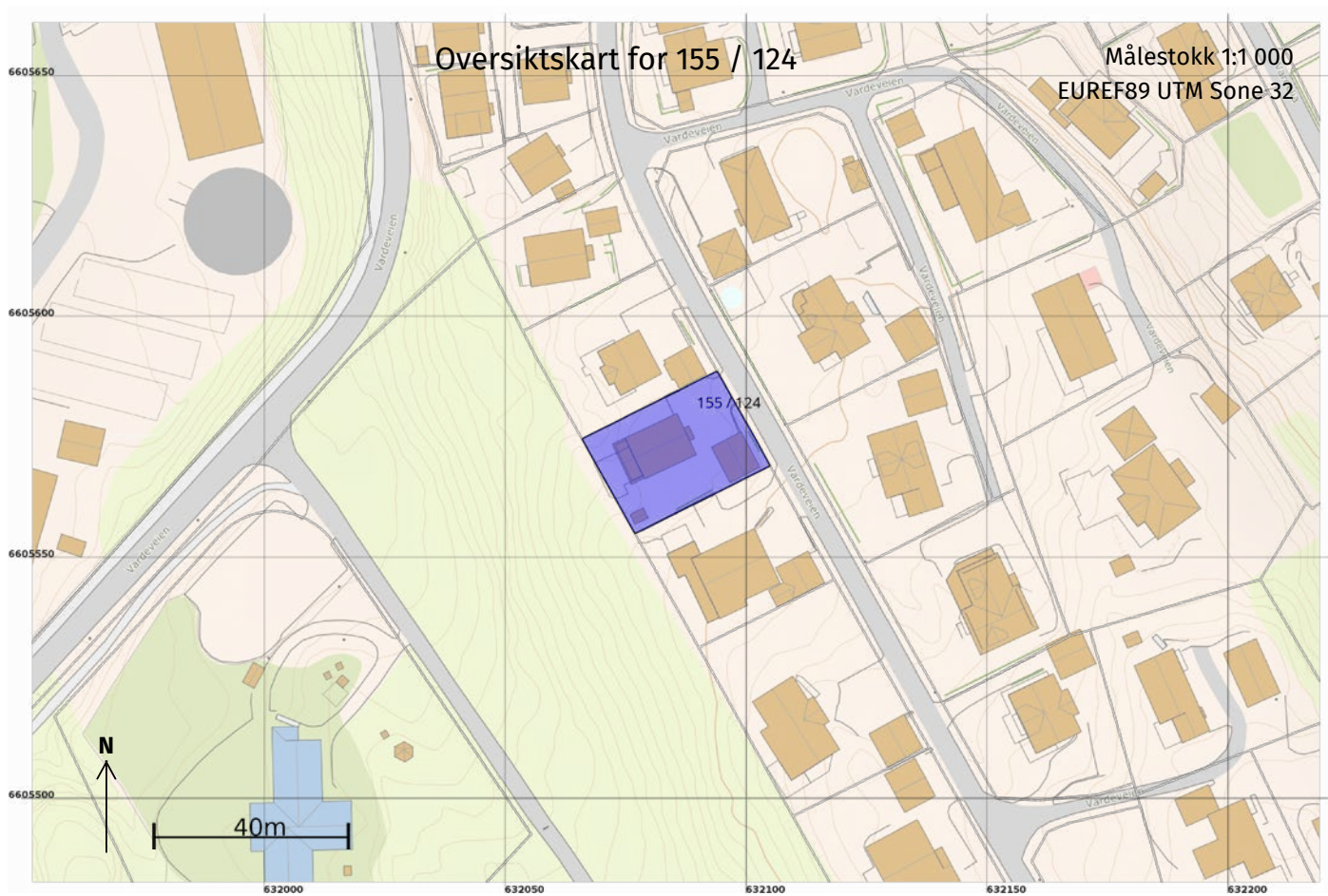
Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	281046	ÅSLAND GUNNAR KRISTIAN		VARDEVEIEN 102B 1850 MYSEN

Bygningsnr:	18 361 191	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	07.04.1997
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	43	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6605574 Øst: 632097	Bruksareal totalt:	43	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring						
Bygningsstatus:	Rammetillatelse						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	43	43	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	155/124	

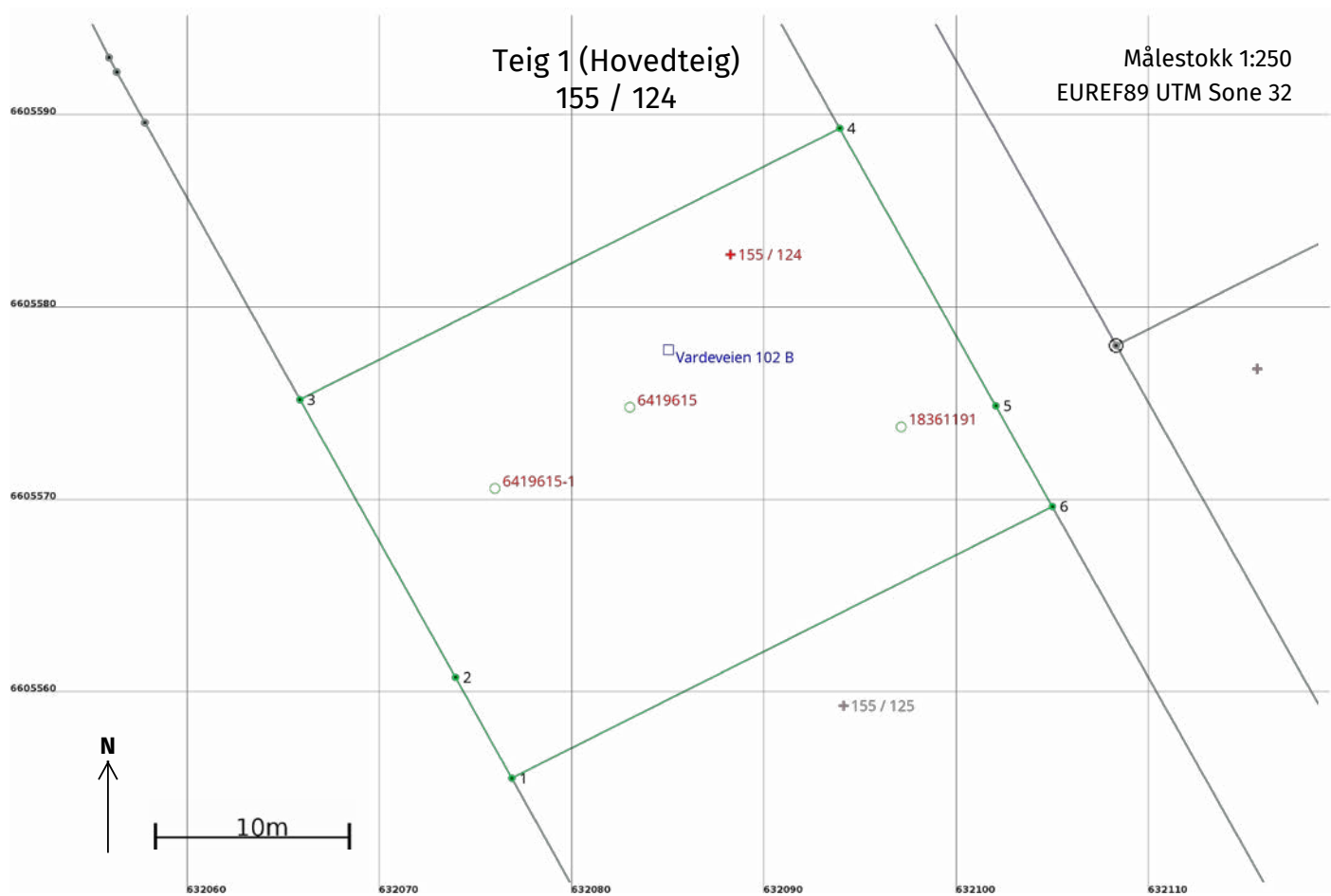
Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		STEIN I JANSEN		VARDEVEIEN 102 B 1850 MYSEN



29.01.2026 10:38

Matrikelbrev for 3118 - 155 / 124

Side 8 av 10



29.01.2026 10:38

Matrikelbrev for 3118 - 155 / 124

Side 9 av 10

Areal og koordinater

Areal: 707 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6605583 Øst: 632088

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	660555,74	632076,87		Ukjent	69 Beregnet	13	
			6,00				
2	6605560,98	632073,94		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			16,53				
3	6605575,40	632065,85		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			31,40				
4	6605589,49	632093,91		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			16,53				
5	6605575,08	632102,01		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			6,00				
6	6605569,85	632104,95		Ukjent	69 Beregnet	13	
			31,43				



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE

Gunnar Kristian Åsland
Vardeveien 102 B
1850 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:
20/37452 - 11 / INGSVENS

Dato:
25.11.2024

Gbnr 155/124 - Vardeveien 102B - Vinterhage på eksisterende terrasse - Ferdigattest

Tiltak:	Tak og innglassing på eksisterende terrasse
Byggested:	Gbnr 155/124 Vardeveien 102B
Tiltakshaver:	Gunnar Kristian Åsland

Tillatelse til tiltak ble gitt 05.11.2020.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 20.11.2024.

Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Tiltakshaver bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

Kontaktinfo:
+47 69 68 10 00
post@io.kommune.no
www.io.kommune.no

Foretaksnummer
Org.nr.: 920 123 899
EHF-nr: 920 123 899
Kontonr.: 3207.29.71298

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Ingrid Svensli
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Mottakere:
Gunnar Kristian Åsland

Kommune Eidsberg		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse)		Tiltakshaver (navn, adresse) Stein I. Jansen Vardeveien 102 B 1850 Mysen	
Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/adresse Vardeveien 102 B	Gnr 55	Bnr 124	Festenr Seksjonsnr
Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art Nybygg - garasje			
Vedtak fattet av Bygningssjefen		Vedtakstid 070497	Saksnr 0597/0058
Bekreftelsekontroll 300399	Kontrollansvarlig B. Hammersborg		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor 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 (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).		
Underskrift			
Sted Mysen	Dato 070499	Stempe/underskrift Bjørn Hammersborg, bygg kontr	
Kopi sendt til			
Funksjon Ansvarshavende	Navn Eier	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

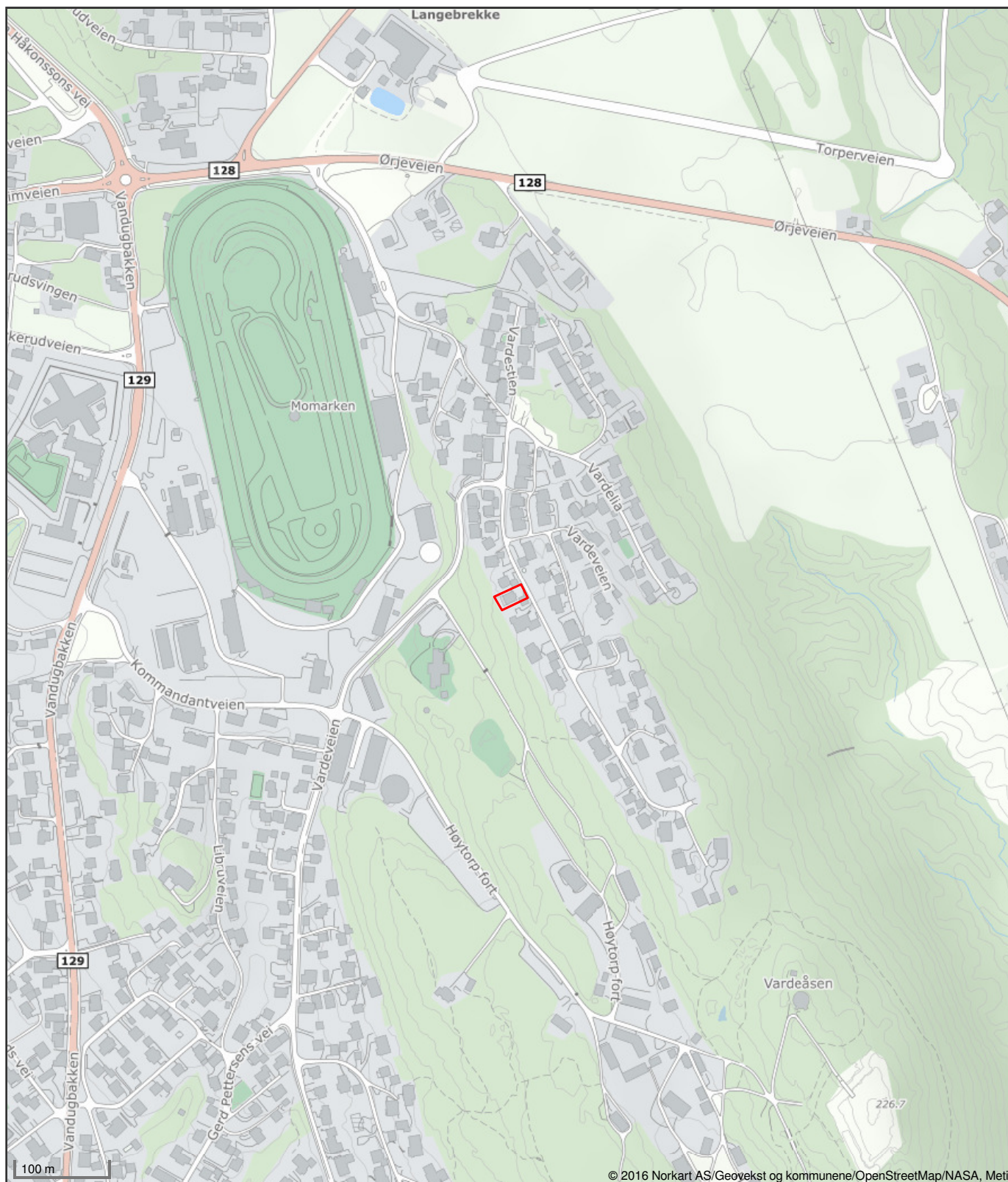
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Almennyttig barnehage
	Kjøreveg
	Parkeringsplass
	Friområder
	Anlegg for idrett og sport
	Felles avkjørsel
	Forretning/Kontor

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

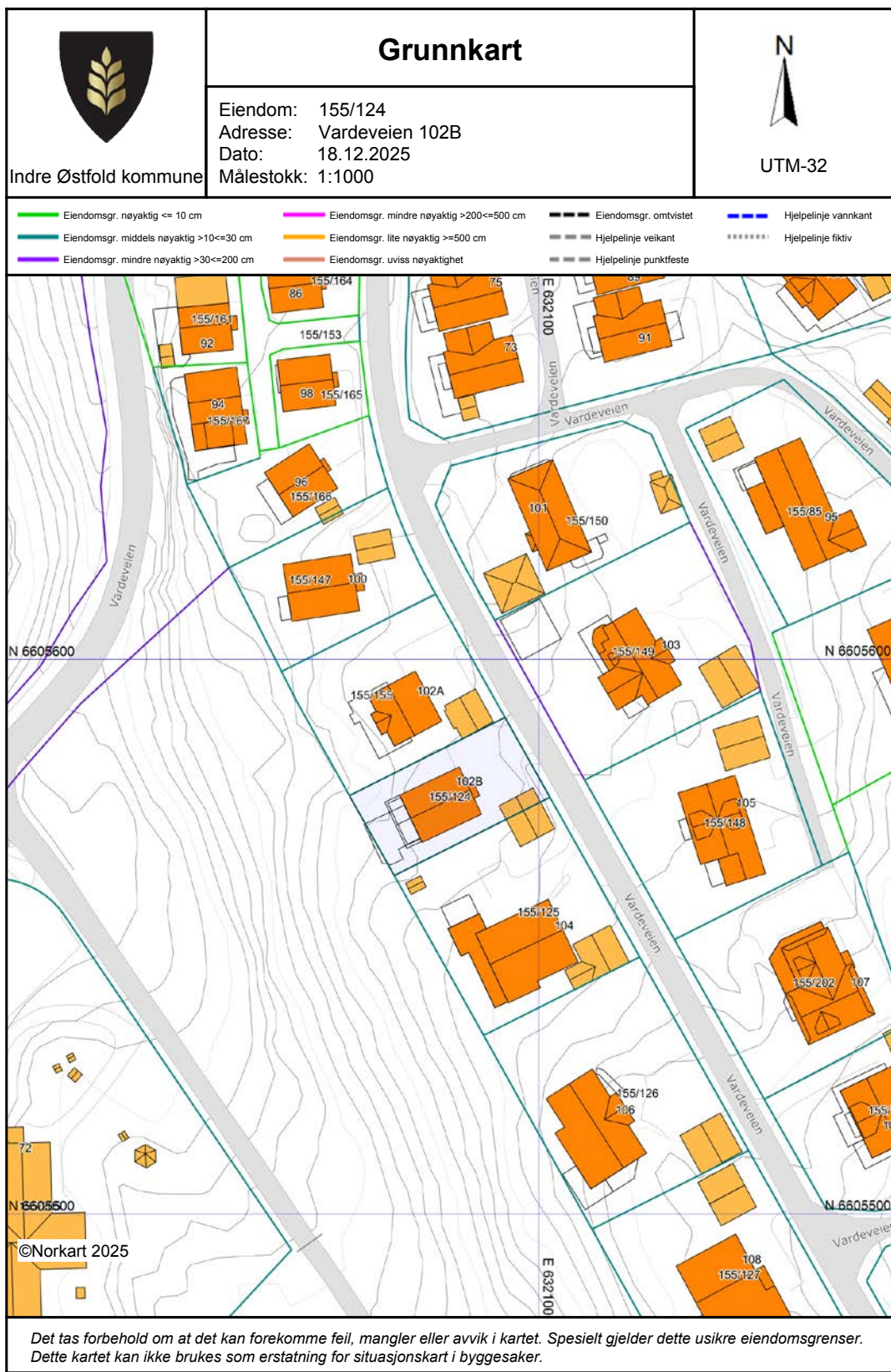
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Oversiktskart for eiendom 3118 - 155/124//



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.



Nabolagsprofil

Vardeveien 102B - Nabolaget Høytorp/Momarken - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Momarken Torperveien Linje 412, 464, 476, 477	8 min 0.7 km
Mysen stasjon Linje R22	5 min 2.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 22 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	23 min 2 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 434 elever, 19 klasser	7 min 2.9 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	23 min 2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	16 min 13.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Momarken	8 min
-------------------------	-------

«Et rolig nabolag som er barnevennlig og med grei avstand til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

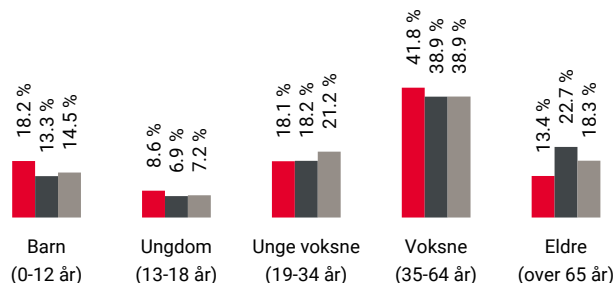
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høytorp/Momarken	1 440	609
Mysen	6 678	3 334
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år) 82 barn	4 min 0.4 km
Symra barnehage (0-5 år) 53 barn	8 min 3.1 km
Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	8 min 3.1 km

Dagligvare

Spar Momarken	10 min
Bunnpris Mysen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 2.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Funderudparken Ballspill	15 min	1.3 km
	Planteskoleveien balløkke Ballspill	19 min	1.5 km
	A.C.E Xpress Mysen	5 min	
	Family Sports Club Mysen	8 min	

Boligmasse



■ 78% enebolig
■ 5% blokk
■ 16% annet

«Passe avstand til sentrum, litt avsides.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Mysen Bysenter

6 min



Vitusapotek Mysen

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



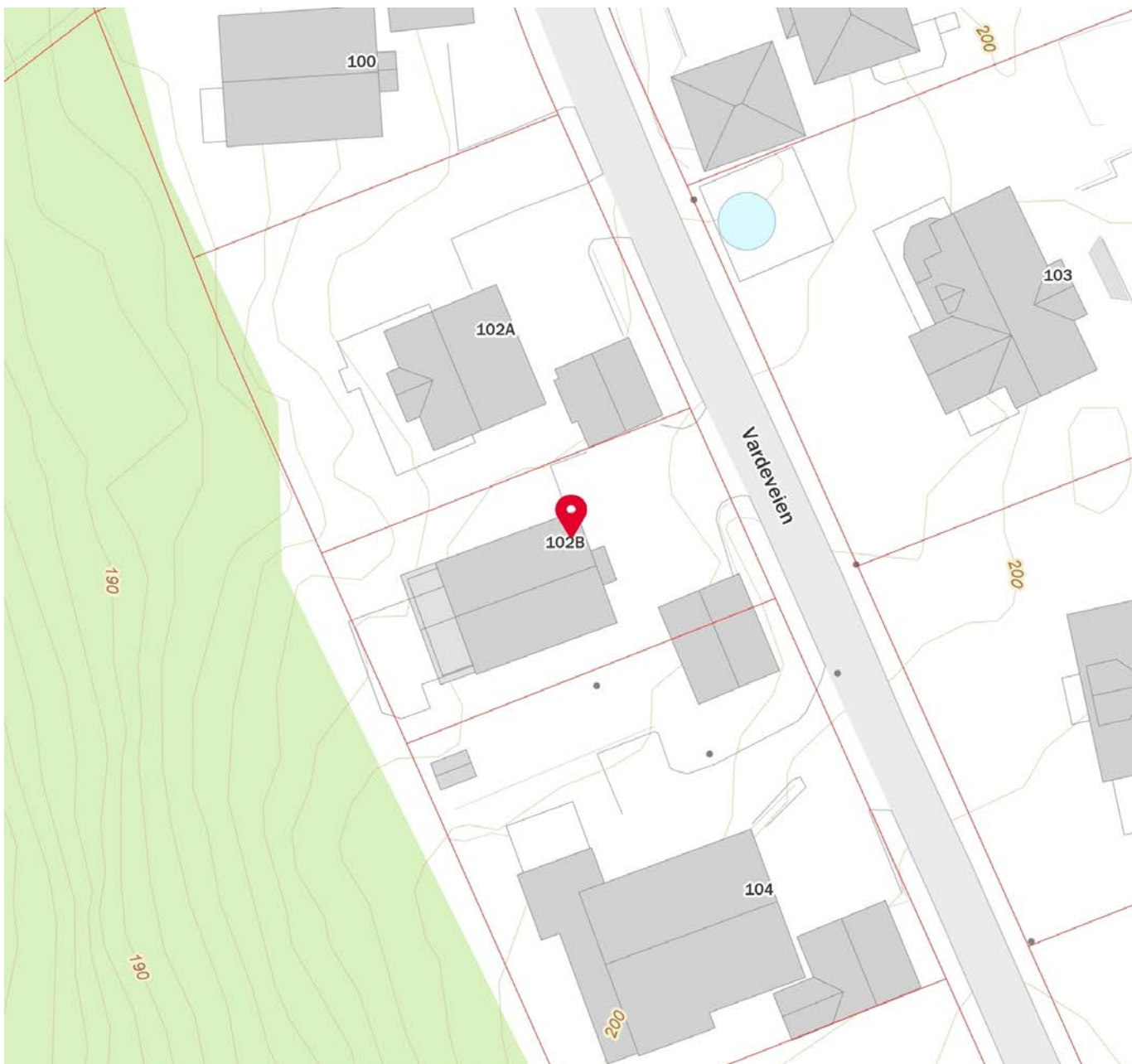
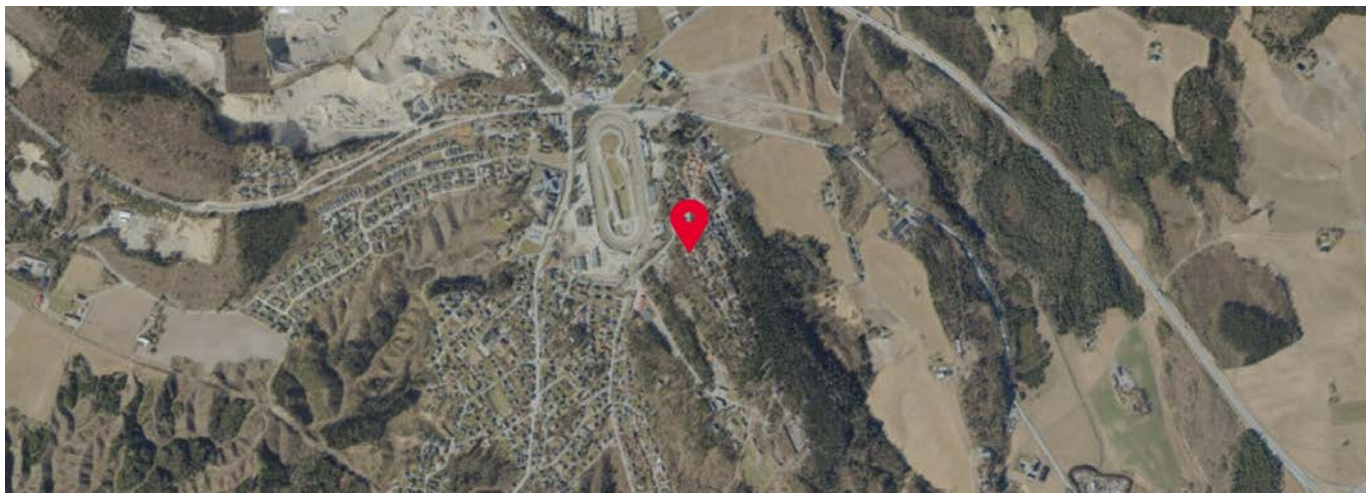
0%

48%

■ Høytorp/Momarken
■ Mysen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vardeveien 102B
1850 MYSEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone B. Johnsrud**Telefon:** 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre