

aktiv.







Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Tone Johnsrud

**Mobil** 907 75 346

**E-post** tone.johnsrud@aktiv.no

### Aktiv Mysen og Rakkestad

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 825 000,-  
**Omkostn.:** Kr 121 970,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 946 970,-  
**Selger:** Mari Frøshaug

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1953  
**BRA-i/BRA Total** 268/297 kvm  
**Tomtstr.:** 1422.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 159, bnr. 90  
**Oppdragsnr.:** 1113250037

# Mysen - Innholdsrik og flott bolig med attraktiv beliggenhet, stor tomt. Gangavstand til alt.

VELKOMMEN TIL SØNDRE MYSENSVEI 8.

Vi har gleden av å presentere denne attraktive eiendommen med perfekt beliggenhet.

Flott tomt med koselig hageområde. Flere usjenerte og fine uteplasser. Innholdsrik bolig med mye plass.

Innhold:

1. etg.: Stue, spisestue, kjøkken, entré, gang, dagligstue, trapperom.

2. etg.: Gang, 3 soverom, bad, garderobe, TV-stue.

Kjeller: Innredet rom, gang, boder, bad/vaskerom, teknisk rom, toalettrom, badstue.

Garasje på 29 m<sup>2</sup>, tilknyttet boligen. Frittliggende bod på 9 kvm.

Beliggenhet:

Meget attraktiv beliggenhet. Gangavstand til sentrum med sentrale funksjoner som biblioteket, treningssenter, kino, butikker, cafeer, restauranter, apotek, offentlig kommunikasjon m.m. Tog til Oslo tar ca. 55 minutter. Koselige turområder rett utenfor døren. Barnevennlig.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	69
Budskjema .....	116

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 268 m<sup>2</sup>

BRA - e: 29 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 297 m<sup>2</sup>

TBA: 58 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Kjeller

#### 1. etasje

BRA-i: 108 m<sup>2</sup>

BRA-e: 29 m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

57 m<sup>2</sup>

1 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1422.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 422,6 m<sup>2</sup>. Flat tomt. Opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Parkering skjer i garasjen, langs veg eller på gårdsplass som er asfaltert.



**Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentrumsnært i Søndre Mysens vei. 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.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

**Skolekrets**

Mysen

**Offentlig kommunikasjon**

Buss og tog

**Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

**Type takst**

Boligsalgsrapport

**Byggemåte**

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Grunnmur i betong. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av betongtakstein. Taktekingen er fra 1998 iht. tidligere salgsoppgave. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2006 -2008 + byttet noen vinduer etter dette

**Verditakst**

Kr 4 700 000

**Innhold**

1. etg.: Stue, spisestue, kjøkken, entré, gang, dagligstue, trapperom.

2. etg.: Gang, 3 soverom, bad, garderobe, TV-stue.

Kjeller: Innredet rom, gang, boder, bad/vaskerom, teknisk rom, toalettrom, badstue.

Garasje på 29 m<sup>2</sup>, tilknyttet boligen. Adkomst via gangdør samt leddport med automatisk åpner.

Meget attraktiv beliggende på Hegglin. Det er gangavstand til alle sentrale funksjoner som biblioteket, treningssenter, kino, butikker, cafeer, restauranter, apotek, offentlig kommunikasjon m.m. Tog til Oslo tar ca. 55 minutter. Koselige turområder rett utenfor døren. Flott tursti og rasteplasser langs Helsestien ved Mysenelva.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Foreligger kun tegninger på tilbygget del. Foreligger ikke plantegninger over opprinnelig del. Takstmannen anbefaler at det sendes inn oppdaterte tegninger over plan og eventuelle bruksendringer.

Opplysninger fra Indre Østfold kommune:

Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bygg i våre arkiv. Dette vil ikke få noen praktisk betydning for ny eier

### **Standard**

#### **UTVENDIG**

##### **Taktekking:**

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er fra 1998 iht. tidligere salgsoppgave. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og dels fra tak for og vindu, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### **TG 2:**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Ved inspeksjon, ser det ikke ut til at sløyfer og undertak er byttet i forbindelse med omlegging av takstein i 1998. 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:**

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokal utbedring må utføres. Mosevekst på taket kan holde på fuktighet og øke risikoen for nedbrytning av taktekkingen. For å redusere fuktbelastningen bør mosen fjernes, og et forebyggende middel kan vurderes. Uten tiltak kan fuktighet påvirke tekkingen og forkorte levetiden.

##### **Nedløp og beslag:**

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

##### **TG 2:**



Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet. Årstall: 1998.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Opplyst at store deler av boligen er kledd om etter 2006, senest østfasaden, som fikk ny kledning i 2024.

TG 2:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler, stedvis manglende musesperre i nedkant av kledning.

Det er mangelfull lufting i nedre del av kledning rundt deler av boligen. Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler, som følge av elde, eksponering av vær/vind samt manglende vedlikehold opp gjennom årene.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Musesperre må etableres. Det bør foretas gjennomgang av musetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens. Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Dagens løsning mot terrassen gir økt risiko for fukt/råteskader. Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker, men det er ikke påvist råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjon i tre, type saltak. Tilgang til loftet via trapp. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

TG 3:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.
- Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.
- Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon, som gir mus mulighet til å trenge inn.
- Påvist råteskade i toppbord på vindski, samt taksøyle ved inngangsparti.

#### Konsekvens/tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Luftingen på loftet er begrenset og bør bedres for å redusere risikoen for skader/kondensering. Muggsopp i undertaket er trolig relatert til dårlig lufting som har resultert i kondensering/ising. Loftet kan fungere med avvikene, men bør overvåkes for endringer. Ved omlegging av taktekingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. Det bør foretas gjennomgang av musetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens. Råteskadede konstruksjoner må utbedres om avviket skal lukkes, spesielt bærende søyle ved inngangspartiet.

#### Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2006-2008 + byttet noen vinduer etter dette.

#### TG 2:

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduer i kjeller, mangler vannbrettbeslag i underkant av vinduet. Sprekk i glass i stue, årsak er ukjent.

#### Konsekvens/tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Beslaget under vinduene må monteres korrekt for å sikre tetthet og unngå fuktskader. Feilen kan føre til vanninntrengning og skade på omkringliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres. Sprekk i glass må byttes om avviket skal lukkes.

#### Dører:

Terrassedør er med isolerglass fra rundt 2006.

Eldre ytterdør.

#### TG 2:

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. 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. Påvist manglende beslag i underkant av dør. Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon. Påvist slitasje på dører, bærer preg av elde og manglende vedlikehold. Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørbladet og dørkarmen, noe som kan tillate kald luft å trenge inn. Denne utettheten kan skyldes slitasje på dørens tetningslister, skjevhet i karmen, eller at døren ikke lenger sitter tett på grunn av justeringsbehov.

#### Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Beslag og tetting under døren må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen. Utettheten mellom dørbladet og karmen bør tettes. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, kald trekk og høyere oppvarmingskostnader. Dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon



og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på ca. 1,5 m<sup>2</sup>, vendt mot øst, med tilgang fra soverom. Av materialer er det trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk. Terrasse på 57 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra stuer og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

TG 3:

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggtekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.

Påvist råteskader i gulvbord på terrassen, årsak er ukjent, kan relateres til kvaliteten på materiale/trevirke.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Råteskadet trekledning må skiftes ut. Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard. Råteskadet trekledning på terrasse må skiftes ut for å sikre stabilitet og forhindre videre skader. Uten tiltak kan skaden forverres.

Utvendige trapper:

Utvendig trapp i tre.

TG 3:

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

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

Overflater

Kjeller:

Gulv: Tregulv, fliser og betong.

Vegger: Malte overflater/betong og panel.

Himlinger: Betong/malte overflater.

1. etasje:

Gulv: Fliser i entré. Ellers parkett av forskjellig alder og utførelse.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.

Himlinger: Malte plater og panel.

2. etasje:

Gulv: Tregulv. Fliser i bad.

Vegger: Malte plater og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater og panel.

TG 2:

Noe slitasje og støvkondens på overflater. Støvkondens kommer trolig av varmetap mellom boligen og utvendig konstruksjon, som kan gi ørlite kondens, som sot og støv i luften fester seg til.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkeklag.

TG 3:

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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 25 mm avvik i stue og 13 mm i kjøkken. Lokalt ble det målt 21 mm over 2 meter i stue. I kjeller ble det målt ca. 10 mm i gang og 15 mm i innredet rom. Tegn på fuktgjennomtrengning/kuldebro i betongdekket i hjørnet i innredet rom. Sprekker/setninger i betongdekket i garasjen, det er et område med trelemmer, opplyst at dette en gang var tiltenk som trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det må gjøres ytterligere undersøkelser. At terrassen er bygget så tett mot vegg kan ha en medvirkende årsak til fuktigheten.

Setninger i garasjedelen bør undersøkes nærmere, og det bør gjøres tiltak. Ukjent om forhold er stabilt pr. i dag

Rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

TG 3:

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Påvist og målt fuktverdier over 17 vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn



15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst. Påvist fuktskader på overflater i kjelleren. Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier. Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen. Registrert plast i utforede vegger i kjeller. Frem til 1990-tallet satt man ofte inn en fuktsperre av plast. Den skulle stoppe fukten fra å nå den innvendige

kledningen og rommet. Denne typen konstruksjon er nå ansett som en risikokonstruksjon og er ikke anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Takstmannen anbefaler at det utføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer. For å forhindre videre skadeutvikling, bør de innforede veggene rives. Gitt alderen på dreneringen, anbefales det at murveggene ikke kles inn, men heller får god luftsirkulasjon for å redusere risikoen for fuktskader.

Innvendige trapper:

Boligen har innvendige trapper i tre.

TG 2:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Ikke krav ved oppføringstidpunktet. Trappen har ikke håndlist på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensning for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen dører i tre.

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Avviket krever ingen tiltak nå, men kan over tid føre til økt slitasje på dør og karm. Justering kan bli nødvendig dersom funksjonen forverres.

VÅTROM

Bad/vaskerom i kjeller, med fliser på gulvet og malte overflater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekum. Videre er det montert badekar, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i veggen. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling:

Veggene har malte overflater. Taket er malt.

TG 2:

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Påvist tegn på fuktskader på vegger, årsak er ukjent, men kan relateres til kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser, og foretas eventuelle utbedringer.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

TG 3:

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Ikke påvist noen form for tettesjikt i badet.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet kan fortsatt fungere med dagens avvik, det er dog ingen garantier for tetthet. Eventuelle lekkasjer vil føre til skader mot tilliggende konstruksjoner.

Tettesjiktet må utbedres om avviket skal lukkes.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar. Det er opplegg for vaskemaskin.

TG 2:

Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak:

Innredningen må byttes om avviket skal lukkes.

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

TG 2:

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.

Konsekvens/tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

BAD 2. etg.:

Bad i boligens 2. etasje, pusset opp i perioden 2006-2007, og har flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med skapinnredning, servant samt overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt vannbåren varme i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil i himlingen. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket er malt.

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet. Overgang vindu/vegg oppfyller ikke kravet til membran. Dersom det blir utsatt for vannsøl, vil det kunne oppstå fuktskader.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

TG 2:

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. Også påvist svakt fall lokalt i dusjen. Eventuelt vannsøl/lekkasjevann vil ikke ledes til sluk fra alle deler av rommet. Det ble etter stikktakninger påvist bom/hulrom under fliser.

Konsekvens/tiltak:

Installering av tett dusjkabinett anbefales. Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom. Fliser med bom (manglende heft til underlaget) bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov. Selv om bom i fliser ikke alltid er kritisk, kan det føre til sprekkdannelser eller at fliser løsner.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

TG 2:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen. 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. Ikke påvist klemt membranløsning utenfor 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:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Sanitærutstyr og innredning:

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

TG 2:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Ingen dreusspalte fra sisternekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper. Det anbefales å etablere en dreusspalte fra sisternekassen eller installere en lekkasjestopper for å sikre at eventuelle lekkasjer blir synlige. Uten tiltak kan skjulte lekkasjer føre til fuktskader som er vanskelige å oppdage og kan medføre kostbare reparasjoner over tid.

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

TG 2:

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.

Konsekvens/tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

WC-rom i kjeller:

Overflater og konstruksjon:

Toalettrom i kjeller, med fliser på gulv samt vannbåren varme. Rommet er innredet med servant samt vegghengt toalett. Det er naturlig ventilering av

TG 2:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Lekkasjevann skal synliggjøres og ikke føre til unødvendig skade på andre konstruksjoner. Det burde vært montert lekkasjestopper/fuktføler som stenger vanntilførselen til sisterne ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak:

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



## KJØKKEN

Kjøkkenet med plass til spisegruppe. Innredningen er fra rundt 2008, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøll- og fryseskap. Kjøkkenvasken er av rustfritt stål og er nedsenket i benkeplaten, inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser 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.

### Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TG 2:

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordeler er plassert bak luke i kjeller. Ellers kobberrør. Alder for røropplegget er rundt 2006 samt dels eldre kobberrør med ukjent alder.

### TG 2:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke blir ledet til sluk eller annen kompensierende løsning. Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene. Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

### Konsekvens/tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Rør-i-rør-systemet bør ledes til sluk eller annen sikker løsning for å håndtere lekkasjevann. Uten dette kan lekkasjer forbli skjult og føre til fuktskader i bygningskonstruksjonen. Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.

### Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Røropplegg fra byggeåret og 2006.

### TG 2:

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

Avløpsrør har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt. Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men alder øker risikoen for lekkasjer eller tilstopping. Regelmessig inspeksjon anbefales.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken fra 2020, er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom.

TG 2:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Vannbåren varme:

Radiatorovner og vannbåren gulvvarme (entré, gang, kjøkken, bad og to rom i kjeller), tilkoblet elkassett i kjeller. Alder for opplegget er ukjent, men det er noe eldre samt noe fra rundt 2006.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak:

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

Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Opplyst at store deler av det elektriske anlegget ble byttet ut i 2006.

TG 2: Grunnet alder.

Konsekvens/tiltak:

Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering:

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

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk

gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

TG 2:

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. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG 2). Påvist tegn på svekkelse eller redusert effektivitet.

Konsekvens/tiltak:

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

Gjennomfør ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge tilstanden. Vurder behov for utskifting eller forbedring av dreneringssystemet. Uten utbedringer kan dårlig drenering føre til økt fuktbelastning, noe som kan resultere i skader på grunnmur og bygningskonstruksjoner.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betong grunnmur.

TG 2:

Grunnmuren har sprekkdannelser. Påvist stedvis sprekkdannelser i mur. Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskafer.

Terrengforhold

Flat tomt.

TG 2:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengtet har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak:

Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre avrenning bort fra grunnmuren. Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskafer.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplyst i tidligere takst at det var ny vannledning inn i kjeller (2006).

Ukjent alder på avløpsrør, synlig støpejernsrør i kjeller mot grunnmur.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. De utvendige avløpsledningene 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:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Selv om det ikke er behov for utbedringstiltak per i dag, fungerer anlegget, men på grunn av alder kan det oppstå skader plutselig på de eldre avløps- og vannledningene. Dette bør tas i betraktning ved videre bruk og planlegging for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonnen.

### **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.

### **Parkering**

På egen eiendom, samt i garasje.

### **Radonmåling**

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt inneklime. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

### **Diverse**

Indre Østfold brann og redning IKS opplyser at de hadde siste tilsyn og feiing den 17.04.2018, og det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

## **Energi** **Oppvarming**



Vedovner i stuer, vaskerom samt i gang i 2. etasje. Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi, fra 2018. Radiatorovner og vannbåren gulvvarme (entré, gang, kjøkken, bad og to rom i kjeller), tilkoblet elkassett i kjeller.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 825 000

**Kommunale avgifter**

Kr 19 077

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

Dette er prognose for 2025 og omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 072 022

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 288 087

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud 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 159, bruksnummer 90 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:

3118/159/90:

30.04.2019 - Dokumentnr: 490623 - Jordskifte

Sak 18-014028RFA-JSAR SØNDRE SAND

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1953 - Dokumentnr: 2377 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:159 Bnr:1

05.11.2003 - Dokumentnr: 7920 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:159 Bnr:351

01.01.2020 - Dokumentnr: 440527 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:59 Bnr:90

01.01.2024 - Dokumentnr: 882205 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:159 Bnr:90

08.02.1955 - Dokumentnr: 241 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:159 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:159 Bnr:351

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:159 Bnr:443

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:159 Bnr:445

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:159 Bnr:447

Gjelder denne registerenheten med flere

## Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

## Vei, vann og avløp

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

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

Eiendommen ligger til offentlig vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsplan "Søndre Mysen Id 012519460001", vedtatt 06.04.1946. Formål: Kjørevei og boliger.

Kommunedelplan for Mysen Id 02152007001, vedtatt 22.02.2007. Formål: Boligområde, nåværende.

Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101, for perioden 2024-2034. Formål: Boligbebyggelse, nåværende.

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

I følge Reguleringsplan med ID 012520190005 som ble vedtatt 29.03.2022, er området sør og vest for boligen, som i dag er et jorde, regulert for boliger/småhusbebyggelse. Adkomsten (vei) til de nye boligene er regulert på vestsiden av denne eiendommen. Det må påregnes byggeaktivitet og anleggstrafikk i området fremover.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

I kommuneplanens bestemmelse § 2.2, om forholdet til vedtatte kommunedelplaner, står det at arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran de eldre kommunedelplanene og foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak.

### **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.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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



### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 825 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

120 620 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

121 970 (Omkostninger totalt)  
137 870 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
140 670 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 946 970 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 962 870 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 965 670 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 121 970

### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,- 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 avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Tone Johnsrud  
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF  
[tone.johnsrud@aktiv.no](mailto:tone.johnsrud@aktiv.no)  
Tlf: 907 75 346

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, Storgata 2  
1850 MYSEN  
Tlf: 698 99 157

### **Salgsoppgavedato**

10.04.2025

































## 1. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

















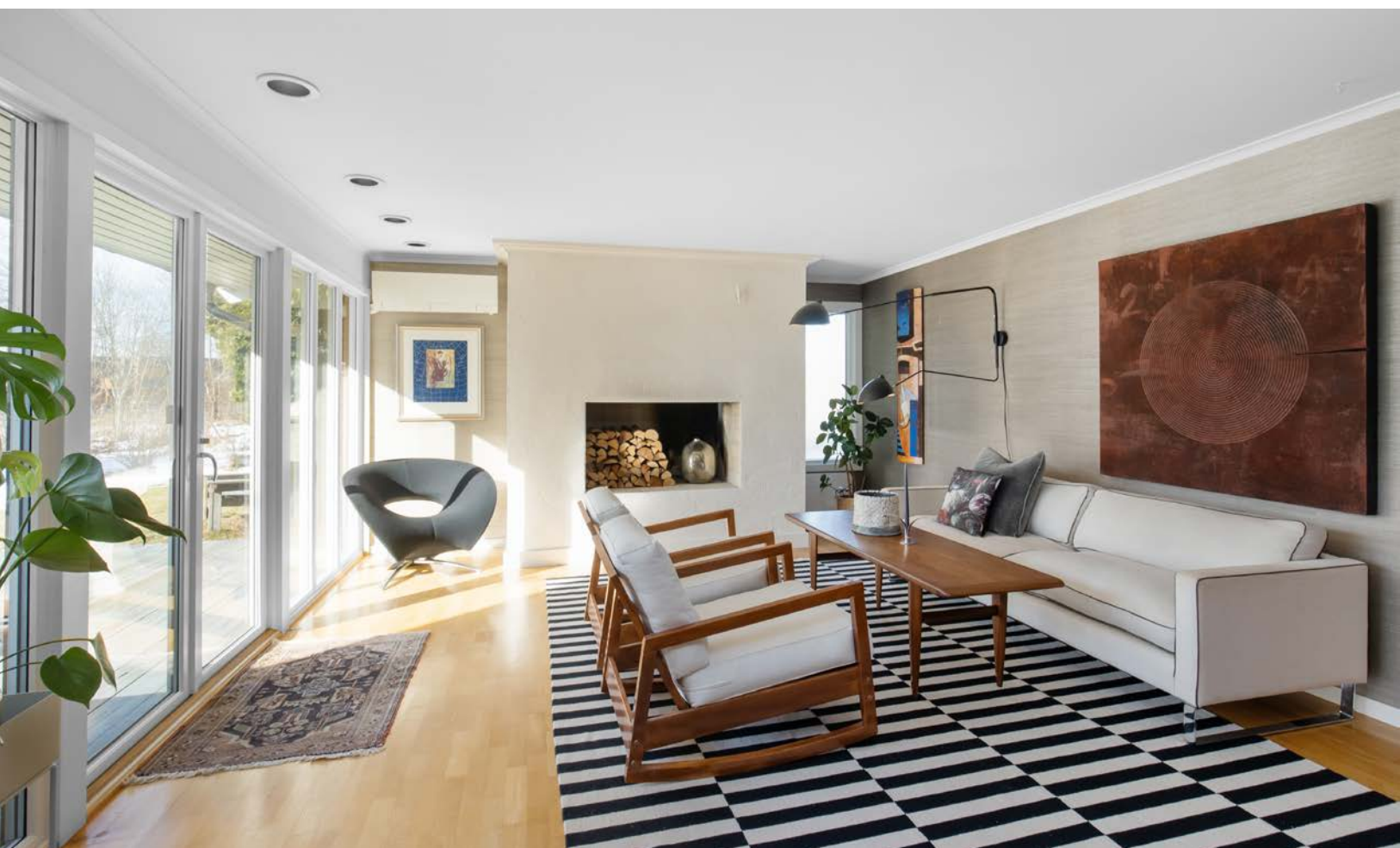














## 2. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.







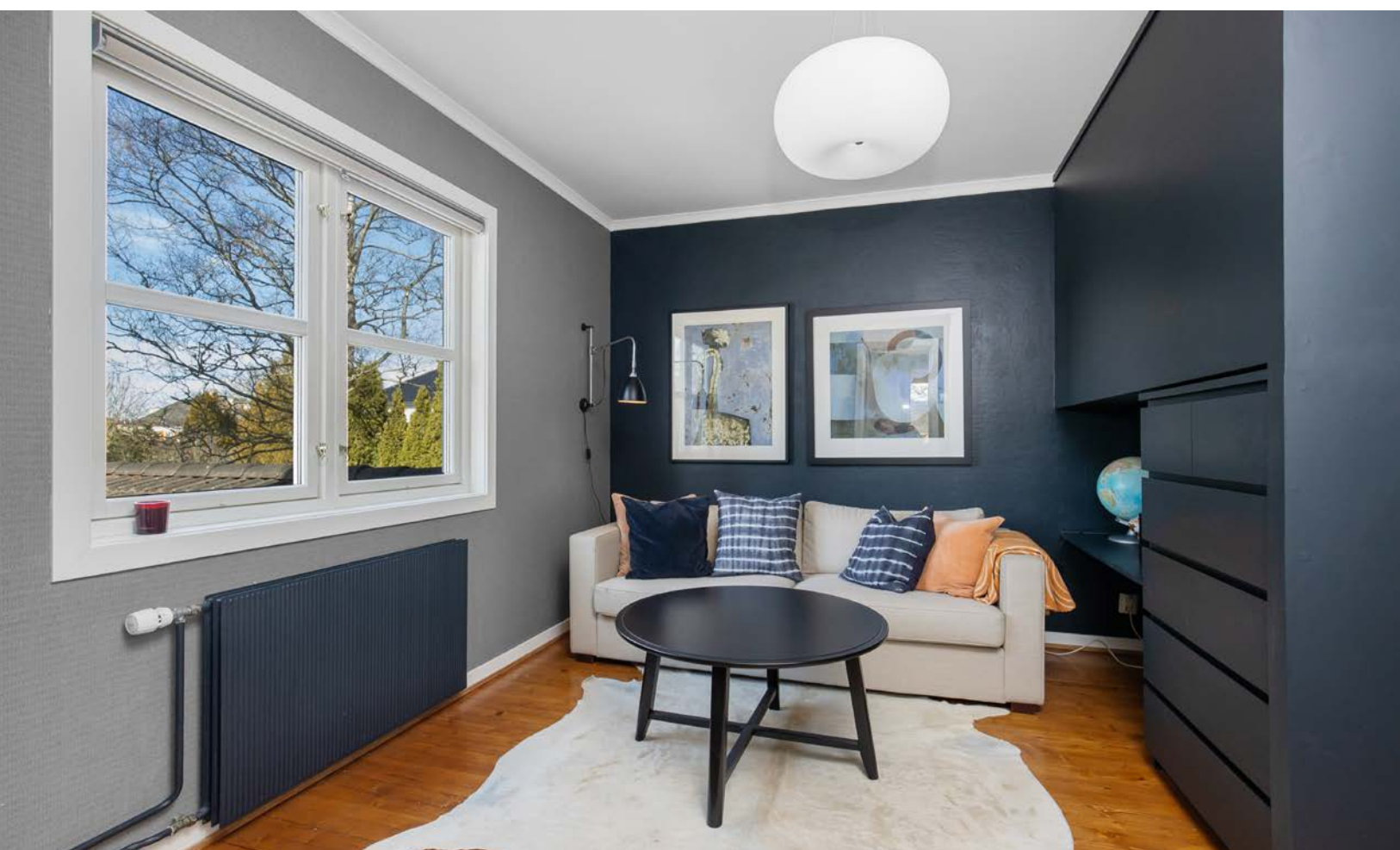


















## Kjeller



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.





















































# Vedlegg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1113250037	
<b>Selger 1 navn</b>	
Mari Frøshaug	
<b>Gateadresse</b>	
Søndre Mysens vei 8	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
MYSEN	1850
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika marker og Eidsberg sparebank
Polise/avtalnr.	6598981

Document reference: 1113250037

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MF

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Dugnad fasade

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Nabovarsel om bygging i nærområde/nabotomt

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Takst på huset viser til dette.

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

Nei  Ja

Document reference: 1113250037



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1113250037





NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Frøshaug	08a8b2112a8508fa9afff151 02f10eb76bcb7957	10.04.2025 18:48:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1113250037

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



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Søndre Mysens vei 8, 1850 MYSEN  
 INDRE ØSTFOLD kommune  
 # gnr. 159, bnr. 90

## Markedsverdi

**4 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 306 m<sup>2</sup> BRA-i: 268 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 07.04.2025

Oppdragsnr.: 13975-2737

Referansenummer: ID1281

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## 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  
Uavhengig Takstingeniør  
are@moentakst.no  
415 58 912





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Grunnmur i betong. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av betongtakstein. Taktekingen er fra 1998 iht. tidligere salgsoppgave. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2006-2008 + byttet noen vinduer etter dette.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra rundt 2008, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Bad/vaskerom i kjeller, med fliser på gulvet og malte overflater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekum samt badekar. Bad i boligens 2. etasje, pusset opp i perioden 2006-2007, og har flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med skapinnredning, servant, overhengende speil og belysning, dusj samt vegghengt toalett. Toalettrom i kjeller, med fliser på gulv samt vannbåren varme. Rommet er innredet med servant samt vegghengt toalett. Badstue i kjeller, innredet med benker i tre samt badstuovn.

Boligen fremstår med diverse avvik som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1953

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på ca. 1,5 m<sup>2</sup>, vendt mot øst, med tilgang fra soverom. Av materialer er det trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

Terrasse på 57 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra stuer og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:

Gulv: Tregulv, fliser og betong.

Vegger: Malte overflater/betong og panel.

Himlinger: Betong/malte overflater.

1. etasje:

Gulv: Fliser i entré. Ellers parkett av forskjellig alder og utførelse.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.

Himlinger: Malte plater og panel.

2. etasje:

Gulv: Tregulv. Fliser i bad.

Vegger: Malte plater og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater og panel.

Boligen har innvendige trapper i tre.

Innvendig har boligen dører i tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i kjeller, med fliser på gulvet og malte overflater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekum. Videre er det montert badekar, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Bad i boligens 2. etasje, pusset opp i perioden 2006-2007, og har flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med skapinnredning, servant samt overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt vannbåren varme i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil i himlingen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra rundt 2008, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenvasken er av rustfritt stål og er nedsenket i benkeplaten, inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller, med fliser på gulv samt vannbåren varme. Rommet er innredet med servant samt vegghengt toalett. Det er naturlig ventilering av rommet.

Badstue i kjeller, innredet med benker i tre samt badstuovn.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Naturlig ventilering.

Oppvarming:

Vedovner i stuer, vaskerom samt i gang i 2. etasje.

Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi, fra 2018.

Radiatorovner og vannbåren gulvvarme (entré, gang, kjøkken, bad og to rom i kjeller), tilkoblet elkassett i kjeller.

Annet:

Varmtvannstanken fra 2020, er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom.

Sikringskap med automatiske sikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1 422,6 m<sup>2</sup>. Flat tomt. Opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Parkering skjer i garasjen, langs veg eller på gårds plass som er asfaltert.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	306 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	297 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 700 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 200 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Foreligger kun tegninger på tilbygget del. Foreligger ikke plantegninger over opprinnelig del. Takstmannen anbefaler at det sendes inn oppdaterte tegninger over plan og eventuelle bruksendringer.

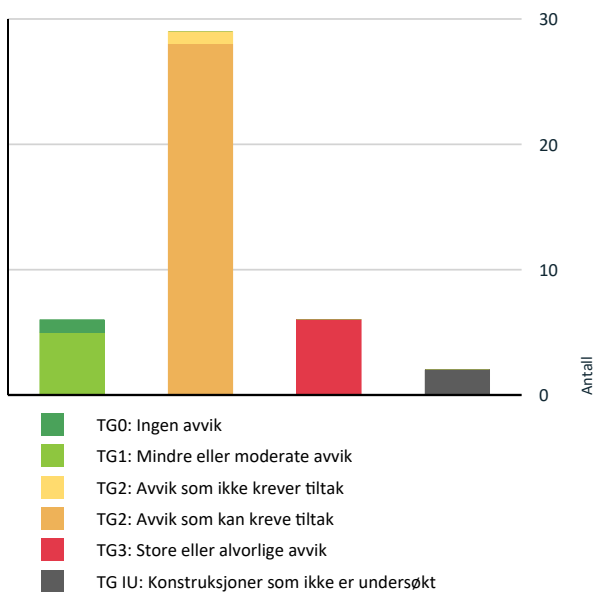
Opplysninger fra Indre Østfold kommune:

- Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bygg i våre arkiv. Dette vil ikke få noen praktisk betydning for ny eier



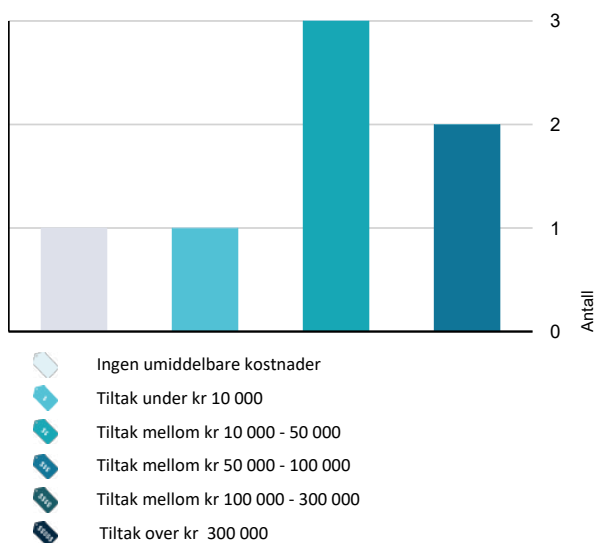
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

---

-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

---

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

---

-  Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

---

-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

---

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

---

-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

---

-  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

---

-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

---

-  Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

---

-  Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

---

-  Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

---

-  Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

---

-  Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

---

-  Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

---

-  Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

---

-  Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

---

-  Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

---

-  Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

---

-  **TC 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

---

-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

**Byggeår**  
1953

**Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er fra 1998 iht. tidligere salgsoppgave.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og dels fra tak for og vindu, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 1998

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

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

- Ved inspeksjon, ser det ikke ut til at sløyfer og undertak er byttet i forbindelse med omlegging av takstein i 1998.

- 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**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

Mosevekst på taket kan holde på fuktighet og øke risikoen for nedbrytning av taktekkingen. For å redusere fuktbelastningen bør mosen fjernes, og et forebyggende middel kan vurderes. Uten tiltak kan fuktighet påvirke tekkingen og forkorte levetiden.

### Nedløp og beslag

Pipe er helbeslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

**Årstall:** 1998

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og befærede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

### Veggkonstruksjon

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

- Opplyst at store deler av boligen er kledd om etter 2006, senest østfasaden, som fikk ny kledning i 2024.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er stedvis manglende musesperre i nedkant av kledning.

- Det er mangelfull lufting i nedre del av kledning rundt deler av boligen.

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
  - Musesperre må etableres.
- Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.
- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Dagens løsning mot terrassen gir økt risiko for fukt/råteskader.
- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker, men det er ikke påvist råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon i tre, type saltak.  
Tilgang til loftet via trapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
  - Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
  - Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
  - Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.
- Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.
- Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon, som gir mus mulighet til å trenge inn.
- Påvist råteskade i toppbord på vindski, samt taksøyle ved inngangsparti.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
  - Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Luftingen på loftet er begrenset og bør bedres for å redusere risikoen for skader/kondensering. Muggsopp i undertaket er trolig relatert til dårlig lufting som har resultert i kondensering/ising.
- Loftet kan fungere med avvikene, men bør overvåkes for endringer. Ved omlegging av taktekingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.
- Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.
- Råteskadede konstruksjoner må utbedres om avviket skal lukkes, spesielt bærende søyle ved inngangspartiet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.  
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2006-2008 + byttet noen vinduer etter dette.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
  - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduer i kjeller, mangler vannbrettbeslag i underkant av vinduet.  
- Sprekk i glass i stue, årsak er ukjent.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Beslaget under vinduene må monteres korrekt for å sikre tetthet og unngå fuktskader. Feilen kan føre til vanninntrengning og skade på omkringliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres.  
- Sprekk i glass må byttes om avviket skal lukkes.



## TG 2 Dører

Terrassedør er med isolerglass fra rundt 2006.  
Eldre ytterdør.

### Vurdering av avvik:

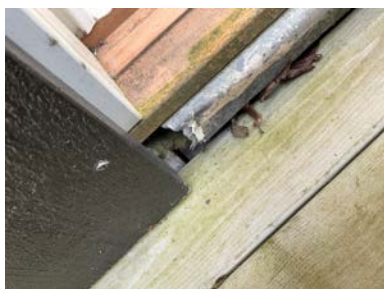
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
  - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
  - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Påvist manglende beslag i underkant av dør. Beslag og tetting rundt, og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.  
- Påvist slitasje på dører, bærer preg av elde og manglende vedlikehold.  
- Det er påvist en utetthet eller åpning mellom dørbladet og dørkarmen, noe som kan tillate kald luft å trenge inn. Denne utettheten kan skyldes slitasje på dørens tetningslister, skjevhet i karmen, eller at døren ikke lenger sitter tett på grunn av justeringsbehov.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

- Beslag og tetting under døren må utbedres for å sikre regntetthet. Uten tiltak kan vann trenge inn og forårsake fuktskader i konstruksjonen.
- Utettheten mellom dørbladet og karmen bør tettes. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, kald trekk og høyere oppvarmingskostnader.
- Dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet.



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 1,5 m<sup>2</sup>, vendt mot øst, med tilgang fra soverom. Av materialer er det trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

Terrasse på 57 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra stuer og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverkshøyden er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggtkniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.
- Påvist råteskader i gulvbord på terrassen, årsak er ukjent, kan relateres til kvaliteten på materiale/trevirke.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, siden den oppfyller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom høyere sikkerhet ønskes, kan rekkverket forhøyes til dagens standard.
- Råteskadet trekledning på terrasse må skiftes ut for å sikre stabilitet og forhindre videre skader. Uten tiltak kan skaden forverres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Kjeller:

Gulv: Tregulv, fliser og betong.

Vegger: Malte overflater/betong og panel.

Himlinger: Betong/malte overflater.

1. etasje:

Gulv: Fliser i entré. Ellers parkett av forskjellig alder og utførelse.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.

Himlinger: Malte plater og panel.

2. etasje:

Gulv: Tregulv. Fliser i bad.

Vegger: Malte plater og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater og panel.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Noe slitasje og støvkondens på overflater. Støvkondens kommer trolig av varmetap mellom boligen og utvendig konstruksjon, som kan gi ørlite kondens, som sot og støv i lufta fester seg til.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbar utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkeklag.

#### 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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Det er avvik:

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser. Målt ca. 25 mm avvik i stue og 13 mm i kjøkken. Lokalt ble det målt 21 mm over 2 meter i stue. I kjeller ble det målt ca. 10 mm i gang og 15 mm i innredet rom.

- Tegn på fuktgjennomtrengning/kuldebro i betongdekket i hjørnet i innredet rom.

- Sprekker/setninger i betongdekket i garasjen, det er et område med trelemmer, opplyst at dette en gang var tiltenk som trapp til kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

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

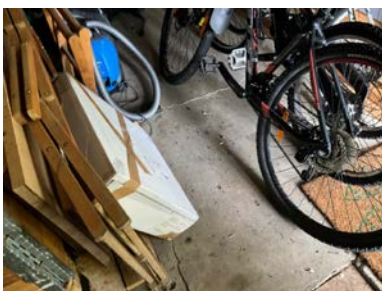
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

• Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det må gjøres ytterligere undersøkelser. At terrassen er bygget så tett mot vegg kan ha en medvirkende årsak til fuktigheten.
- Setninger i garasjedelen bør undersøkes nærmere, og det bør gjøres tiltak. Ukjent om forhold er stabilt pr. i dag.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt inn klima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør (oppløst rundt 2010).  
Vedovner i stuer, vaskerom samt i gang i 2. etasje.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Påvist og målt fuktverdier over 17 vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst. Påvist fuktskader på overflater i kjelleren.
- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.
- Registrert plast i utforede vegger i kjeller. Frem til 1990-tallet satt man ofte inn en fuktsperre av plast. Den skulle stoppe fukten fra å nå den innvendige kledningen og rommet. Denne typen konstruksjon er nå ansett som en risikokonstruksjon og er ikke anbefalt løsning.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Andre tiltak:
  - Takstmannen anbefaler at det utføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer. For å forhindre videre skadeutvikling, bør de innforede veggene rives. Gitt alderen på dreneringen, anbefales det at murveggene ikke kles inn, men heller får god luftsirkulasjon for å redusere risikoen for fuktskader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendige trapper i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Ikke krav ved oppføringstidpunktet.  
- Trappen har ikke håndlist på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensing for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen dører i tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avviket krever ingen tiltak nå, men kan over tid føre til økt slitasje på dør og karm. Justering kan bli nødvendig dersom funksjonen forverres.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom i kjeller, med fliser på gulvet og malte overflater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskeukem. Videre er det montert badekar, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

### KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte overflater. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

# Tilstandsrapport

- Påvist tegn på fuktskader på vegger, årsak er ukjent, men kan relateres til kapillært oppsug fra grunnen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må gjøres ytterligere undersøkelser, og foretas eventuelle utbedringer.



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 30.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
- Ikke påvist noen form for tettesjikt i badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fortsatt fungere med dagens avvik, det er dog ingen garantier for tetthet. Eventuelle lekkasjer vil føre til skader mot tilliggende konstruksjoner. Tettesjiktet må utbedres om avviket skal lukkes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar. Det er opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Innredningen må byttes om avviket skal lukkes.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet 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

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i boligens 2. etasje, pusset opp i perioden 2006-2007, og har flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med skapinnredning, servant samt overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt vannbåren varme i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil i himlingen.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### 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 trolig ikke er lagt inn mot vinduet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet. Overgang vindu/vegg oppfyller ikke kravet til membran. Dersom det blir utsatt for vannsøl, vil det kunne oppstå fuktskader.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. 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.

# Tilstandsrapport

- 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. Også påvist svakt fall lokalt i dusjen. Eventuelt vannslø/lekkasjevann vil ikke ledes til sluk fra alle deler av rommet.
- Det ble etter stikktagninger påvist bom/hulrom under fliser.

## Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.
- Fliser med bom (manglende heft til underlaget) bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov. Selv om bom i fliser ikke alltid er kritisk, kan det føre til sprekkeformasjoner eller at fliser løsner.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
  - 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 vannslø. 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.
- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor 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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Ingen drencspalte fra sisternekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.
- Det anbefales å etablere en drencspalte fra sisternekassen eller installere en lekkasjestopper for å sikre at eventuelle lekkasjer blir synlige. Uten tiltak kan skjulte lekkasjer føre til fuktskader som er vanskelige å oppdage og kan medføre kostbare reparasjoner over tid.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon



# Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering.

#### 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

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot yttervegg. Fuktsøk er foretatt, uten at det ble påvist unormale verdier.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med plass til spisegruppe. Innredningen er fra rundt 2008, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøll- og fryseskap. Kjøkkenvasken er av rustfritt stål og er nedsenket i benkeplaten, inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser 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: 2008

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller, med fliser på gulv samt vannbåren varme. Rommet er innredet med servant samt vegghengt toalett. Det er naturlig ventilering av rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

## KJELLER > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue i kjeller, innredet med benker i tre samt badstuovn.

Årstell: 2006

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordeler er plassert bak luke i kjeller. Ellers kobberrør.

- Alder for røropplegget er rundt 2006 samt dels eldre kobberrør med ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke blir ledet til sluk eller annen kompenserende løsning.

- Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

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

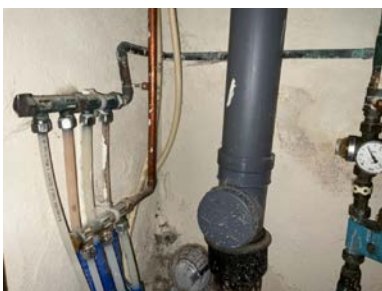
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Rør-i-rør-systemet bør ledes til sluk eller annen sikker løsning for å håndtere lekkasjevann. Uten dette kan lekkasjer forbli skjult og føre til fuktskader i bygningskonstruksjonen.

- Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Røropplegg fra byggeåret og 2006.

#### Vurdering av avvik:

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

- Avløpsrør 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.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men alder øker risikoen for lekkasjer eller tilstopping. Regelmessig inspeksjon anbefales.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Begrenset med tilluft i underkant av dører til våtrom. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmpumpe, type Mitsubishi, fra 2018.

- Service opplyst utført i 2025.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2020, er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 2 Vannbåren varme

Radiatorovner og vannbåren gulvvarme (entré, gang, kjøkken, bad og to rom i kjeller), tilkoblet elkassett i kjeller.

- Alder for opplegget er ukjent, men det er noe eldre samt noe fra rundt 2006.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

Sikringskap med automatiske sikringer.

Opplyst at store deler av det elektriske anlegget ble byttet ut i 2006.

Eltilsyn utført i 2023, sak avsluttet.

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

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

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



# Tilstandsrapport

- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

#### 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. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG 2). Påvist tegn på svekkelse eller redusert effektivitet.

#### Konsekvens/tiltak

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

- Gjennomfør ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge tilstanden. Vurder behov for utskifting eller forbedring av dreneringssystemet. Uten utbedringer kan dårlig drenering føre til økt fuktbelastning, noe som kan resultere i skader på grunnmur og bygningskonstruksjoner.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Påvist stedvis sprekkdannelser i mur.
- Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskaider.

## TG 2 Terrengforhold

Flat tomt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre avrenning bort fra grunnmuren. Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskaider.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

- Opplyst i tidligere takst at det var ny vannledning inn i kjeller (2006).

- Ukjent alder på avløpsrør, synlig støpejernsrør i kjeller mot grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Selv om det ikke er behov for utbedringstiltak per i dag, fungerer anlegget, men på grunn av alder kan det oppstå skader plutselig på de eldre avløps- og vannledningene. Dette bør tas i betraktning ved videre bruk og planlegging for vedlikehold.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

#### Beskrivelse

Utvendig bod på ca. 9 m<sup>2</sup>.

Bygningen er oppført i trekonstruksjoner med utvendig panel.

Takkonstruksjon i tre, type saltak, tekket med takstein.

- Påvist råteskader i takkonstruksjonen.

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

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

297 m<sup>2</sup>/268 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 3 Gang, Bod, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Toalettrom, Badstue, Innredet rom, 2 Stuer, Spisestue, Kjøkken, Entré, Trapperom, Garasje, 3 Soverom, Bad, Garderobe, TV-stue

*Andre bygg:* Bod

*Bruksareal andre bygg:* 9 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 4 700 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*



<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b></p> <p><b>Kr 6 200 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b></p> <p><b>4 700 000</b></p>
	<p><b>Konklusjon markedsverdi</b></p> <hr/> <p><b>4 700 000</b></p>

### 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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Sportsveien 8 ,1850 MYSEN 199 m <sup>2</sup> 1971 4 sov	21-06-2023	4 500 000	<b>4 600 000</b>		4 600 000	<b>23 116</b>
2 Rådyrveien 35 ,1850 MYSEN 215 m <sup>2</sup> 1986 3 sov	06-10-2021	3 890 000	<b>4 800 000</b>		4 800 000	<b>22 326</b>
3 Høgliveien 11 ,1850 MYSEN 160 m <sup>2</sup> 1977 2 sov	19-07-2022	3 500 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>22 188</b>
4 Høgliveien 12 ,1850 MYSEN 191 m <sup>2</sup> 1922 5 sov	26-02-2025	4 290 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>21 990</b>
5 Bergheimveien 34 ,1850 MYSEN 168 m <sup>2</sup> 1983 0 sov	21-09-2021	3 500 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>20 833</b>
6 Høgliveien 9B ,1850 MYSEN 170 m <sup>2</sup> 1980 0 sov	20-05-2021	3 490 000	<b>3 400 000</b>		3 400 000	<b>20 000</b>
7 Ordfører Voldens vei 11 ,1850 MYSEN 240 m <sup>2</sup> 1787 3 sov	05-11-2023	3 990 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>17 500</b>
8 Kirkåsveien 50 ,1850 MYSEN 272 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	14-01-2025	3 500 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>15 441</b>

### 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 200 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 200 000</b>

#### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 210 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### 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.	2 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 000 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 200 000</b>
--	------------	------------------



# 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?

Aralet 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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carpport 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	75			75	
1. etasje	108	29		137	57
2. etasje	85			85	1
<b>SUM</b>	<b>268</b>	<b>29</b>			<b>58</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>297</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Innredet rom, Gang, Boder, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Toalettrom, Badstue		
1. etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, Entré, Gang, Dagligstue, Trapperom	Garasje	
2. etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Garderobe, TV-stue		

### Kommentar

Garasje på 29 m<sup>2</sup>, tilknyttet boligen. Adkomst via gangdør samt leddport med automatisk åpner.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Foreligger kun tegninger på tilbygget del. Foreligger ikke plantegninger over opprinnelig del. Takstmannen anbefaler at det sendes inn oppdaterte tegninger over plan og eventuelle bruksendringer.

Opplysninger fra Indre Østfold kommune:

- Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bygg i våre arkiv. Dette vil ikke få noen praktisk betydning for ny eier



### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

- Byttet kledning på østveggen, arbeider er utført på dugnad.
- Varmtvannstank er montert i 2020, foreligger faktura.
- Eltilsyn utført i 2023, fremvist dokumentasjon på utbedring av avvik.
- Satt på to nye hatter på pipebeslag i 2024, foreligger faktura.
- Utbedring av rør under kjøkkenbenken, fremvist faktura.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
<b>SUM</b>		<b>9</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>				

### Romfordeling

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Enebolig</b>	235	62
<b>Bod</b>	0	9

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	159	90		0	1422.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Søndre Mysens vei 8

### Hjemmelshaver

Frøshaug Mari

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært i Søndre Mysens vei. 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.

I følge Reguleringsplan med ID 012520190005 som ble vedtatt 29.03.2022, er området sør og vest for boligen, som i dag er et jorde, regulert for boliger/småhusbebyggelse. Adkomsten (vei) til de nye boligene er regulert på vestsiden av denne eiendommen. Det må påregnes byggeaktivitet og anleggstrafikk i området fremover.

### Om tomten

Eiet tomt på 1 422,6 m<sup>2</sup>. Flat tomt.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Uskifte



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Ingen		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.04.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ID1281>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon





Nr. 41. a  
ENERETT. SEM & STENBERGEN 1/2. OSLO  
11-54.

*Skjøtetter 2-5-5-*  
*med Kr. Fr. Skjøte.*

**Til innhefting i panteboka.**

Ført inn i dagboken ved  
Heggen og Frøland soren-  
skriverembete,  
som nr. *24/51* den *8/2* 19*57*.

Undertegnede Undertegnede Anna Sollös i uskiftet be-  
etter Hans Sollös , Eidsberg født \_\_\_\_\_  
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Sigmund Halvorsrud , Eidsberg  
født \_\_\_\_\_  
(Datum og årstall)

~~m/v~~ vår eiendom Søndre Sand  
g.nr. 59 br.nr. 90 av skyld mkr. 0,03 i Eidsberg herred')  
matr.nr. \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ ')

for en kjøpesum stor kr. 7000  
som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen har rett til veg over hovedbillet  
gn. 59 bn. 1 i Eidsberg

Eidsberg den 7 februar 1955.

Anna Sollös

(Uistedorens underskrift)

Vi // jeg bekrefter herved at Anna Sollös i uskiftet bo  
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.  
Hans Sollös avgikk ved døden høsten 1944.

Jens Dyrbæk

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmechtig, namsmann, namsmannsfullmechtig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmechtig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører jelleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den .....

Til vitterligbet:

1. ....

2. ....

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SØNDRE SAND	Beregnet areal	1422.6
Etablert dato	15.12.1953	Historisk oppgitt areal	1164
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	159/90
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	27.09.2022 03.10.2022	J22/7667	Tinglyst 03.10.2022	159/1 (-15489,6), 159/445 (15489,6) 159/2, 159/90, 159/170, 159/222, 159/224, 159/351, 159/442, 159/443, 346/2
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	27.09.2022 03.10.2022	J22/7667		159/1, 159/2, 159/90, 159/351, 332/170
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	27.09.2022 03.10.2022	J22/7667	Tinglyst 03.10.2022	159/1 (-386,6), 159/446 (386,6) 159/2, 159/90, 159/351, 332/170
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	159/90
Jordskifte Jordskifte	06.06.2019 06.06.2019	18-014028RFA-JSAR		
Endre egenskaper Annen forretningstype	20.10.2008 20.10.2008	Sentralpunkt flyttet		159/90
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.10.2003			159/90 (-1238), 159/351 (1238)
Kartforretning Kartforretning	24.10.2003			159/90 (1164)
Skylddeling Skylddeling	15.12.1953			159/1, 159/90

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6603675.7	632202.7		Ja	1422.6	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FRØSHAUG MARI F260270*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SØNDRE MYSENS VEI 8 1850 1850 MYSEN	Bosatt (B)

### Adresse

**Vegadresse: Søndre Mysens vei 8**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1850 MYSEN	Kirkesogn	02030105 Eidsberg
Grunnkrets	606 Heggin	Tettsted	121 Mysen
Valgkrets	2 EIDSBERG		

**Bygg**

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18359944		Enebolig (111)	Bygging avlyst (BA)	
2	147493193		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 18359944: Enebolig (111), Bygging avlyst**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	272
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	272
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.01.1998	23.02.1998
Bygging avlyst		16.04.2007

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	159/90	272	6	2	2	Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	112	0	112	0	0	0
H01	1	160	0	160	0	0	0

**2: Bygning 147493193: Enebolig (111), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	



Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		16.04.2007

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Søndre Mysens vei 8	H0101	159/90	0	0	0	0	

### Etasjer

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



# Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 11.02.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

<b>Kommunenr.</b>	3118	<b>Gårdsnr.</b>	159	<b>Bruksnr.</b>	90	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Søndre Mysens vei 8, 1850 MYSEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 254,04 kr
Feiing	1 380,00 kr
Vann	5 429,56 kr
<b>Sum</b>	<b>14 063,60 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Brannforebyggende avgift	3 stk	495,00 kr	1/1	0 %	1 485,00 kr	0,00 kr
Vannabonnement pr boenhet	1 stk	2 256,25 kr	1/1	0 %	2 256,25 kr	0,00 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	1 stk	2 642,50 kr	1/1	0 %	2 642,50 kr	0,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>6 383,75 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.





# Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 11.02.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

<b>Kommunenr.</b>	3118	<b>Gårdsnr.</b>	159	<b>Bruksnr.</b>	90	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Søndre Mysens vei 8, 1850 MYSEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	4 298,00 kr
<b>Sum</b>	<b>4 298,00 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet	1 stk	3 393,00 kr	1/1	0 %	3 393,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsbeholder 140L restavfall	1 stk	1 648,00 kr	1/1	0 %	1 648,00 kr	0,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>5 041,00 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](http://help.no).



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Søndre Mysens vei 8  
1850 MYSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tone JohnsrudTelefon: 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 viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre