

aktiv.





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 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 890,-
Total ink omk.: Kr 3 998 890,-
Selger: Kjetil Igletjern
Cecilie Kleiven Igletjern

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 135/164 kvm
Tomtstr.: 472.9 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 157, bnr. 202
Oppdragsnr.: 1113260030

Mysen- Smakfull og innholdsrik bolig, bl.a 4 soverom. Flott uteområde, med stor veranda.

Velkommen til en flott enebolig i Rådyrveien 41, Mysen. Denne eiendommen ligger i et barnevennlig område med nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport. Området byr på gode turmuligheter ved Helsestien og Høytorp fort, samt et rikt utvalg av servicetilbud i Mysen sentrum. Med kort vei til Mysen stasjon, er det enkel pendling til Oslo.

Eneboligen, oppført i 1983, har et bruksareal på 164 m² fordelt på to etasjer. Den har fire soverom, stue/kjøkken, stue, bad, vaskerom, toalettrom og to boder. Kjøkkenet ble oppgradert i 2010, og vaskerom har fått nye rør og varmekabler i 2024. Uteområdet inkluderer en romslig veranda på 110 m² med tilgang fra hage og stue. Eiendommen har også garasje og parkering på gårdsplassen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	83
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 kvm

BRA - e: 29 kvm

BRA totalt: 164 kvm

TBA: 110 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 52 kvm Toalettrom, vaskerom, entré, gang, 2 soverom og 2 boder

BRA-e: 29 kvm Garasje

1. etasje

BRA-i: 83 kvm Gang, bad, stue/kjøkken, stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

110 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO.

Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen, og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling og målsatte tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

472.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 472,9 m². Skrånende tomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og meget barnevennlig boligområde i Mysen, Indre Østfold kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig

kommunikasjon, samt Mysen sentrum.

Mysen sentrum tilbyr et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo, med en reisetid på ca. 55 minutter til Oslo S via den nye Follobanen.

I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort. Det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som byr på merkede turstier samt flotte bade- og fiskevann. Dette gjør området ideelt for friluftsliv og rekreasjon.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer fra Heggan, som ligger 1.1 km unna, og Mysen stasjon, som ligger 1.7 km unna. Dette gir gode muligheter for pendling og enkel tilgang til omkringliggende områder.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med underetasje og 1. etasje, oppført i 1983.

Bygningen er fundamentert med støpt dekke mot grunn.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning.

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

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål. Pipen er helbeslått med blikk over tak.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag.

Vinduer har karmer og rammer av tre med 3-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Ytterdøren og terrassedøren med isolerglass er også fra byggeåret.

Eiendommen har en romslig veranda med gulvbord og rekkverk i trykkimpregnert materiale, med tilgang fra hage og stuer.

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.

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.

- 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.

- 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.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggens samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler, som følge av elde, eksponering av vær/vind opp gjennom årene.

- Utvendig - Vinduer

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

- Vinduets karm har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold. Vinduet i badet bærer også preg av ha vært utsatt for fuktighet over tid.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

- Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørbladet og dørkarmen, noe som kan tillate kald luft å trenge inn.

- Påvist noe slitasje på dører, bærer preg av elde.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Konstruksjonene har skjevheter.

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

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

- Det er stedvis påvist slitasje og skader på parkett, utover normal bruksslitasje. Det er også påvist fliser med bom i underetasje.

- 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.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 156 mm avvik i stue/kjøkken og 11 mm i ett soverom. Lokalt ble det målt 10 mm over 2 meter i ett soverom og 8 mm i stue/kjøkken. I underetasje ble det målt 8 mm i ett soverom og 7 mm i gangen.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier. Påvist noe tegn på salt-/kalkutslag på vegger. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

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

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

- Vinduet er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot vinduet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 25 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Tettesjikt er ikke synlig ved dør og det kan derfor ikke verifiseres at tettesjikt er avsluttet 25 mm over topp slukrist. Ellers vil ikke lekkasjvann/bruksvann ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekkssystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Vaskerom har våtsonen med vegger i mdf-panel, det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen kan være relativt vanlig, men oppfyller ikke kravet til tetthet/membran i våtsoner.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Eventuelt lekkasjvann/vannsløp vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekkssystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

- Spesialrom - Underetasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk

avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Kobberrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og økt risiko for slitasje.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- 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.

- Durgoventil på loftet. Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

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

- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Påvist fuktindikasjon på vegger i underetasje, som tilsier at det kan være tegn på svekkelse eller redusert effektivitet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskaader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

- 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.
- 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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Mulige årsaker til dette er små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon, som gir mus mulighet til å trenge inn.
- Det er registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Dette skyldes ofte for høy fuktighet på loftet, hvor fuktig luft fra boligen transporteres opp og kondenserer. Det er påvist utettheter i dampsperrfunksjonen mellom loftet og boligdelen flere steder. Dampsperrrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, hvor den kan forårsake fuktskader og muggvekst.
- Det er stedvis noe begrenset lufting ned mot endene av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig for å redusere risikoen for skader.
- Det er påvist enkelte områder hvor isolasjonen ikke er lagt tilbake i sin opprinnelige posisjon.
- Det er påvist råteskader i utvendig, bærende søyle på terrassen som følge av eksponering for fukt over tid.

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

Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.
- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.
- Ikke påvist klemmt membranløsning, ingen klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.
- Det er synlig belegg ned i sluket, men fremviste bilder viser at belegget ikke er tilstrekkelig ført opp på vegger eller rundt gjennomføringer.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
Avvik: • Det er avvik:
- Liten støttemur mot gårdsplass er på vei til å gli ut.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: • Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Smaalenene elektro, 2024. Askim og mysen rør, 2024. Ufaglært arbeid, 2024.

Beskrivelse: La varmekabler og stikk og kobla vv bereder. La opp nye rør og vannkran. Jeg la fliser og slo på mdf plater med veiledning av en kompissom er tømrer.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Er litt trått å få opp og igjen vindu på soverom oppe i 2 etasje

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2022 og 2023.

Beskrivelse: Vi skiftet rekkverk og bord på terrasse i 2022 forhøyet rekkverket noe samt vi utbygget litt større terrasse i 2023. Bygde også ett par nye trapper ute.

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

Ja

Firmanavn: Askim og mysen rør, 2024.

Beskrivelse: Skiftet nye rør på vaskerom når pussa opp

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

Ja

Firmanavn: Indre Østfold elektro as, 2024. Smaalenene elektro, 2024.

Beskrivelse: Skiftet hovedsikringen fra skru sikring til vippesikringer (OV). La opp bryter til varmekabler og stikk på vaskerom samt koblet vv bereder.

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

Ja

Beskrivelse: Bare utvidet terrasse noe

40. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Firmanavn: Askim og mysen rør, 2024, 2022, 2023. Ufaglært arbeid, 2022, 2025.

Beskrivelse: Koblet til nytt dusjkabinett samt ny vann kran på bad oppe. Satt inn ny wc nede. Byttet vann kran på kjøkken. Gjorde vedlikehold av terrassen selv og utvidet den selv. Ellers har jeg byttet dørblader innvendig. Det er også mala vegger og tak oppe i andre etasje samt mala / slått på plater på soverom 2025.

44. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 83 kvm: Gang, bad, stue/kjøkken, stue og 2 soverom

TBA 110 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 52 kvm: Toalettrom, vaskerom, entré, gang, 2 soverom og 2 boder

BRA-e 29 kvm: Garasje

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum i stål, ettgreps blandebatteri, fliser på vegg over benkeplate, belysning under overskap og ventilator med kullfilter. Hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med varmekabler i gulv og malte flater i himling. Badet ble oppgradert av fagfolk i 2018. Badet er utstyrt med servantinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps blandebatteri, speil og belysning, dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett. Det er plass og opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

Overflater er løpende vedlikeholdt.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rør-i-rør system (plast) fra 2018. Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast fra 2018.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod, med avtrekk fra kjøkken og bad, og tilluft til stue og soverom.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2018 er plassert i bod.
- Elektrisk anlegg: Skjult elektrisk anlegg fra 2018. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.
- Branntekniske forhold: Leiligheten har 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:

2022:

- Skiftet innerdører. Utført i egen regi.
- Pusset opp alle soverom (malt og montert MDF-plater). Utført i egen regi.
- Malt tak og vegger i øvre etasje. Utført i egen regi.
- Satt inn dusjkabinett på bad. Foreligger dokumentasjon.
- Skiftet servantkran på bad. Foreligger dokumentasjon.
- Skiftet kjøkkenkran. Foreligger dokumentasjon.
- Skiftet toalett på toalettrom i underetasje. Foreligger dokumentasjon.
- Pusset opp vaskerom (fliser og plater på overflater). Utført i egen regi.
- Montert IKEA mikroovn på kjøkken. Utført i egen regi.
- Skiftet hovedsikring fra skrusikring til automatsikring (vippesikring). Foreligger dokumentasjon.
- Skiftet terrassebord. Utført i egen regi.
- Montert nytt rekkverk på terrasse. Utført i egen regi.
- Utvidet terrasse. Utført i egen regi.
- Malt hus og vinduer utvendig. Utført i egen regi.

2021:

- Luft/luft varmepumpe fra 2021, type Toshiba.

2019:

- Vedovn i stue, fra 2019.

2016:

- Varmtvannstanken fra 2016, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.

2013:

- Opplyst at det er lagt nytt røykerør i pipe i 2013.

2010:

- Kjøkken med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2010, og har profilerte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert mikrobølgeovn.

Parkering

I garasje, samt i egen gårdsplass.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Boligen har vedovn i stuen fra 2019 og en luft/luft varmepumpe fra 2021, type Toshiba. Det er elektriske varmekabler på bad, vaskerom og entré/gang i underetasjen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 900 000

Omkostninger kjøper

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (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))

98 890 (Omkostninger totalt)
115 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
118 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 998 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 015 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 018 590 (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 17 150 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Avløp 5 852,49 kr
Feiing 495,00 kr
Vann 4 937,91 kr
Renovasjon 5 865,-
Sum 17 150,40 kr

Vannavgift etter måler.

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og

innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 202 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:

3118/157/202:

04.03.1983 - Dokumentnr: 1529 - Erklæring/avtale

Diverse servitutter

25.02.2026 - Dokumentnr: 217411 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Mysen Og Rakkestad AS

Org.nr: 933 970 485

Elektronisk innsendt

20.12.1982 - Dokumentnr: 8473 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:157 Bnr:87

01.01.2020 - Dokumentnr: 1643945 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0125 Gnr:57 Bnr:202

01.01.2024 - Dokumentnr: 883556 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:157 Bnr:202

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 09.11.1983.

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

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.11.1983.

Vei, vann og avløp

Vei : Offentlig.

Vann: Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger reguleringsplan Opsahlåsen (plan-ID 012519810001). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til boliger (127 kvm), felles avkjørsel (267 kvm) og offentlig friområde (79 kvm).. 29.04.1981

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune, med ikrafttredelse 06.02.2024. I kommuneplanen er 394 kvm avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B, og 79 kvm er avsatt til Friområde, Nåværende med områdenavn FRI.

Det er ikke oppgitt reguleringsplaner under arbeid i de vedlagte dokumentene.

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.

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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende , 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr . 9.900 ,- oppgjørshonorar kr . 6.900 ,- Markedspakke kr. 21.500,- og visninger kr. 3.500,- pr. stk. , -. 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

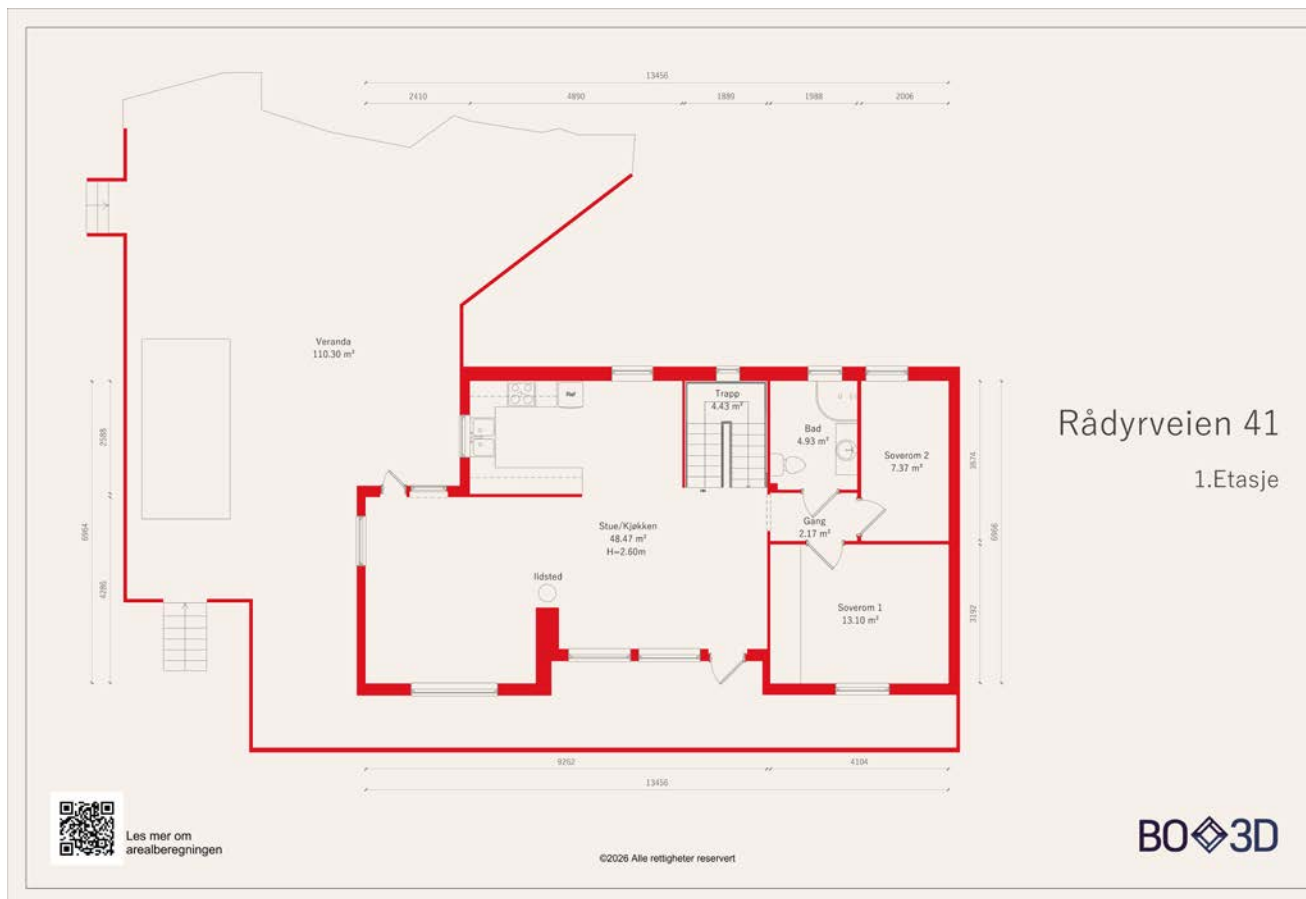
Salgsoppgavedato

11.03.2026









Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

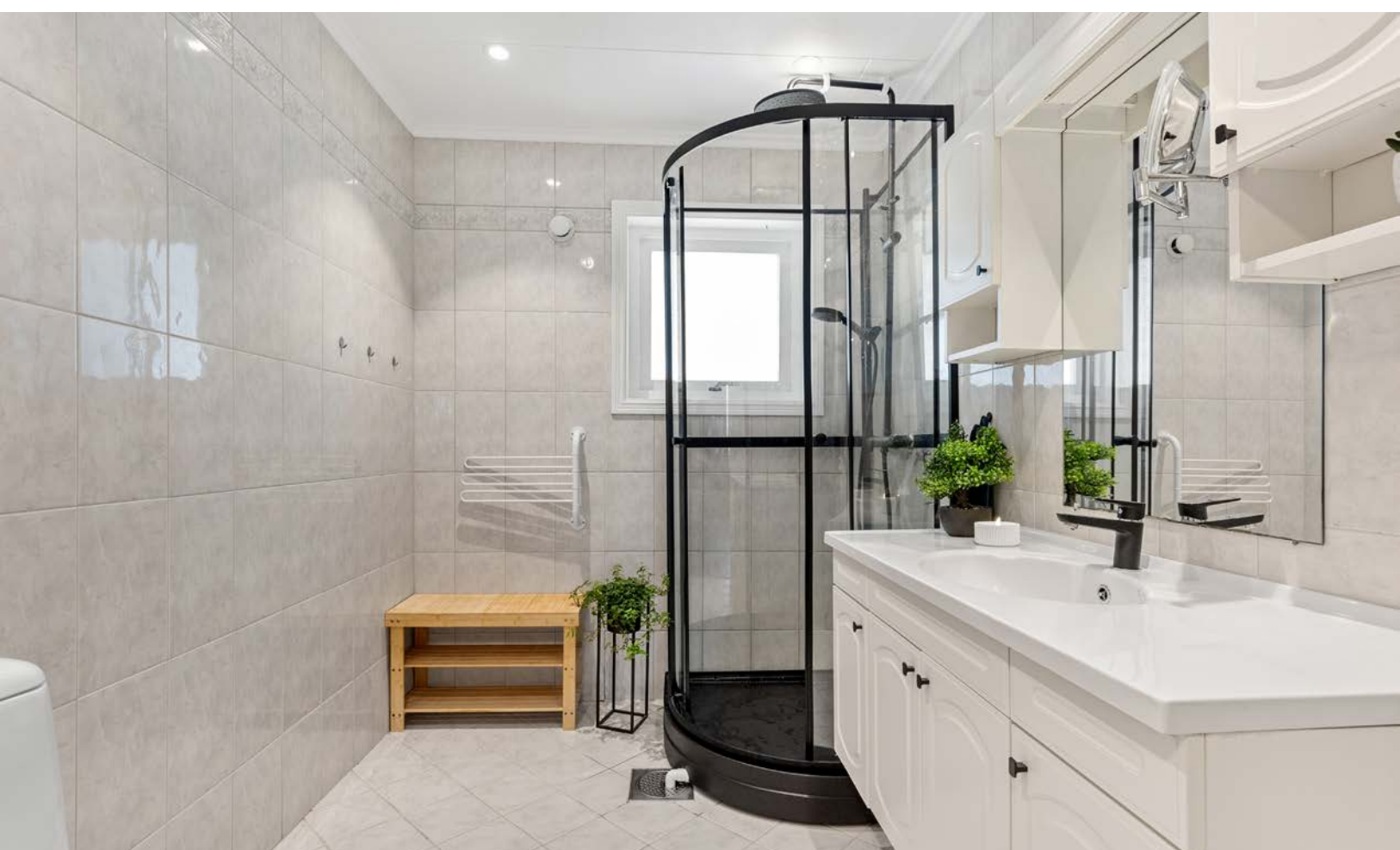










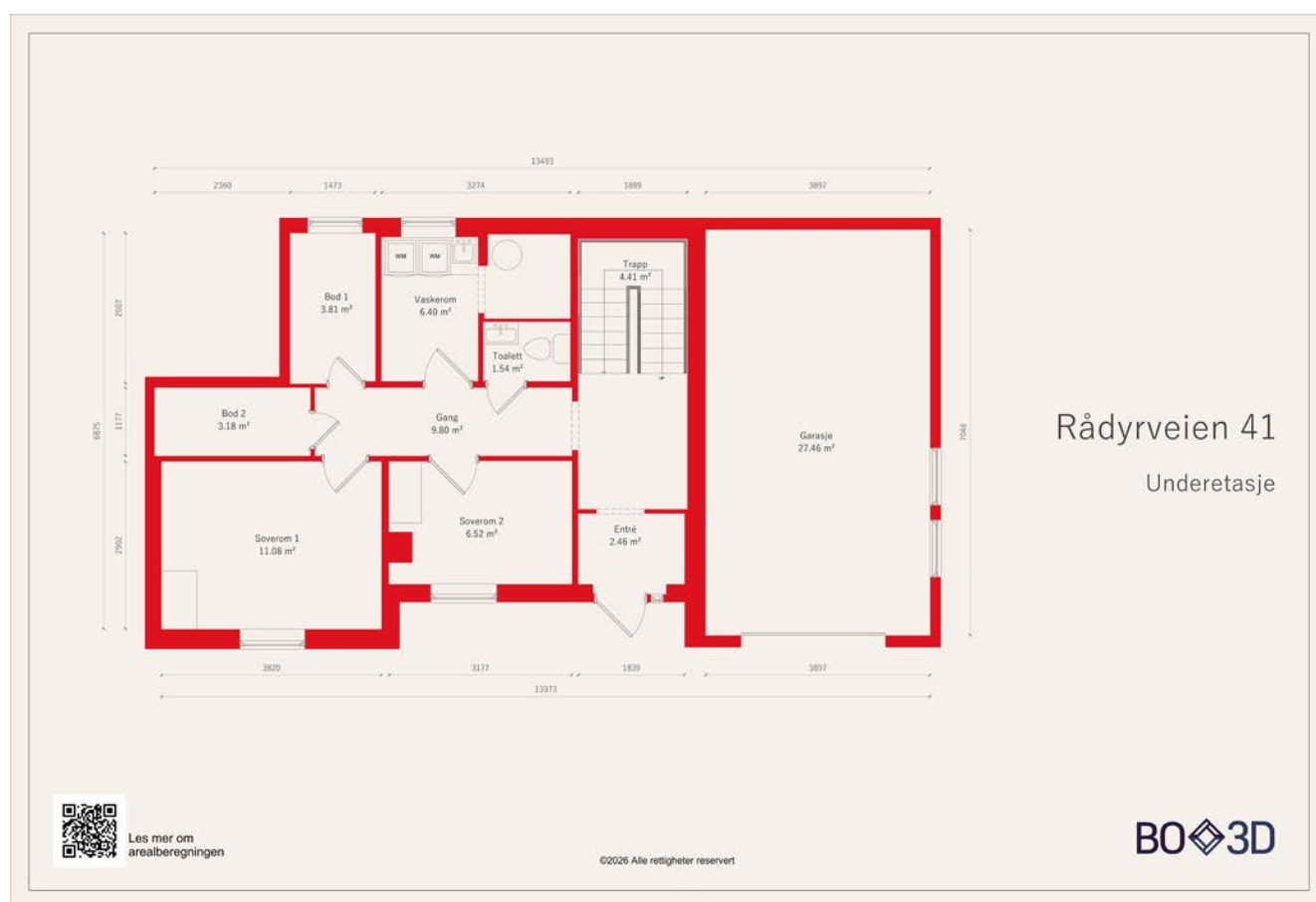








Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Rådyrveien 41, 1850 MYSEN



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 157, bnr. 202

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 13975-3319

Eiendomsverdi ref nr: ST1861

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



NITO



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 byggregler

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 underetasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1983. Grunnmur i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type valmet tak. Taktekingen er av betongtakstein. Taktekingen er fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2010, og har profilerte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert mikrobølgeovn. Bad i boligens 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte tre fronter, overhengende speil og belysning, dusjkabinett samt toalett. Vaskerom i underetasje, overflateoppusset i 2022. Det er flislagte overflater på gulv og MDF-panel på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med laminert arbeidsbenk og nedfelt servant. Toalettrom i underetasje, med belegg på gulvet. Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og belysning samt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Romslig veranda på ca. 110 m², med tilgang fra hage og stuer. Av materialer er det benyttet trykimpregnerte gulvbord på gulv og rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Parkett og laminat. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og MDF-panel. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater.

Underetasje:

Gulv: Fliser, belegg og teppe.

Vegger: Panel, MDF-panel og malte overflater.

Himlinger: Takessplater.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har profilerte, lyse dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i boligens 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte tre fronter, overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Vaskerom i underetasje, overflateoppusset i 2022. Det er flislagte overflater på gulv og MDF-panel på vegger. Rommet er innredet med

skapinnredning med laminert arbeidsbenk og nedfelt servant. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Vaskerommet ventileres naturlig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2010, og har profilerte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert mikrobølgeovn. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert fuktbestandige plater på veggen mellom skapene. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasje, med belegg på gulvet. Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og belysning. Videre er det montert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming:

Vedovn i stue, fra 2019.

Luft/luft varmepumpe fra 2021, type Toshiba.

Elektriske varmekabler i bad, vaskerom samt entré/gang (underetasje).

Annet:

Varmtvannstanken fra 2016, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Eliblader

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 472,9 m². Skrånende tomt, opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Parkering skjer i garasje samt på gårdsplassen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	164 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

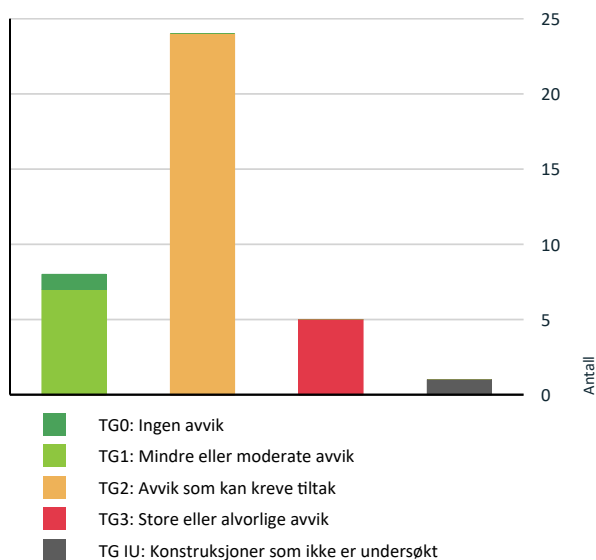
[Gå til side](#)

Enebolig

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

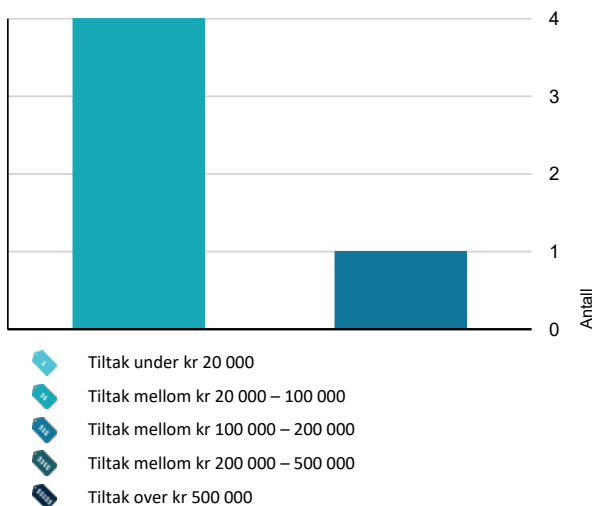
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > 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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1983

Kommentar

Data fra www.eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har gjennom årene fått noe vedlikehold, men fremstår også med behov for oppgraderinger og tiltak på enkelte bygningsdeler

Tilbygg / modernisering

2022

Utførte arbeider etter 2022:

Innvendig

- Skiftet innerdører. Utført i egen regi.
- Pusset opp alle soverom (malt og montert MDF-plater). Utført i egen regi.
- Malt tak og vegger i øvre etasje. Utført i egen regi.
- Satt inn dusjkabinett på bad. Foreligger dokumentasjon.
- Skiftet servantkran på bad. Foreligger dokumentasjon.
- Skiftet kjøkkenkran. Foreligger dokumentasjon.
- Skiftet toalett på toalettrom i underetasje. Foreligger dokumentasjon.
- Pusset opp vaskerom (fliser og plater på overflater). Utført i egen regi.
- Montert IKEA mikroovn på kjøkken. Utført i egen regi.

Utvendig

- Skiftet terrassebord. Utført i egen regi.
- Montert nytt rekkverk på terrasse. Utført i egen regi.
- Utvidet terrasse. Utført i egen regi.
- Malt hus og vinduer utvendig. Utført i egen regi.

Elektrisk

- Skiftet hovedsikring fra skrusikring til automatsikring (vippesikring). Foreligger dokumentasjon.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

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

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 taktekkingen.
- 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:

Tilstandsrapport

- Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere inspeksjon av taket utført av fagperson under sikre forhold.
- Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for skjulte skader og redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.
- Mose og slitasje bør fjernes og utbedres for å forhindre videre nedbrytning av takmaterialet og redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Pipe er helbeslått med blikk over tak.

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.
 - Utskifting 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

Kommentar

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

- Vegger er besiktiget fra bakkeplan, og det er foretatt stikkprøvekontroll sammen med visuell besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler, som følge av elde, eksponering av vær/vind opp gjennom årene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut, og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
- Ved utskifting av kledning bør korrekt oppbygning med lufting prioriteres, da manglende lufting kan føre til oppfukting og skade på veggkonstruksjonen over tid.
- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker. Uten vedlikehold eller utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

Takkonstruksjon i tre, type valmet tak.
Tilgang til loft via luke i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
 - Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
 - Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Mulige årsaker til dette er små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon, som gir mus mulighet til å trenge inn.
- Det er registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Dette skyldes ofte for høy fuktighet på loftet, hvor fuktig luft fra boligen transporteres opp og kondenserer. Det er påvist utettheter i dampsperrfunksjonen mellom loftet og boligdelen flere steder. Dampsperrrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, hvor den kan forårsake fuktskader og muggvekst.
- Det er stedvis noe begrenset lufting ned mot endene av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig for å redusere risikoen for skader.
- Det er påvist enkelte områder hvor isolasjonen ikke er lagt tilbake i sin opprinnelige posisjon.
- Det er påvist råteskader i utvendig, bærende søyle på terrassen som følge av eksponering for fukt over tid.

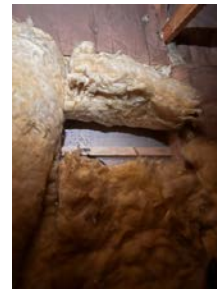
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre dampspærren mellom bolig og loft for å hindre at fuktig inneluft trenger opp på loftet og forårsaker kondens og fuktskader, samt forhindre videre utvikling av muggsopp og svertesopp.
- Det bør foretas en grundig gjennomgang av musetetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn, da dette kan føre til skader på materialer og ubehagelig lukt.
- Luftingen bør utbedres for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. Ved omlegging av taktekkingen bør lufting over tak vurderes.
- Isolasjonen bør legges tilbake i sin opprinnelige posisjon for å sikre optimal varmeisolasjon og redusere risikoen for kuldebroer og fuktskader.
- Råteskader i utvendig, bærende søyle på terrassen bør utbedres snarest for å opprettholde konstruksjonens bæreevne og forhindre videre skadeutvikling og setningsskader.
- Kostnadsestimat gjelder kun utbedring av råteskader til bærende søyle

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vinduer

Kommentar

Vinduer har rammer og karmen av tre.
Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

- Vinduets karm har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold. Vinduet i badet bærer også preg av ha vært utsatt for fuktighet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør utføres vedlikehold og utbedring av vinduskarmen, inkludert tetting av sprekker og eventuell utskifting av skadet treverk, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktnyttrengning og varmetap.

Særlig vinduet på badet bør vurderes nærmere, da langvarig fuktbelastning kan føre til råte og ytterligere skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Kommentar

Ytterdør fra byggeåret.
Terrassedør med isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørbladet og dørkarmen, noe som kan tillate kald luft å trenge inn.
- Påvist noe slitasje på dører, bærer preg av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet.
- Utettheten mellom dørbladet og karmen bør utbedres for å hindre kald trekk og redusere varmetap, noe som ellers kan føre til økte oppvarmingskostnader.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

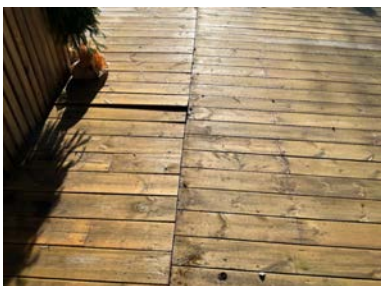
Romslig veranda på ca. 110 m², med tilgang fra hage og stuer. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord på gulv og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er påvist skjevheter i terrasse/veranda, 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.



INNSENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater

Kommentar

1. etasje:

Gulv: Parkett og laminat. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater og mdf-panel. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater.

Underetasje:

Gulv: Fliser, belegg og teppe.

Vegger: Panel, mdf-panel og malte overflater.

Himlinger: Takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er stedvis påvist slitasje og skader på parkett, utover normal bruksslitasje. Det er også påvist fliser med bom i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør vurderes utbedring eller utskifting av parkett der det er påvist skader og unormalt stor slitasje, for å unngå ytterligere forringelse av gulvoverflaten.

- Fliser med bom i underetasjen bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres, da bom kan føre til at flisene løsner eller sprekker over tid, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader og redusert brukskvalitet.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt dekke mot grunn.

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. 156 mm avvik i stue/kjøkken og 11 mm i ett soverom. Lokalt ble det målt 10 mm over 2 meter i ett soverom og 8 mm i stue/kjøkken. I underetasje ble det målt 8 mm i ett soverom og 7 mm i gangen.

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.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har elementpipe. Opplyst at det er lagt nytt røykerør i pipe i 2013.

Vedovn i stue, fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- En ildfast plate under luke, eller sotlukestein bør monteres for å sikre brannsikkerheten og lukke avviket. Uten tiltak kan gnister eller varm aske føre til brannfare i omkringliggende materialer.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

- Innforede kjellervegger anses som en risikokonstruksjon, hvor kontroll ikke er mulig uten å gjøre inngrep. Det ble foretatt hulltaking på ett utvalgt sted. Takstmannen ønsker å informere om risikoen i områdene som ikke er inspisert.

Vurdering av avvik:

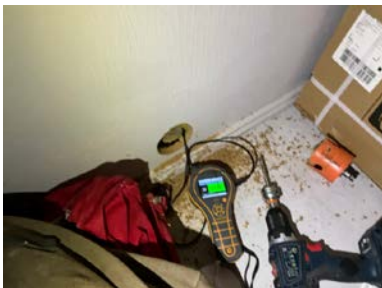
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier. Påvist noe tegn på salt-/kalkutslag på vegger. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det påviste fuktnivået tilsier at konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Ved tegn til økning i fukt eller synlige endringer, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere behovet for tiltak.



1 TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt tretrapp.

- Trapp fremstår i en normal stand og forfatning med tanke på alder.

1 TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Boligen har profilerte, lyse dører.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Bad i boligens 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte tre fronter, overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

- Ikke byttet rør ved oppussing av bad. Referansenivået settes derfor byggeåret. Usikkert hva som er gjort med tettesjikt og varmekabler.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

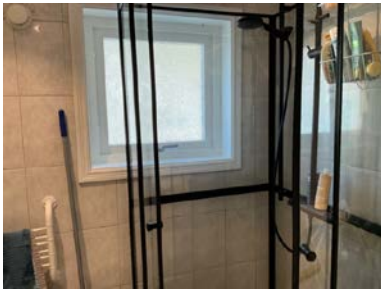
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

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.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

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

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 25 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Tettesjikt er ikke synlig ved dør og det kan derfor ikke verifiseres at tettesjikt er avsluttet 25 mm over topp slukrist. Ellers vil ikke lekkasjvann/bruksvann ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Våtrommet kan fungere med dette avviket, men utbedring av fallforhold anbefales for å lukke avviket.
 - Manglende høydeforskjell og usikkerhet rundt tettesjiktets avslutning ved dør gir økt risiko for at lekkasjvann ikke ledes til sluk, noe som kan medføre vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

- Ikke påvist klemt membranløsning, ingen klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:

- Det anbefales å oppgradere både sluk og tettesjikt/membran for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på våtrommet og tilstøtende konstruksjoner.

- Manglende dokumentasjon og usikker tilstand på membran og sluk medfører økt risiko for vannskader, som kan gi store økonomiske konsekvenser og redusert levetid for våtrommet.

- Inntil utbedring bør det benyttes tett dusjkabinett med avløp direkte til sluk, og sluket må renses jevnlig for å unngå at vann blir stående og forårsaker lekkasje.

- Kostnadsestimat er kun for etablering av nytt tettesjikt og sluk og ikke for renovering av våtrom. Utbedring/etablering av tettesjikt er ofte dyrt og ikke økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, og bør sees i sammenheng med totalrenovering av våtrom. Dette medfører høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekksystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

- Avtrekket på våtrommet er ikke tilfredsstillende, og mekanisk ventilasjon anbefales for å sikre tilstrekkelig fjerning av fuktighet. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til opphopning av fukt. En elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Kommentar

Vaskerom i underetasje, overflateoppusset i 2022. Det er flislagte overflater på gulv og MDF-panel på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med laminert arbeidsbenk og nedfelt servant. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Vaskerommet ventileres naturlig.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Faktura fra elektriker og rørlegger for arbeider utført i 2022, ellers ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Vaskerom har våtsonen med vegger i MDF-panel, det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen kan være relativt vanlig, men oppfyller ikke kravet til tetthet/membran i våte soner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Veggene bør fuktbeskyttes eller kles med egnet materiale for våtrom, da dagens løsning med MDF-panel ikke oppfyller kravene til tetthet i våtsoner.
- Dersom området utsettes for vannspø, er det økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og materialer. For å redusere denne risikoen bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse, spesielt rundt vinduet.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

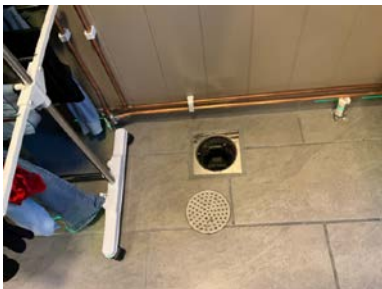
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Eventuelt lekkasjvann/vannsløl vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet eller renner mot dørterskel, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk. Synlig belegg i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

- Det er synlig belegg ned i sluket, men fremviste bilder viser at belegget ikke er tilstrekkelig ført opp på vegger eller rundt gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Sluket og membran/tettesjikt bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende fuktsikring av våtrommet.
- Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig membran/tettesjikt og sluk med oppbrukt brukstid er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.
- Kostnadsestimat er kun for etablering av nytt tettesjikt og sluk og ikke for renovering av våtrom. Utbedring/etablering av tettesjikt er ofte dyrt og ikke økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, og bør sees i sammenheng med totalrenovering av våtrom. Dette medfører høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekksystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Avtrekket på våtrommet er ikke tilfredsstillende, og mekanisk ventilasjon anbefales for å sikre tilstrekkelig fjerning av fuktighet. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til opphopning av fukt. En elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- For å lukke avviket bør bedre tilluft til våtrommet etableres, for eksempel med en ventil eller dørspalte som gir tilstrekkelig luftstrøm. Dette vil sikre at fuktighet transporteres ut og ventilasjonen fungerer effektivt. Uten tiltak kan manglende lufttilførsel føre til opphopning av fukt, med økt risiko for muggvekst, fuktskader og dårlig innneklima.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkken med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2010, og har profilerte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert mikrobølgeovn. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert fuktbestandige plater på veggen mellom skapene.

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom i underetasje, med belegget på gulvet. Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og belysning. Videre er det montert toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret.
Stoppekran og vannmåler er plassert i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

- Kobberrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og økt risiko for slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskifting av vannrørene, da alder og slitasje medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

- Ved oppgradering av våtrom bør utskifting av rør inngå i tiltakene for å redusere risikoen for plutselige skader og følgekostnader.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- 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.

- Durgøventil på loftet. Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innvendige avløpsrør bør inspiseres jevnlig for å avdekke tegn til lekkasje eller tilstopping, da økt alder gir høyere risiko for funksjonssvikt og påfølgende fuktskader.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, eller det må dokumenteres at eksisterende løsning er tilstrekkelig, for å unngå risiko for luktproblemer, dårlig avrenning og potensiell oppsamling av farlige gasser.

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Tilluft bør etableres i våtrom, for eksempel med en spalte under døren. Uten tilstrekkelig tilluft kan fuktighet bygge seg opp, øke risikoen for muggvekst og fuktskader.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Luft/luft varmepumpe fra 2021, type Toshiba.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- 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

Kommentar

Varmtvannstanken fra 2016, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.

Årstall: 2016

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Elektriske varmekabler i bad, vaskerom samt entré/gang (underetasje).

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1983

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

- Foreligger på arbeider utført etter 2022, ukjent før dette. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget, løse kabler på loft samt 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

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Drensfunksjon fra byggeåret. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
 - Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Påvist fuktindikasjon på vegger i underetasje, som tilsier at det kan være tegn på svekkelse eller redusert effektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringssystemet og eventuelt iverksettes tiltak for utbedring eller utskifting.
- Svekket drenering og tettesjikt kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og kjellervegger, noe som øker risikoen for fuktskader, muggdannelse og redusert innneklima i underetasjen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskafer øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskafer.

- Dersom sprekken utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og utbedring for å redusere risiko for vannskafer, frostskafer og eventuelle setningsskafer i konstruksjonen.



TG 3 Forstøtningsmurer

Kommentar

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Liten støttemur mot gårdsplass er på vei til å gli ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør iverksettes tiltak for å stabilisere støttemuren mot gårdsplassen, da videre utglidning kan føre til skader på eiendom og utgjøre en sikkerhetsrisiko for personer i nærheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Terrengforhold

Kommentar

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre tilstrekkelig avrenning bort fra grunnmuren.

- Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader på grunnmur og fundamenter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1983. 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.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helseisiko knyttet til radoneksponering.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

164 m²/135 m²

Enebolig: 2 Gang, 4 Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Stue, Toalettrom, Vaskerom, Entré, 2 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 4 450 000

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

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

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 Morten Arendts vei 16 ,1850 MYSEN 109 m ² 1972 2 sov	10-05-2023	3 450 000	3 400 000		3 400 000	31 193
2 Bekkefarveien 16 ,1850 MYSEN 112 m ² 1971 4 sov	01-09-2024	3 500 000	3 350 000		3 350 000	29 911
3 Bekkefarveien 5 ,1850 MYSEN 115 m ² 1970 0 sov	30-03-2022	3 050 000	3 350 000		3 350 000	29 130
4 Rådyrveien 41 ,1850 MYSEN 129 m ² 1983 4 sov	01-05-2022	3 600 000	3 600 000		3 600 000	27 907
5 Opsahlåveien 13 ,1850 MYSEN 117 m ² 1995 4 sov	28-10-2024	3 250 000	3 350 000		3 350 000	27 686
6 Hubroveien 3 ,1850 MYSEN 119 m ² 1987 3 sov	08-12-2022	3 400 000	3 100 000		3 100 000	26 050
7 Kirkåsveien 72 ,1850 MYSEN 148 m ² 1969 3 sov	25-06-2023	3 700 000	3 700 000		3 700 000	25 000

Kilde :
Eiendomsverdi

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.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 550 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 550 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad 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.	4 450 000
--	------------	------------------

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

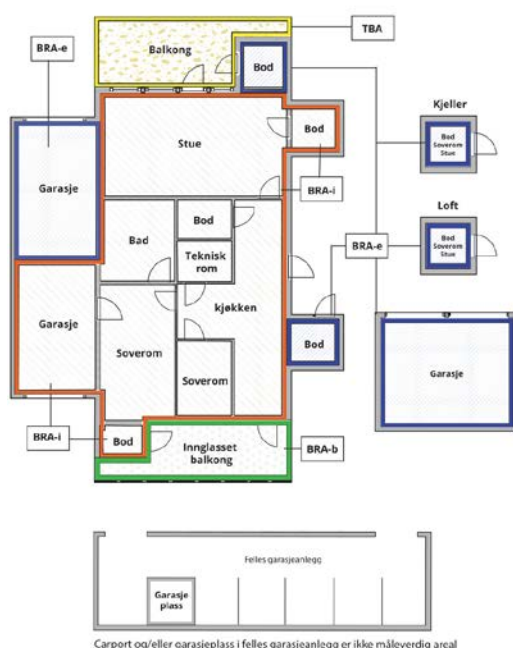
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	83			83	110
Underetasje	52	29		81	
SUM	135	29			110
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, stue		
Underetasje	Toalettrom, vaskerom, entré, gang, soverom, soverom 2, bod, bod 2	Garasje	

Kommentar

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen, og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling og målsatte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	157	202		0	472.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rådyrveien 41

Hjemmelshaver

Igletjern Cecilie Kleiven, Igletjern Kjetil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og meget barnevennlig boligområde i Mysen, i Indre Østfold kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt 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

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Regulering

Område for boliger med tilhørende anlegg. Kjørevei.

Om tomten

Eiet tomt på 472,9 m². Skrånende tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.02.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	20.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	20.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Cecilie Kleiven Igletjern

Kjetil Igletjern

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rådyrveien 41

1850 Mysen

3118-157/202/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Smaalenene elektro

Beskrivelse av arbeidet: La varmekabler og stikk og kobla vv bereder

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

Firmanavn: Askim og mysen rør

Beskrivelse av arbeidet: La opp nye rør og vannkran

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Jeg la fliser og slo på mdf plater med veiledning av en kompis som er tømrer

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Er litt trått å få opp og igjen vindu på soverom oppe i 2 etasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Vi skiftet rekkverk og bord på terrasse i 2022 forhøyet rekkverket noe samt vi utbygget litt større terrasse i 2023 . Bygde også ett par nye trapper ute.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Askim og mysen rør

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet nye rør på vaskerom når pussa opp

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Indre Østfold elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet hovedsikringen fra skru sikring til vippesikringer (OV)

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

Firmanavn: Smaalenene elektro

Beskrivelse av arbeidet: La opp bryter til varmekabler og stikk på vaskerom samt koblet vv bereder.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Bare utvidet terrasse noe



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Askim og mysen rør

Beskrivelse av arbeidet: Koblet til nytt dusjkabinett samt ny vann kran på bad oppe

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Askim og mysen rør

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny wc nede

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Askim og mysen rør

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vann kran på kjøkken

Ufaglært arbeid:

- 1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Gjorde vedlikehold av terrassen selv og utvidet den selv. Ellers har jeg byttet dørblader innvendig. Det er også mala vegger og tak oppe i andre etasje samt mala / slått på plater på soverom 2025

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Rådyrveien 41 - Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Hegglin	16 min
Linje 9, 413, 417, 418, 464, 477, 640	1.1 km
Mysen stasjon	23 min
Linje R22	1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.)	13 min
453 elever, 22 klasser	0.9 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
437 elever, 22 klasser	1.3 km
Mysen videregående skole	19 min
800 elever, 50 klasser	1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

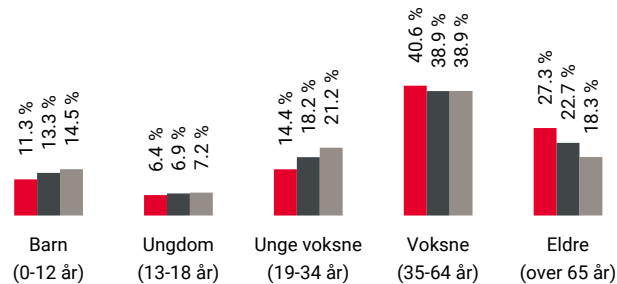
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Opsahl/Kirkås	1 759	906
Mysen	6 678	3 334
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Opsahl barnehage (0-5 år)	9 min
91 barn	0.6 km
Symra barnehage (1-5 år)	13 min
56 barn	1.1 km
Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år)	23 min
84 barn	1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	11 min
Kiwi Mysen	15 min
PostNord	1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



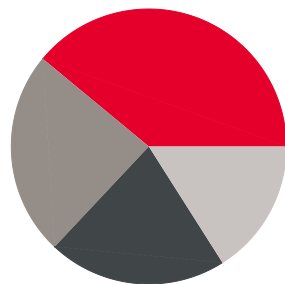
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

⚽	Rådyrveien balløkke	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Mini Ekeberg	13 min	🚶
	Fotball	0.9 km	
🚴	Family Sports Club Mysen	12 min	🚶
🚴	A.C.E Xpress Mysen	23 min	🚶

Boligmasse



- 39% enebolig
- 21% rekkehus
- 24% blokk
- 16% annet

Varer/Tjenester



Mysen Bysenter

15 min



Vitusapotek Opsahljordet

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



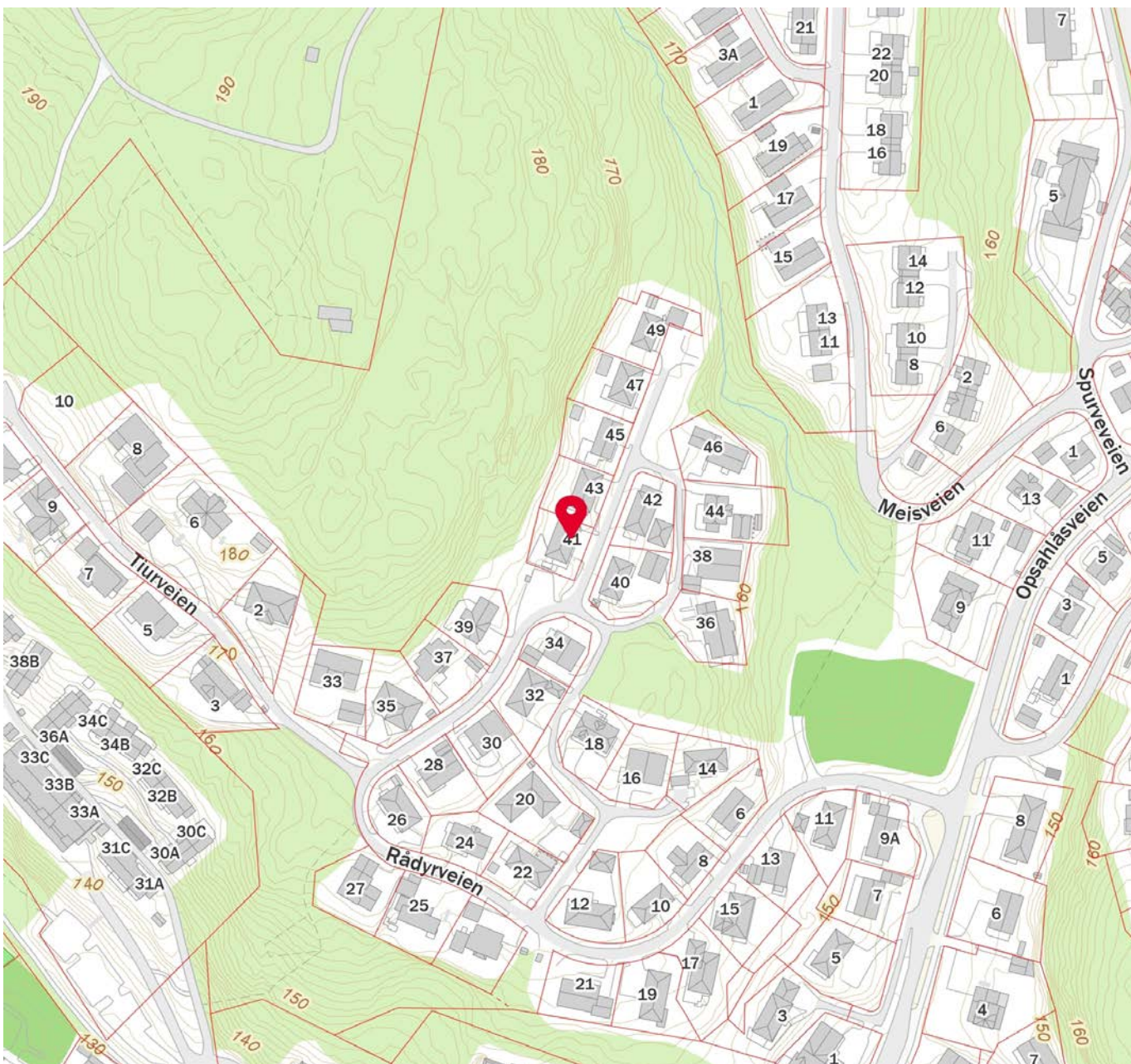
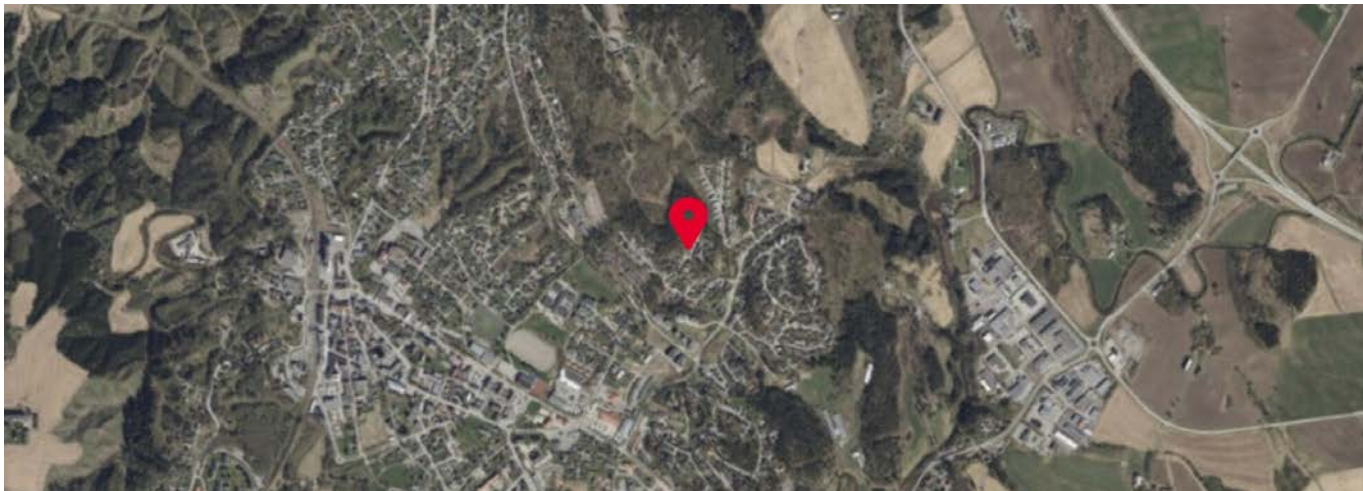
0%

48%

- Opsahl/Kirkås
- Mysen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 23.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	202	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rådyrveien 41, 1850 MYSEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommunedelplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	Delareal 394 m ²
	Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Områdenavn B
	Delareal 79 m ²
	Arealbruk Friområde, Nåværende
	Områdenavn FRI

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	01252007001
Navn	Kommunedelplan for Mysen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.02.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3621/2007001_Beskrivelse%20og%20bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 394 m ² Arealbruk Boligområde,Nåværende
	Delareal 79 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012519810001
Navn	Opsahlåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.04.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3276/19810001_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 267 m ² Formål Felles avkjørsel
	Delareal 127 m ² Formål Boliger
	Delareal 79 m ² Formål Offentlig friområde

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OPSAHLÅSEN, EIDSBERG
KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal bebyggelse utformes og plasseres etter kategorier angitt på planen, og innenfor byggegrenser angitt langs trafikkområdene og i bygningsloven. Utnyttelsesgraden regnes av netto tomtareal.

§ 2. TERRASSEHUSBEBYGGELSE.

- a. Område T2 kan bebygges med terrassehus.
- b. Bebyggelsen kan føres opp med inntil 2 etasjer over terreng.
- c. Utnyttelsesgraden for området kan maksimalt oppgå til 0,30.
- d. Garasjer og parkeringsplasser skal i hovedsaken utføres som fellesanlegg.

Det skal avsettes minst en garasjeplass for hver leilighet og 1 parkeringsplass for hver 2. leilighet.

- e. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal bygningsrådet forlange utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for vedkommende delområde med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, tørkestativ, lekeplasser, herunder også sandleplasser m.m.

§ 3. REKKEHUSBEBYGGELSE.

- a. Områdene T1, T3 og T4 kan bebygges med rekkehusbebyggelse.
- b. Bebyggelsen kan føres opp med inntil 2 etasjer over terreng. Der hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det kan det også bygges underetasje.
- c. Utnyttelsesgraden for områdene kan maksimalt oppgå til 0,30.
- d. Garasjer og parkeringsplasser skal i hovedsaken utføres som fellesanlegg. Det skal avsettes minst 1 garasjeplass for hver leilighet og 1 parkeringsplass for hver 2. leilighet.
- e. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal bygningsrådet forlange utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for vedkommende delområde med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, tørkestativ, lekeplasser, herunder også sandleplasser m.m.

§ 4. SMÅHUSBEBYGGELSE.

- a. Områdene merket med betegnelsen L nr. kan bebygges med frittliggende bolighus.
- b. Bebyggelsen skal være i 1 etasje.
Hvor terrenget, etter bygningsrådets skjønn, ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje. På samme måte kan bygningsrådet tillate at takrom/loft innredes til beboelsesrom.
- c. Utnyttelsesgraden kan for områdene maksimalt oppgå til 0,25.
- d. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger bebyggelsesplan med tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe.
- e. Garasjer skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser det. Ellers forutsettes det oppført garasje på hver enkelt tomt. Fellesanlegg skal tilpasses den omkringliggende bebyggelse. Hvor garasje oppføres på egen tomt, skal den fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.
Det skal avsettes plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr. leilighet.
Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.
- f. Bebyggelsen skal ha saltak.
Takvinkelen fasettes av bygningsrådet.
Rådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.

§ 5. OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE.

- a. Bebyggelsen kan føres opp i 2 etasjer.
- b. Utnyttelsesgraden for området skal ikke overskride 0,25.
- c. Bygningsrådet kan tillate at det i forbindelse med bedriften innredes bolig.
Rådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- d. Det skal på tomten være plass for kundeparkering og annen parkering i forbindelse med bedriften. Videre skal det være plass for av- og pålessing av varer nødvendig for eiendommens bruk.
Disse krav avgjøres av bygningsrådets skjønn.
- e. Lagring av materialer og varer i friluft vil ikke bli tillatt.
- f. Byggemelding skal være bilagt med kotert situasjonskart som viser

avkjørsler, terrengbehandling, parkeringsområder, laste- og losse-
områder, søppelanordning m.m.

§ 6. OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

a. Arealet er forutsatt benyttet til daghjem, barnehage e.l.

b. Bebyggelsen kan føres opp i 2 etasjer.

Det kan etter bygningsrådets skjønn også tillates nyttet under-
etasje.

c. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride 0,25.

d. Bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering, innhengning m.v.
skal vises på kotert situasjonskart som følger byggemeldingen.

§ 7. OMRÅDE FOR ALMENNYTTIG FORMÅL.

a. Arealet er forutsatt benyttet til velferdsbygg/aktivitetshus.

b. Bebyggelsen kan føres opp i 2 etasjer. Det kan etter bygnings-
rådets skjønn også tillates nyttet underetasje.

c. Utnyttelsesgraden for området skal ikke overskride 0,30.

d. Bygningsrådet kan tillate at det i tilknytning til aktivitets-
lokalene innredes bolig.

e. Byggemelding skal være bilagt med kotert situasjonskart som viser
avkjørsler, terrengbehandling, parkeringsområde etc.

§ 8. FRIOMRÅDER.

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har natur-
lig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler,
når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som
friområde.

§ 9. SPESIALOMRÅDER.

a. Områdene er farget grønne, skraverte og har betegnelsene oltidsvei
og gravhaug.

b. Områdene skal i alminnelighet ikke bebygges. I spesielle tilfeller
hvor dette er ønskelig av hensyn til reguleringsformålets bruk må
dette tas opp med lovlig myndighet.

e. Eventuelle byggverk skal vises på kotert situasjonskart som bilag
til byggemeldingen.

§ 10. FELLESBESTEMMELSER.

- a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 100 cm inkl. eventuell sokkel.
- c. Pergolaer, solskjermer og andre utbygg av permanent karakter skal godkjennes av bygningsrådet. Slike utbygg skal harmonere med bebyggelsen forøvrig.
- d. Bebyggelsen bør ha felles antenneanlegg for radio og TV, godkjent av bygningsrådet.
- e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- f. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- g. Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- h. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet:

29. april 1981.





S K J Ø T E

DAGBOKFØRT

04.03.83 01529

SORENSKRIVEREN I

A/S Eidsberg Tomteselskap, c/o A/L NBBL HEGGEN OG FRØLAND

1701 Sarpsborg, skjøter og overdrar til

EDVARDT OG DORIS IVERSEN, Lerkeveien 6, 1850 MYSEN

personnr. 280946 - [REDACTED]

111046 - [REDACTED]

eiendommen gnr. 57 bnr. 202 I Eidsberg kommune,

Kjøpesummen på kr. 53.165.20-

skriverkroner femtitretusenlethundreogsekstifem 20/100-----

er avgjort på omforenet måte.

Følgende særlige bestemmelser skal gjelde for eiendommen:

1. A/S Eidsberg Tomteselskap har overfor hjemmelsinnehaver rett til å regulere kjøpesummen i tomteselskapets kontrakt når byggeregnskapet for Opsahlåsen 1. etappe er ferdig. Skulle det endelige regnskap for feltet vise at kjøpesummen var for lav, plikter hjemmelsinnehaver å betale det overskytende innen 2 måneder fra underretning er mottatt fra selskapet.

Hjemmelsinnehaver kan ikke nekte å betale med den begrunnelse at beløpet er uriktig beregnet eller på annet grunnlag, idet kjøperen i såfall kan ta forbehold ved innbetalingen og i tilfelle rette krav om tilbakebetaling mot tomteselskapet ved de ordinære domstoler dersom partene ikke skulle komme frem til en minnelig ordning.

2. Eier har først anledning til å disponere fysisk over tomten når har har mottatt melding om at den kan tiltres. Veier må ikke brukes til forflytting av anleggsmaskiner slik at skade kan oppstå. Veier og grøfter må ikke brukes som opplagsplass for materialer og masse. Ved eventuell ødeleggelse/beskadigelse av tekniske fellesanlegg eller veier, plikter eier å foreta utbedring snarest og senest innen 14 dager etter at skaden oppsto. I motsatt fall kan tomteselskapet eller kommunen foreta utbedring for eierens regning.
3. I den utstrekning bygninger er forutsatt plassert nærmere nabogrense enn 4 meter, har eierene i feltet gjensidig rett til å berøre naboeiendom i byggetiden i den utstrekning dette er nødvendig av hensyn til en rasjonell framdrift av byggearbeidet. Berøringsretten gjelder bare så langt som nødvendig, og bare innenfor en avstand på 4 meter regnet fra egen husvegg.

- 2 -

Likeledes har eier av naboeiendom rett til å plassere stige, stilasje el.l på tomten dersom dette er nødvendig for vedlikeholdsarbeider på egne bygninger eller gjerde.

4. A/S Eidsberg Tomteselskap og Eidsberg kommune er fritatt for gjerdeplikt.
5. Den enkelte eier av tomt, som er utskilt fra området som omfattes av nærværende reguleringsplan, er berettiget til vederlagsfritt å anlegge og ha liggende stikkledninger for vann og avløp over andre tomter fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter bygningmyndighetenes nærmere anvisning.

Eidsberg kommune, Eidsberg elverk og Televerket har rett til i fremtiden vederlagsfritt å anlegge og ha liggende ledninger, kabler og luftstrekk over tomten, eventuelt rett til nødvendig stolpefeste på tomten. Likeså må eieren tillate at det over tomten vederlagsfritt blir fremført ledninger/kabler for felles TV-anlegg. Inngrep på tomten skal utføres slik at det blir til minst mulig sjenanse for beboerne.

Eieren er forpliktet til ikke å bygge nærmere ledningstraséen enn bygningsmyndighetene bestemmer. Videre må ikke eieren foreta oppfylling over eller tilplante ledningstraséen på en slik måte at senere vedlikehold og reparasjon av ledningene vanskeliggjøres og vesentlig fordyres.

Eieren gir lednings- og kabeleierne i fremtiden adgang til tomten - om nødvendig også med maskiner og redskap i forbindelse med nyanlegg, inspeksjon og utbedring.

6. Tomteeieren skal i fremtiden eie og vedlikeholde stikkledninger fra bolig til og med an boring på offentlig ledning.

I den utstrekning tomten har felles stikkledninger med andre tomter, skal likevel tomteeierne i felleskap eie og vedlikeholde fellesledningene i hele sin lengde og med lik fordeling av alle kostnader i forbindelse med vedlikeholdet.

En fellesledning er en ledning som betjener mer enn ett hus.

Det som er bestemt ovenfor får tilsvarende anvendelse på stikkveier fra offentlig vei til tomten. Bestemmelsen vil gjelde selv om en tomteeier får tillatelse til å bruke, eller faktisk bruker, annen adkomst til tomten.

Hvor tomten støter til offentlig vei, påhviler det tomteeieren å sørge for renhold, og slått av eventuell veigrøft utenfor eiendommen. Ved innkjøringen til tomten må anordnes gjennomløp for vannet i veigrøft eller tilsvarende etter anvisning fra ingeniørkontoret eller veimyndighetene. Dette bekostes av tomteeieren. Det påhviler også tomteeieren til enhver tid å holde gjennomløp i orden og åpen for vanngjennomgang.

- 3 -

7.a Innen 2 år etter at eier har mottatt underretning om at tomten er byggeklar, jfr. pkt. 2 ovenfor, må bebyggelse av tomten være påbegynt. Med "påbegynt" menes at grunnmur må være oppført og reisning av huset igangsatt. I motsatt fall har tomteselskapet/kommunen rett til å løse tomten.

Dersom det ikke er utført noen arbeider på tomten, settes løsningssummen til kjøpesummen fra tomteselskapet med tillegg av omkostningene til kart- og delingsforretning og tinglysning av målebrev, men uten tillegg av renter.

Dersom det er utført arbeider på tomten, settes løsningssummen til det ovennevnte beløp med tillegg av den verdi de utførte arbeider på tomten representerer for tomteselskapet/kommunen med henblikk på videre salg.

Tomteselskapet/kommunen kan også løse eiendommen dersom bebyggelse ikke er fullført innen 2 år etter at den er påbegynt, jfr. over. Løsningssummen fastsettes også da etter de samme regler som i forrige avsnitt.

I mangel av minnelig overenskomst fastsettes løsningssummen etter de ovennevnte regler ved voldgiftskjønn, slik som bestemt nedenfor i pkt. b.

b Tomteselskapet har forkjøpsrett til tomten med eventuell påstående bebyggelse i de første 5 år etter at det er gitt melding om at tomten kan tiltres.

x) Hvis en eier ønsker å selge innen nevnte tidsrom på 5 år, skal han gi underretning i rekommandert brev til tomteselskapet. Har tomteselskapet ikke innen 6 uker etter at underretning er mottatt, tatt forbehold om å bruke forkjøpsretten, kan eieren selge til utenforstående. Har tomteselskapet tatt forbehold, skal han innen 4 uker etter at kjøpesummen er avtalt eller fastsatt, underrette eieren i rekommandert brev om forkjøpsretten anvendes. I tilfelle skal kjøpesummen betales senest 14 dager deretter.

Kjøpesummen fastsettes til et beløp tilsvarende første eiers kostpris for tomt og kostpris for bebyggelse samt verdien av eventuell egeninnsats med tillegg av rente av det hele, fra innflytting i bolig til betaling skjer. Renten settes lik den til enhver tid høyeste lovlige morarente i forbrukerforhold (for tiden 12 % p.a.) Dersom partene ikke blir enige om kjøpesummen, blir denne å fastsette ved voldgiftsskjønn av 3 menn hvorav partene hver oppnevner en, og sorenskriveren i Heggen og Frøland den tredje, som skal fungere som voldgiftsskjønnets formann. Forøvrig skal reglene i tvistemålslovens kap. 32 om voldgift gjelde tilsvarende.

8. Kommunen kan kreve at samtlige tomtekjøpere innenfor feltet danner og driver en velforening med oppgave å ivareta felles interesser og felles ansvar. Eier har plikt til å betale sin andel av en eventuell velforenings utgifter i overensstemmelse med årsmøtets beslutning.

x) Tilføydelse til pkt. 7 b:
Tomteselskapets betingede forkjøpsrett til tomten med påstående bebyggelse i 5 år, viker prioritet for obligasjoner til Den norske Stats Husbank, sparebanker, forretningsbanker, forsikringsselskaper og kreditforeninger.



- 4 -

Hvis det dannes en velforening innenfor feltet, skal foreningens vedtekter godkjennes av kommunen. Velforeningen kan bare oppløses med kommunens samtykke.

9. Denne tomt har felles ledninger for vann og avløp i "grunne grøfter" med gnr. 57 bnr.

Ledningene og grøfteanlegget (fellesanlegget) til og med an boring på offentlig ledning, eies og vedlikeholdes av eierne av alle de nevnte tomter i fellesskap.

Utgifter til drift, vedlikehold og eventuell fornyelse av ledningene og grøftene, betales av tomteeierne med et like stort beløp på hver, herunder også eventuelle utgifter som utelukkende vedrører en av eiendommene men som har vært nødvendig for fellesanleggets drift, evt. vedlikeholdet eller fornyelse av fellesanlegget.

I grøften ligger også kabler tilhørende elverket, televerket og kabler for det felles TV-anlegg. Eierne av disse ledninger har adgang til de enkelte eiendommer og fellesanlegget, også med maskiner, i den utstrekning det er nødvendig for drift, vedlikehold og fornyelse av kablene. I tilfelle eiendommen(e) eller fellesanlegget skades, er ledningseier forpliktet til å betale eier(ne) erstatning.

Hvis dette punkt får anvendelse, gjelder pkt. 6 for stikkledninger bare så langt det passer.

Eidsberg, den..... 21/2.1983

For A/S Eidsberg Tomteselskap:

.....
.....
.....

Vi/jeg bekrefter at de ovenstående har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt/mitt nærvær og at han er over 18 år. Vi/jeg er myndig og bosatt i Norge.

..... Sarpsborg den..... 21/2.....1983

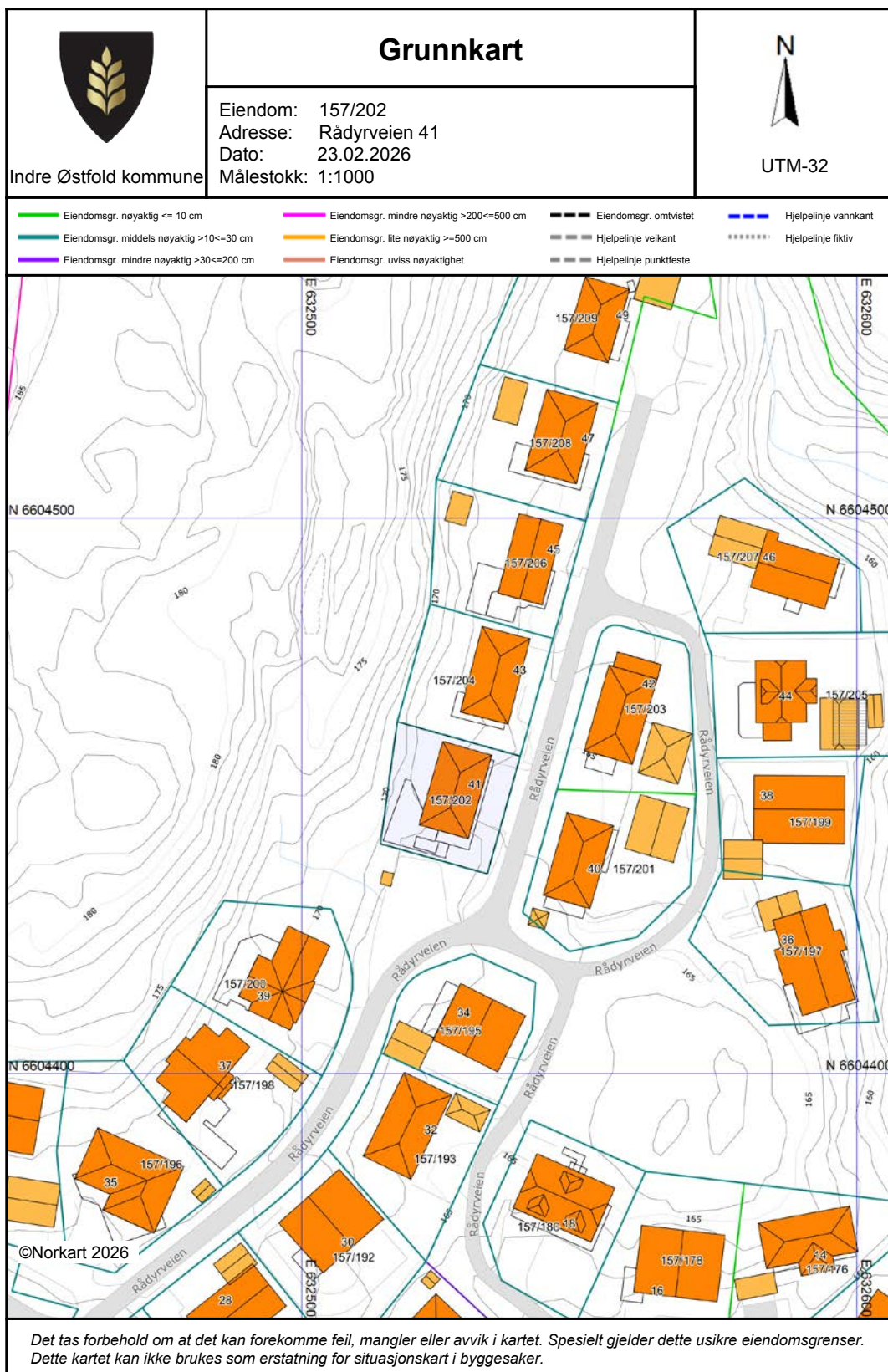
.....
.....
.....

adr. O.Amundsensvei 44
1700 SARPSBORG.

født. 071030.....

adr. Statsm. Kolstadsvei 55
1700 SARPSBORG.

født. 011018.....





EIDSBERG KOMMUNE

Teknisk etat
1850 Mysen — Telefon * 89 25 55

511/HS/ij

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

EIENDOM Rådyrveien 41 gnr. 57 bnr. 202
ARBEIDETS ART Nybygg
BYGNINGENS ART Bolig m/garasje
BYGGHERRE..... Doris og Edvart Iversen, Rådyrvn 41.
ANSVARSHAVENDE Folke Jansson, Høgforsgt 1, 65349 Karlstad.

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 1/6-84.

Bygget anmeldt: 7/4-83.

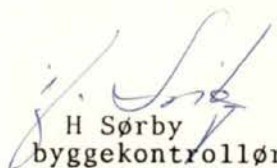
1. Finplanering må utføres med fall ut fra veggene.
2. Takstein var under utlegging. I denne forbindelse må det monteres takrenner, bordbeslag, pipebeslag og stigetrinn for feier.
3. Balkonger må få rekkverk snarest.
4. Alle avtrekkskanaler må isoleres på loft.
5. Isolasjon på loftet må kompletteres.
6. Det må monteres ildfast plate under feieluke.
7. Noen kompletteringsarbeider gjenstod.

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

EIDSBERG KOMMUNE, Teknisk etat, 9 november 1983

Kopi:
Brannvesenet.
Boligkontoret.
Ligningskontoret.
Anleggskontoret.
Ansvarshavende.

Othar Hansen
fung tekn sjef


H Sørby
byggekonskontrollør

Kommunedelplan for Mysen 2006 – 2018

Arealdel



Datert 07.06.06, revidert 07.01.07 og sist revidert 22.02.07.



KOMMUNEDELPLAN FOR MYSEN 2006 – 2018

AREALDEL



DATERT 07.06.06
REVIDERT 07.01.07
SIST REVIDERT 22.02.07

Innhold

INNLEDNING	2
PLANFORUTSETNINGER	2
HOVEDUTFORDRINGER	3
VISJON	4
MÅL	4
BESKRIVELSE AV AREALDELENS INNHOLD	5
BYGGEOMRÅDER	5
Næringsformål	5
Boligformål	6
Offentlige formål	7
Allmennyttige formål	7
Friområder	7
Utviklingsområde	8
Bevaringsverdige bygningsmiljø	8
OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT	9
OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING	9
SAMFERDSEL	9
LANDBRUK-NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER	10
OMRÅDER FOR VANNAREAL FOR ALLMENN FLERBRUK	11
BESTEMMELSER	12
RETNINGSLINJER	19

KOMMUNEDELPLANENS AREALDEL

INNLEDNING

Mysen er det naturlige sentrum i kommunen. Mysen fikk sin bystatus i 1997 og skal i fremtiden bli oppfattet som en sentral småby med særpreg og egenverdier i en region preget av Oslo.

Kommuneplanens arealdelen skal gi uttrykk for fremtidig arealbruk i Mysen.

PLANFORUTSETNINGER

Kommunedelplanen uttrykker en helhetlig plan ut fra fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle aspekter ved byutviklingen.

St.melding nr 29 (1996-1997) "Regional planlegging og arealpolitikk", fylkesplanen Grenseløse Østfold, areal- og transportplan for Indre Østfold, rikspolitiske retningslinjer og rundskriv fra departementene uttrykker nasjonale mål for arealplanleggingen.

Andre relevante St.meldinger er :

- Miljøvernpolitikk for bærekraftig utvikling (St.melding nr 58 (1996-97))
- Bedre miljø i byer og tettsteder (St. melding nr 23 (2001-2002))
- Leve med kulturminner (St.melding nr. 16, 2004 – 2006)

Følgende rikspolitiske retningslinjer (RPR) har betydning for kommuneplanens arealdel:

- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Viktige føringer av nyere dato i planlegging og enkeltsakbehandling er:

- Støyretningslinjer (T-1442)
- Forskrift om konsekvensutredninger av 1.april 2005

Samordnet areal- og transportplanlegging videreføres ut fra prinsippene om en bærekraftig arealbruk, utvikling av levende lokalsamfunn og styrking av sentrum.

Folkehelseperspektiv i planleggingen

Ved planlegging av byer og tettsteder må folkehelseperspektivet vektlegges. Dette kan gjøres ved å skape trygge lokalsamfunn, tilgjengelighet til friluftsområder og egnede møteplasser for alle aldersgrupper.

Fornuftig utnytting av arealer, bygningskropper og isolasjonsteknikk kan forhindre støykonflikter ved nybygging.

Andre planer:

Kommunen har vedtatt følgende kommunedelplaner og temaplaner som gir føringer for arealdelen:

- Tematisk kommunedelplan for grønnstruktur for Mysen byområde
- Kommunedelplan for kultur
- Veivalg for gode oppvekstmiljøer i Eidsberg kommune
- Temaplan for biologisk mangfold
- Kommunedelplan for trafikksikkerhet
- Kommunedelplan for vannmiljø
- Næringsplanen

Lokale forutsetninger

Kommunikasjonene er godt utbygd i kommunen. I nord vil ny E18 passere på nordsiden av Monaryggen. Rv. 22 går gjennom Mysen og Rv. 123 går fra Susebakke til Ramstad.

Mysen er et viktig knutepunkt for bussforbindelser og jernbane. En moderne og effektiv infrastruktur vil være en forutsetning for at Mysen skal være attraktiv å bo og arbeide i. Utbygging av ny E18 og en avansert bredbåndinfrastruktur er sentral i byutviklingen.

Næringsaktiviteten er preget av det private initiativ, og har vært småskalapreget. Håndverksbedrifter har tradisjonelt stått sterkt. Det har utviklet seg næringsklynger i grafisk bransje, og Mysen har lange tradisjoner som et naturlig handelssenter.

Bærekraftig utvikling er viktig å legge til grunn for sentrumsutviklingen og utviklingen ellers i Mysen. Det betyr at det bør føres en samordnet areal og transportpolitikk. I denne sammenhengen er det viktig med langsiktige og helhetlige løsninger for både utbygging og bevaring.

HOVEDUTFORDRINGER**Boligbygging**

Mysen har de seneste årene hatt en sterk boligbygging og befolkningsvekst. Dette skaper utfordringer for infrastrukturen i kommunen.

Næringsområder/forretningsområder

Det er kun et fåtall mindre og spredte næringstomter igjen i Mysenområdet. Forretningsområdene på Mørstadkvartalet og Måsan utvikles på en estetisk, handelsmessig og god måte. Det er stort fortettpotensiale i Mysen sentrum. Utfordringen er å tilrettelegge arealer for virksomheter samtidig som helhetlige hensyn til transportfunksjonalitet og ønsket tettstedsutvikling blir ivarettatt.

Det er lagt inn nye arealer til næringsformål i kommunedelplanen. I tillegg er det lagt inn et nytt næringsområde på Ramstad i kommunedelplanen.

Mysen - Slitu

Sterk vekst på Slitu/ Brennemoen i årene framover vil være en utfordring i forhold til å holde på Mysen som det naturlige sentrum i kommunen.

For å ivareta den funksjon Mysen har som sentrum i Eidsberg, er målsettingen for Slitu: **Slitu – porten til Mysen**. I denne målsetningen ligger det et ønske om at Slitu skal være med å på utvikle Mysen som by, og at utviklingen på Brennemoen-Slituområdet skal være et supplement til det Mysen har å tilby.

VISJON

- Mysen skal være en av to motorer i utviklingen av regionen med vekt på bevaring og utvikling av stedets identitet, levende sentrum og en balansert utvikling av områder til forretning, kontor, industri, boliger spesialområder og grøntområder.

MÅL

Målsettinger som er bærekraftig utvikling basert på folkehelse, naturkontakt, velferd og individuell mestring, samt ønske om et trygt og trafiksikkert bysamfunn.

Delmål:

- Utvikle et attraktivt og miljøvennlig sentrum for alle brukere.
- Mysen skal være et godt sted å bo og besøke.
- Vitalisere sentrum ved bl.a. å legge til rette for variert utvalg av butikker og boligbebyggelse i sentrum.
- Registrere og bevare bygningsmiljøer som historiske dokumenter for ettertiden.
- Sikre viktige grønnsstrukturer for rekreasjon og opplevelse.
- Fortetting og videreutvikling i Mysenområdet.
- Sikre god tilgjengelighet for gående, funksjonshemmede, syklende og busser.

BESKRIVELSE AV AREALDELENS INNHOOLD

BYGGEOMRÅDER

Hovedmål

- Kommunen skal legge til rette for en utvikling av byggeområder ut fra et bærekraftig perspektiv. Dette innebærer bl.a. en forsvarlig fortetting i forhold til ønsket grønnsstruktur.

Næringsformål

Mål

- Sikre en god lokaliseringmessig tilknytning til infrastrukturens systemer.
- Lokalisere arealene slik at arealkrevende og mindre publikums-intensive virksomheter plasseres nær store transportårer.
- Tilgang på tomter til handel- og servicenæringen.
- Ulike funksjoner lokaliseres i sentrum.
- Variert tilbud av forretninger i sentrum.
- Beholde næringsaktivitet i større, sammenhengende områder med særlig god trafikkadkomst og lavt potensiale for nabokonflikter.

Virkemiddel

- Legge til rette for investorer og enkeltpersoner som ønsker å investere i Mysen.
- Satsing på turisme slik at kommunen kan legge til rette for etablering av arbeidsplasser og servicetilbud til lokalbefolkningen.

I Mysen er handel og servicevirksomheten en viktig del av næringslivet. Turisme er et satsingsområde, i tillegg til at turisme er viktig for Mysens (Eidsbergs) profilering.

Næringsområder i Mysen

I de senere år har det vært stor utbygging i Mysen. Dette har medført at det har blitt reduksjon i tilgjengelige næringsarealer. I kommuneplanen er det avsatt fremtidig næringsareal på Ramstad, og på søndre del av Mysen er et område avsatt til uspesifisert byggeformål. Eksisterende industriområder vest for jernbanen er avsatt til industri.

Mørstadkvartalet

Et kjøpesenter og leiligheter er under utvikling i Mørstadkvartalet .

Måsan

Et kjøpesenter og leiligheter er under bygging på Måsan

Mysen Kornsilø og Mølle

Kornsiloen har lagringskapasitet til 4 500 tonn og den ligger 60 meter over terrenget. Her er det ikke reserveareal for videre industriutvikling.

Bygningstiljøet rundt banemesterboligen og lokomotivstallen er avsatt til bevaringsverdig formål.

Ramstad

På næringsområdet Ramstad har målsettingen vært at det skal etableres arealkrevende og mindre publikumsintensive virksomheter. Tomtene på Ramstad er nå solgt.

Det er lagt inn et fremtidig område for industri på nordsiden av eksisterende E-18, kalt Ramstad IV. Dette området kan ikke bebygges før ny E 18 er ferdig etablert forbi Ramstad.

Søndre Mysen

Det er avsatt et område på ca 100 dekar mellom Rv. 22, Småbruveien og Hæra til fremtidig næringsområde/offentlig bebyggelse. Området vurderes som aktuelt både til offentlig bruk og til eventuelt mindre næringsvirksomheter.

Området vest for jernbanen

Her holder Felleskjøpet til. Store deler av området har i de senere år endret karakter fra industri- til boligformål. Deler av området gir mulighet for videreutvikling av næringsaktivitet.

Næringsområdene er nyansert i henholdsvis kontor (K), forretning (F) og industri (I)

Boligformål

Mål

- Attraktivt og variert boligtilbud, tilpasset ulike livssituasjoner.
- Legge til rette for økt boligetablering i sentrum.
- Utvikling av kommunens eksisterende og framtidige boligområder med et tilstrekkelig volum i forhold til lokale og regionale behov, næringsliv og sentrumsutvikling.
- God tilgjengelighet.
- Fortetting.

Virkemiddel

- Utbyggingsavtaler

Det har vært en sterk befolkningsvekst og byggeaktivitet i Mysen de senere år. Utbyggingen viser en utvikling mot tettere utbyggingsmønster og en mer variert boligtype med flere leiligheter.

Det er tilrettelagt for forholdsvis stor boligbygging i Mysen, og det er fremdeles potensiale for en fortetting av boliger i Mysen.

Kommuneplanen angir en befolkningsvekst i Eidsberg kommune på 0,7%, noe som tilsier at det bør bygges ca 15 boliger i Mysen i gjennomsnitt pr år.

Det er ønskelig med en blanding av forretning/næring og bolig i sentrum. Boliger i sentrum bidrar til økt aktivitet i Mysen.

Boligfelt utenfor sentrum

I Mysen er det tomtereserver på ulike områder.

Største delen av sentrumsområdet har fått endret formål i forhold til gjeldende reguleringsplaner fra forretning/næring til kombinert formål bolig, forretning- og kontorformål.

Estetikk

Dimensjon, form og farge på byggene, samt det enkelte byggs forhold til gatebilde er viktige forhold som må vurderes i forbindelse med søknad om tiltak.

Offentlig formål

Mål

- Sikre tilstrekkelig areal til utvidelse av offentlig virksomhet.

Offentlige formål innebærer kommunale og statlige bygninger og virksomheter.

I arealdelen er det avsatt areal til offentlig formål nord for Småbruveien, sør for Hæra. Sistnevnte område er avsatt med tanke på eventuell ny skole på sikt.

Allmennyttig formål

Mål

- Sikre tilstrekkelig areal til utvidelse til allmennyttige formål.

Allmennyttige formål innebærer bygninger som for eksempel skole, barnehage, og forsamlingshus som er til allmennyttig nytte og som i hovedsak er privateid.

Friområder

Når det gjelder mål, virkemiddel og omtale av de ulike friområdene vises det til grønnstrukturplanen, vedtatt 29.01.04. Friområdene skjøttes i hovedsak av kommunen.

Nordre Mysen

Midt i Mysen ligger Nordre Mysen gård, et 13 dekar stort området som er regulert til spesialområde-bevaring. Dette utgjør en grønn oase midt i byen, hvor dammen er et sentralt element. I kommunedelplanen er dette området bandlagt med bevaringsmessig status.



Deler av Nordre Mysen er lagt ut til bevaringsmessig status.

Det bevaringsverdige området er i privat eie, og en eventuell bypark forutsetter et samarbeid med privat eier.

Annet byggeområde

Deler av Nordre Mysen er bandlagt til henholdsvis annet byggeområde og , friområde-park. Innholdet i "annet byggeområde" blir klartlagt nærmere i den videre reguleringsplanprosess for Nordre Mysen.

Bevaringsverdig bygningsmiljø og kulturminner

Spesialområde for bevaring

Det er viktig å ta vare på Mysens kvaliteter og egenart gjennom bl.a. å bevare bygningsmiljøer fra ulike tidsepoker og arbeide for å tilpasse nye bygninger på en respektfull måte i forhold til historiske omgivelser.

Mål

- Den historiske bygningsarven skal bevares for ettertiden.

Virkemiddel

- Kartfesting av bevaringsverdige bygningsmiljø, og bestemmelser i både kommunedelplanen og i etterfølgende reguleringsplaner og/eller bebyggelsesplaner.
- Utarbeide verneplan for bevaringsverdige bygningsmiljø.

- Bevare bygningsmiljø med historisk verdi.

OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT

Deler av Mona øst er båndlagt til bevaringsverdig område i medhold av gjeldende reguleringsplan for Mona øst. Dette området inneholder en rekke gravrøyser.

I tillegg er Birkelunden, deler av Nordre Mysen, Høytorp fort og ulike bygningsmiljøer avsatt til bevaringsverdig område i kommunedelplanen.

Gravrøyser er markert med rune r da gravrøysene er automatisk fredede kulturminner i medhold av kulturminneloven.

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

Deler av området for sanduttak nordvest for Mona-krysset er avsatt til område for råstoffuttak. Det foreligger nærmere føringer for dette området i gjeldende reguleringsplan for E 18.

SAMFERDSEL

Mål

- Prioritere miljøgate i sentrum.
- God parkeringsdekning både langs ytre og indre ringvei.
- Kommunedelplan for trafiksikkerhet legges til grunn for søknadsberettigede trafiksikkerhetstiltak .
- Gjennomføring av fysiske og holdningsskapende trafiksikkerhetstiltak i henhold til kommunal trafiksikkerhetsplan.
- Samordningen mellom buss og tog.
- Ny bussoppstillingsplass må på plass i sentrum.
- Konkrete tiltak vurderes i budsjett og økonomiplansammenheng.

Fotgjengere og syklister.

Fotgjengere utgjør den største trafikantgruppen i sentrum. Fotgjengere er imidlertid en svak gruppe i byplanleggingen. Gode og brede fortau blir derfor en minimumsløsning i sentrumsgatene.

Det må settes av nok plass til syklistene i trafikksystemet. Det må etableres sykkelstativ ved togstasjon, bussholdeplasser og andre viktige knutepunkt. På Mysen kan det satses på egne sykkelveier/soner og dels sykling i gater med blandet trafikk. Blandet trafikk kan være vellykket der biltrafikken skal ned på samme hastighetsnivå som syklene.

I miljøgatene ferdes bilene på fotgjengernes premisser. Tilrettelegging for bruk av sykkel bidrar til økt tilgjengelighet til sentrum.

Langs hovedadkomstene til Mysen er det hovedsakelig fortau eller gang- og sykkelvei.

Parkering

Uten tidsregulering, vil det bli vanskelig å finne parkeringsplass for besøkende. Regulerte parkeringsforhold gir mulighet for en rasjonell bruk av knappe arealer, og vil være et kjennemerke for et attraktivt, aktivt og konkurransedyktig bysentrum.

Det er innført parkeringsautomat på Sagtomta. Det er gratis å stå de første tre timene.

Parkeringsrapportene, datert mai 2002 og mars 2004, legges til grunn for kommunens fremtidige parkeringsstrategi.

Annet

Innkjøring ved Momarken

Det er viktig å gjøre det mest mulig attraktivt å svinge av fra E 18 til Mysen sentrum gjennom hensiktsmessig skilting.

Bergerkrysset

Ved rundkjøringen i Bergerkrysset, må det fremkomme informasjon om parkeringsplasser i Mysen sentrum.

Innkjøring ved Susebakke/Mysen bru:

Adkomsten til Mysen ved krysset Rv. 22/Rv. 123 må markeres.

Universell utforming:

Bygninger, kommunikasjonsmidler, produkter og omgivelser for øvrig utformes slik at de kan nyttes i størst mulig grad av alle mennesker.

LANDBRUK - NATUR - OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF-OMRÅDER)

Mål

- Ivareta viktige områder med kulturlandskap, naturlandskap og biologisk mangfold.
- Sikre friluftsområdenes tilgjengelighet opplevelsesverdiene i landskapet

Virkemiddel

- Fokusering på langsiktige og gode helhetsløsninger ved eventuelle arealinngrep grunnet hensyn til jordvern og kulturlandskap.

OMRÅDER FOR VANNAREAL FOR ALLMENN FLERBUK

Mål

- Hæra og tilliggende elvelandskap skal bevares i størst mulig grad som et viktig og positivt landskapselement.
- Legge til rette for opplevelse av natur- og kulturlandskap langs Hæra.

Virkemiddel

- Avsette viktige og opplevelsesrike areal langs deler av Hæra til friområde.

KOMMUNEDELPLANENS AREALDEL – BESTEMMELSER

I medhold av Plan- og bygningsloven § 20-6 er arealdelen og bestemmelsene til kommunedelplanen juridisk bindende for framtidig arealbruk. Bestemmelsene inneholder både generelle bestemmelser som gjelder for alle arealbruksformål, og spesielle bestemmelser knyttet til det enkelte arealbruksformål.

Retningslinjene er veiledende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene er politiske føringer som legges til grunn i den praktiskesaksbehandlingen.

§ 1. Fellesbestemmelser (Pbl. § 20-4, 2.ledd)

§ 1.1 Forbud mot bygge- og anleggstiltak i 50 metersbelte langs Hæra (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav f.)

I 50 metersbeltet fra Hæra målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, er oppføring av bygninger, veianlegg, masseuttak og masseoppfylling ikke tillat. Forbudet gjelder også mindre vesentlig utvidelse av eksisterende bygninger.

§ 2. Byggeområder (Pbl. 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Byggerådene omfatter følgende arealbrukskategorier: boligområder, blandet formål (forretning, kontor og bolig), næringsområder, offentlig formål og allmennyttig formål.

§ 2.1 Plankrav (Pbl. 20-4, 2. ledd, bokstav b)

I områder som på plankartet er markert som fremtidige byggeområder, kan bygning, konstruksjon eller anlegg ikke oppføres og heller ikke endres vesentlig før området inngår i reguleringsplan.

§ 2.1.1. Unntak fra plankravet – boligområder (Pbl. 20-4, 2. ledd, bokstav b)

Unntatt fra plankravet er tilbygging, påbygging, underbygging, garasjer, uthus og plassering av midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg.

§ 2.2 Risiko og sårbarhetsanalyse (Pbl. 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Der det er begrunnet mistanke om dårlige grunnforhold skal risikosituasjonen avklares i en egen risiko- og sårbarhetsanalyse som utarbeides parallelt med reguleringsplanarbeidet.

§ 2.3 Estetiske forhold og bevaringshensyn (Pbl. § 74, pkt 2)

Byggverk skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse på en måte som gir estetisk sammenheng og historisk tilknytning. Byggverk skal ikke gis en plassering og utforming som kan virke skjemmende på automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner. I slike tilfeller må omsøkt tiltak godkjennes av kulturminnemyndigheten forut for gjennomføring av tiltaket.

§ 2.4 Universell utforming / tilgjengelighet (Pbl. 20-4, 2. ledd, bokstav b)

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak vedrørende publikumsrelaterte bygg skal det sikres god tilgjengelighet til bygninger, anlegg og uteoppholdsanlegg for alle. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår

av så stor del av befolkningen som mulig i samsvar med gjeldende tilgjengelighetskriterier.

§ 2.5 Rekkefølgebestemmelser (Pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b)

Utbygging av framtidige boligområder kan kun gjennomføres når teknisk infrastruktur som vei, vann, avløp og elektrisitetsforsyninger er lagt frem til det aktuelle byggeområdet og nødvendig sosial infrastruktur som barnehage og skoletilbud er etablert. Etablering av gang- og sykkelvei fram til byggeområdet må i hvert enkelt tilfelle vurderes som en eventuell planforutsetning og vilkår i det aktuelle byggeområdet.

§ 2.6 Utnyttelsesgrad (Pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b)

I boligområder skal utnyttelsesgraden være maks tillatt bebygd areal (BYA) for utbyggingsprosjekter, og skal ikke overstige 35% av netto tomt, inklusiv garasje og boder. Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg.

§ 2.7 Krav om lekearealer i planlagte byggeområder (Pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav d)

Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. Lekeplasser skal så langt det er mulig plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer.

Større sammenhengende tilliggende friluftsområder skal ha god tilgjengelighet med avsatte forbindelseskorridorer for allmenn ferdsel. Adkomst til lekeområder skal være gang-/ sykkelvei eller fortau, eller i spesielle tilfeller svært lite trafikkert internvei.

For områder med inntil 30 boligenheter skal det avsettes minimum 50m² lekeareal for hver ny boligenhet. For områder med over 30 boligenheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minimum 1500 m² for hver 30. bolig. For områder med over 90 boligenheter skal det i tillegg avsettes arealer til områdelekeplass på minimum 5000 m² for plasskrevende aktiviteter knyttet til sykling, ball, aking, ski/skøyter, bygg osv. Lekearealene skal være opparbeidet før det blir gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

§ 2.8 Utbyggingsavtaler (Pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b)

Utbyggingsavtaler skal nyttes som virkemiddel for gjennomføring av kommunens utbyggingspolitikk. Utbyggingsavtaler kan nyttes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan, bebyggelsesplan eller i forbindelse med en konkret byggesak.

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før teknisk infrastruktur er bygd ut i området i henhold til de standarder og den kapasitet kommunen krever.

Dette gjelder spesielt i forhold til kommunaltekniske anlegg som vei, vann og avløp, samt energiforsyning.

Utbyggingsavtaler kan benyttes for 6 boenheter eller flere. For industri, næring, kontor m.m. bør utbyggingsavtaler alltid benyttes.

Kommunen kan kreve fortrinnsrett til inntil 20 % av boenhetene/ boligene/ tomtene til markedspris.

Utbygger skal dekke de feltinterne kostnader for utbygging av infrastruktur, og i tillegg en forholdsmessig del av øvrig infrastruktur som må opparbeides eller oppgraderes som følge av utbyggingen (vei, gang- og sykkelvei, parkering, vann- og avløp, energi, grøntstruktur, felles byrom, gang- og turløyper, skiløyper mv.).

§ 2.9 Sentrumsbebyggelse (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

I 1.etasje som vender mot offentlig gate, fortau eller plass skal det være forretninger, serveringssteder eller annen virksomhet med aktiv utadrettet fasade. 2. etasje og høyere etasjer kan inneholde boliger dersom det kan oppnås tilfredstillende bomiljø.

§ 2.10 Byggehøyder (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

I sentrumskjernen angis byggehøyden til 4 etasjer, og tilbaketrukket øverste etasje angis som 3+1 innenfor sentrum forøvrig. Utenfor sentrum er det tillatt med 2 etasjer. Det tillates bygd underetasje ved skrått terreng slik at øverste etasje angis som 4+1 og 3+1 fra kant med laveste kote innen sentrum.

§ 2.11 Garasje i kjeller (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Det stilles krav om garasje i kjeller for boligdelen.

§ 2.12 Blandet formål; forretning, kontor og bolig (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Områder avsatt til blandet formål kan bygges ut med kombinasjonsbygg. Det stilles krav om utbyggingsplan/utenomhusplan. I områder avsatt til blandet formål, kan det tillates kjøpesenter for detaljhandel med bruksareal over 3000 m².

§ 2.13 Næringsområder/offentlig formål (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Utbyggingsområdet ved Hegginområdet, sør for Hæra, skal nyttes til kombinert byggeformål (offentlig/næring).

Utbygging av Ramstad 4 kan ikke skje før ny E18 er utbygget i området.

§ 2.14 Parkering (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Kommunen har følgende norm på antall parkeringsplasser:

- **Detaljvarehandel**

Kundeparkering: 1 plass pr 40 m² bruksareal, samt 2 plasser for ansatte pr. handelsenhet. I tillegg skal det avsettes lasteareal for vare- og lastebiler.

- **Kjøpesenter (over 3000m² samlet bruksareal)**

Kundeparkering: 1 plass pr 40 m² bruksareal. Maks 250 plasser uavhengig av kjøpesenterets størrelse. I tillegg skal det avsettes lasteareal for vare- og lastebiler.

- **Kontor, administrasjon og service**

Vurderes i den enkelte byggesak

- **Bolig**

3- 4-5 roms leilighet : minimum 1 plass pr. leilighet og minimum 1 plass til gjesteparkering.

2- roms leilighet: 1 plass pr leilighet

1 rom og omsorgsleiligheter: 0,5 plasser pr. leilighet

§ 2.15 Bussoppstillingsplass (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Ny bussoppstillingsplass må på plass i sentrum.

§ 2.16 Reklame (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav d)

- **Løsfotreklame:** det er tillatt med 1 skilt pr virksomhet.
- **Plakatreklame, boards:** det er tillatt med slik reklame på parkeringsplasser og i busskur.

§ 2.17 Støy (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Grenseverdier knyttet til henholdsvis veitrafikkstøy gitt i Miljøvern-departementets rundskriv T-8/79 og industristøy i rundskriv TA-506 skal legges til grunn ved all etablering og bruksendring.

Framtidig arealbruk må ikke medføre miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjer for støy. Det vises til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

§3 LNF-områder (Landbruk, natur - og friluftsområder) (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse som ikke er knyttet til stedbunden næring er ikke tillatt.

Kårbolig tillates oppført bare dersom eiendommens næringsgrunnlag tilsier at behovet er reelt tilstede. Kårboliger bør primært knyttes til gårdstunet. Grunn til kårbolig tillates ikke fradelt.

§4 Friområder (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Tematisk grønnsstrukturplan skal i tillegg til kommunedelplanens arealdel være førende for arealdisponeringen av friområdene.

§ 5. Areal avsatt til kombinert formål friområde/næring-kraftverk, øst for Spinnerifossen (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Arealet avsatt til kombinert formål friområde/næring-kraftverk, øst for Spinnerifossen, kan nyttes til etablering av kraftverk. Et eventuelt kraftverk må være tilpasset landskapet i området, og må ha en tilfredstillende estetisk utforming.

§ 6 Areal avsatt til kombinert formål vannareal for allmenn flerbruk/næring-kraftverk, nord for brua ved Spinnerifossen (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b):

Areal avsatt til kombinert formål vannareal for allmenn flerbruk/næring-kraftverk, øst for Spinnerifossen, kan nyttes til etablering av kraftverk. Et eventuelt kraftverk må være tilpasset elveløpet og landskapet i området, og må ha en tilfredstillende estetisk utforming.

§ 7 Områder for råstoffutvinning (Pbl. 20-4, 2.ledd, bokstav a)
Området skal disponeres i henhold til reguleringsplan for E18.

§ 8 Byggeforbudsoner langs større kraftledninger (Pbl. § 20-4, 2. ledd, bokstav b)

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse:

- Nærmere enn 60 m fra ledningstraseens senterleder langs kraftledninger med spenningsstyrke fra 300-420 kV
- Nærmere enn 15 m fra ledningstraseens senterleder langs kraftledninger med spenningsstyrke fra 45-66 kV

§ 9 Byggeforbudsoner langs hovedveinett og jernbane (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse:

- Nærmere veiens midtlinje enn 100 m langs E18 eller 50 m langs riksvei
- Nærmere veiens midtlinje enn 15 m langs fylkesvei eller kommunal vei
- Nærmere enn 30 m regnet fra nærmeste jernbanespors midtlinje langs eksisterende trasé (gjelder ikke bebyggelsesplan).

§ 10 Bevaringsverdige områder og bygningsmiljøer (Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)

Nordre Mysen gård, Høytorp fort og deler av Mørstadkvartalet er fredet i henhold til kulturminneloven.

Bevaringsverdige bygningsmiljøer er avmerket på plankartet med skravur.

Mindre endringer av fasader og tilbygg som har vedlikeholdsmessig karakter er tillatt. Øvrige endringer av bevaringsverdige fasader og tilbygg er ikke tillatt.

§ 11 Kulturminner (Pbl. § 20-4, 1.ledd, pkt 4)

Kulturminnene i Mysen skal være tilgjengelig for allmennheten.

Tiltak som kan virke inn på automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner skal oversendes kulturminnemyndighet til uttalelse tidligst mulig før det treffes vedtak. Eventuell gjennomføring av omsøkt tiltak forutsetter at tiltaket godkjennes av kulturminnemyndigheten.

§ 12 Rettsvirkning (Pbl. § 20-6, 3.ledd)

Kommunedelplanens arealdel gjelder foran eldre planer, når annet ikke er bestemt. Eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde fremgår av egen liste.

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som skal gjelde:

Plan nr.	Kommdel- plan nr.	Navn	Formål
1	3	Folkenborg/Løkkeberg	Bolig
2	4	Mysen idrettspark	Alm.nyttig
3	8	Folkenborg	Bolig
4	13	Vesteng	Bolig
5	15	Barkerud	Bolig
6	16	Østreng østre	Bolig
7	20	Bondelagets folkehøyskole	Almennyttig
8	21	Folkenborg museum	Offentlig
9	22	Østre skogteig	Bolig
15	36	Skofterudåsen nord/hotellmt.	Bolig/Næring
16	79	Skofterudåsen nord	bolig
17	38	Ramstad 3	Næring
18	41	Skofterudåsen I	Bolig
20	47	Gymnaskvartalet	Off., næring m.v
21	48	Alderssenteret	Bolig/offentlig
22	51	Festningsveien	Bolig/Trafikk
23	52	Skofterudåsen II	Bolig
24	53	Mørstadkvartalet	Næring m.v
25	23	Opsahlåsen	Bolig
26	65	Opsahlåsen T2-L26	Bolig
27	69	Opsahlåsen /Meisveien	Bolig
28	72	Opsahljordet vest	Offentlig/bolig
29	33	Sand	Næring/bolig
30	40	Sand	Næring
31	76	Mona Øst	vern/bolig/næring
32	94	Østreng II	bolig
33	78	E 18 Melleby - Askim grense	Bolig
34	83	Susebakke barnehage m.v	Alm.nyttig/bolig/friomr.
35	84	Kammerudåsen	Bolig
36	86	Høytorp fort	Alm.nyttig, friomr. m.v.
37	93	Symra,Larsen m.fl.	bolig,alm.nyttig m.v
38	95	Bebyggelsesplan for B1 og B2	Bolig
39	54	Ringveien Mysen øst	Bolig/trafikk
40	40	Stegen	Bolig
41	85	Åsheim	Bolig
42	92	Del av Opsahljordet	Bolig
43	74	G/s-vei Rv 123 Suseb.-Ram	Trafikk

Kommune plan nummer

72:

33:

40:

83:

93:

Kommentar

Offentlig formål på plankartet endres til allmennnyttig formål

Plan 33 skal gjelde med unntak av område for psykiatriboligene.

I-området på plan 33 endrer formål til I/K i samsvar med kommunedelplankartet.

I-området blir I/K, i samsvar med kommunedelplankartet

Plan 83 skal gjelde, men areal avsatt til allmennnyttig formål endres til offentlig formål slik som markert på kommunedelplankartet.

Plan 93 gjelder m/ unntak for området dekket av beb.pl.for B1 og B2

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som oppheves

Plan nr.	Komm.del plan nr.	Navn	Formål
1	1	Søndre Mysen	Bolig
2	2	Opsahljordet	Bolig/næring
3	5	Åslia - Narvestad	Bolig
4	6	Opsahljordet/Kirkås	Bolig
6	10	Ramstad 1	Næring-industri
7	11	Folkenborg/Bø	Bolig
8	12	Folkenborg/Karlstrup	Bolig
9	18	Ramstad 2	Næring-industri
10	27	G/s-vei Smedgaten del 1	Trafikk
11	29	G/s-vei Smedgaten del 2	Trafikk
12	44	G/s-Smedgaten del 3	Trafikk
13	32	Mysen sentrum	Sentrumsplan
14	7	Mysen	Gml. Mysen kommune
15	35	G/s-vei Opsahl/Vardeveien	Trafikk
16	39	Jernbanegaten vest	Næring/bolig
17	89	inkl. jernbanegata nord	Trafikk
18	63	Høytorp fort	Vern
19	77	Brannstasjonskvartalet	Bolig m.v.
20	82	Høytorp fort barnehage	Alm.nyttig
21	91	Opsahljordet	Bolig m.v.
22	42	Smedgaten syd	Kvartalsplan
23	66	Sand	Bolig

RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men er av veiledende karakter. Retningslinjene gir føringer for praktisering av planen og angir kommunens tilnærming til problemstillinger som blir omtalt.

1. RETNINGSLINJER UAVHENGIG AV AREALKATEGORI

1.1 Dispensasjon

Ved behandling av dispensasjonssaker i henhold til Plan – og bygningsloven § 7, skal følgende vektlegges:

- "Særlige grunner" skal tolkes i henhold til rundskriv T-5/84 eller til enhver tid gjeldende rundskriv eller andre statlige føringer. Det skal alltid vurderes om en dispensasjon skal gis betinget, ved at det stilles vilkår. En dispensasjon kan gjøres tidsbestemt.
- Ved behandling av dispensasjonssøknader skal det tas særlig hensyn til allmenne ferdselsinteresser, friluftsliv, landskap, biologisk mangfold, estetikk, naturelementer, kulturminner og kulturmiljø.

1.2 Støy

Gjeldende retningslinjer for behandling av støy er førende i forbindelse med arealplanlegging (T-1442). Dette gjelder også retningslinjer om håndtering av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Plankrav

Plankravet innebærer forbud mot visse tiltak og arbeider før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan. I områder avmerket som fremtidige byggeområder gjelder plankravet for alle meldte og søknadspliktige tiltak.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner gjelder følgende retningslinjer:

- Det skal tilstrebes universelle utforminger, dvs god tilgjengelighet som virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte, jfr. MD rundskriv T-5/99 (Tilgjengelighet for alle).
- Det skal legges vekt på god estetikk og hensyn til bevaringsverdige miljøer.
- Landskapsverdier og grønnstruktur skal hensyntas.
- Det må utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse for aktuelle området i henhold til Miljødepartementets rundskriv T5-97. Analysen skal klargjøre eventuelle krav til videre kartlegging og tiltak, bl.a. når det gjelder geotekniske forhold.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal hensyntas, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-2/92.
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442 skal hensyntas.

2.2 Boligområder

Ved utarbeidelse av ny reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan for boliger skal følgende kriterier legges til grunn:

Områdene skal ha sikker adkomst og gode kommunikasjoner. Ved utforming av planene skal spørsmål vedrørende nødvendige arealer til fortau/gang- og sykkelvei, bussholdeplasser, fotgjenger - over/underganger og lekeareal/grønnstrukturer vurderes.

2.2.1 Leke- og oppholdsmuligheter

Lokale leke- og oppholdsmuligheter skal vurderes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Det bør avsettes min. 50 m² felles eller offentlig areal pr. bolig. Arealene skal være betryggende sikret, og ha sikker adkomst.

For maks. hver 30. bolig bør det avsettes områder på minst 100 m² til nærlekeplasser. Det bør være maks. 200 m mellom plassen og boligene den er ment å betjene.

For områder med over 30 boenheter bør det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minst 1,5 da for hver 150. bolig.

Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 0,5 da. Det skal være maks. 350m avstand mellom området og boligene det er ment å betjene.

For områder med over 100 boenheter skal det i tillegg avsettes areal på 2 - 3 da til bygging av barnehage/ fritidshjem, samt areal til områdelekeplass på min. 5 da for plasskrevende aktiviteter som ballek, sykling, aking, ski.

Felles grøntområder og korridorer skal innarbeides i tilknytning til boligområdene og med en trafiksikker beliggenhet.

Felles grøntområder og korridorer skal ved behov etableres som bindeledd mellom ulike grøntområder, boligområde og større sammenhengende turterreng.

Fortetting i eksisterende bebyggelse skal kunne skje ved fradeling av enkelttomter eller ved utarbeidelse av regulerings- eller bebyggelsesplan. Nybygg skal tilpasses strøkets preg. MD veileder T 1267 "Fortetting med kvalitet" skal være veiledende.

2.2.2 Energi

Ved planlegging av større nybygg bør følgende retningslinjer for energibruk legges til grunn:

1. I nybygg over 1000 m² og ved større ombygginger som involverer mer enn 1000 m² skal det tilrettelegges for vannbåren varme, og alternativ til oljefyring og elektrisk oppvarming skal vurderes.
2. I alle større nybygg og ved større ombygginger skal det utarbeides energi- og effektbudsjett.

2.3 Friområder

For områder med inntil 30 boligenheter bør det avsettes minimum 50m² lekeareal for hver ny boligenhet.

For områder med over 30 boligenheter bør det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minimum 1500 m² for hver 30. bolig.

For områder med over 90 boligenheter skal det i tillegg avsettes arealer til områdelekeplass på minimum 5000 m² for plasskrevende aktiviteter (ballek, sykling, aking, ski/skøyte-lek, byggelek etc.).

Lekearealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse, eventuelt ferdigattest til boligene blir gitt av kommunen.

3. LANDBRUKS- NATUR – OG FRILUFTSOMRÅDER

3.1 Generelt

Tiltak som strider mot selve formålet for området er ikke tillatt. Dette fremgår direkte av Plan- og bygningslovens § 20-6, annet ledd. Masseuttak ut over egen bruk er ikke tillatt. Det samme gjelder etablering av antenneanlegg, kraftlinjer o.l. Dispensasjon kan likevel være tilrådelig for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder, andre verneverdier eller eksisterende byggverk.

Ved vurdering av eventuell dispensasjon for bruk av landbrukseiendommer til virksomhet utenom tradisjonell næring skal følgende retningslinjer ligge til grunn:

- Det tillates småskalavirksomhet med utgangspunkt i gårdens og familiens ressurser og innenfor den ramme som disse representerer.
- Virksomheten bør fortrinnsvis innpasses i eksisterende bygningsmasse. Oppføring av nye bygg kan godkjennes når ny bebyggelse som hovedregel plasseres i tilknytning til gårdens tun, og gis en stedtilpasset utforming.
- Fradeling til slike formål tillates ikke da de nye næringene skal utgjøre en del av gårdens driftsgrunnlag.
- Omdisponering eller oppføring av ny bygning ved samarbeidstiltak som naturlig kan benyttes til gårdsdriften kan tillates.

Med samarbeidstiltak menes tiltak hvor to eller flere brukere driver en form for samdrift/samarbeid som fjøs for melk/kjøttproduksjon, redskapshus, verksted, lager, eller lignende.

Byggearbeider og bruksendring til slik virksomhet som beskrevet i retningslinjene ovenfor faller utenfor begrepet driftsbygninger i landbruket etter Plan og bygningslovens § 81, og må fremmes og behandles som søknad etter § 93.

Miljødepartementet og landbruks- og matdepartementets veileder om hvordan Plan- og bygningsloven bør brukes for tilrettelegging av ny landbrukstilknyttet næringsvirksomhet (Landbruk pluss T-1443) skal være retningsgivende for arealplanleggingen.

4 SAMFERDSEL

4.1 Avkjørsler

Avkjørsel fra offentlig vei skal behandles og utføres i samsvar med Veglovens § 40, 41, 42 og 43.

Ved lokalisering av ny bebyggelse utenom reguleringsplan skal prinsipper og holdningsklasser i gjeldende "rammeplan for avkjørsler" legges til grunn.
(Østfold Fylkeskommune og Statens vegvesen 1982: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveger).



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



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: Rådyrveien 41
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre