

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone B. Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 116 390,-
Total ink omk.: Kr 4 716 390,-
Selger: Wenche Brekke

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 252/332 kvm
Tomtstr.: 873.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 210
Oppdragsnr.: 1113260051

Mysen - Innholdsrik bolig med flott beliggenhet i populært boområde.

Velkommen til denne innholdsrike eneboligen på Kjærlighetsstien 12 i Mysen! Eiendommen ligger i et barnevennlig og etablert område, kun 1 km fra sentrum. Her finner du offentlig kommunikasjon, butikker og flotte turområder som Helsestien og Høytorp fort. Med kort vei til skoler, barnehager og kollektivtransport, er dette et ideelt sted for familier.

Boligen, oppført i 1982, har et bruksareal på 252 m² fordelt på to etasjer. Den rommer blant annet kjøkken, stue, tre soverom, bad, vaskerom, badstue og hobbyrom. Uteplassen består av en sydvestvendt veranda på 23 m² med tilgang fra stue og kjøkken. Tomten på 873,1 m² er opparbeidet med plen, hekk og belegningsstein. Garasje med bad, kjøkken og stue i u.etc. (Ikke byggemeldt, eller godkjent).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	60
Tilstandsrapport	69
Egenerklæring	109
Nabolagsprofil	126
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 252 kvm

BRA - e: 80 kvm

BRA totalt: 332 kvm

TBA: 23 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 120 kvm Vaskerom, entré, gang, bad, badstue, kjølerom, hobbyrom, 3 soverom og 3 boder

1. etasje

BRA-i: 132 kvm Kjøkken, stue, kontor, hall, entré, toalettrom, tv-stue, gang, bod og spisestue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 38 kvm Bad, kjøkken og stue

1. etasje

BRA-e: 42 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

873.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Skrående tomt, opparbeidet med plenareal og diverse beplantning samt hekk. Det er lagt belegningsstein samt kantstein i gårds plass. Parkering skjer i garasje eller på gårds plassen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og etablert område ca. 1 km fra Mysen sentrum. I sentrum finnes offentlig kommunikasjon og et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo, med en reisetid på ca. 55 minutter til Oslo S via Follobanen.

Området byr på flotte turområder, inkludert Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, samt Trømborgfjella som har merkede turstier og muligheter for bading og fiske. Dette gjør området attraktivt for både friluftsliv og rekreasjon.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1982 og består av en underetasje og en første etasje.

Bygningen hviler på en grunnmur av lettklinkerblokker.

Dreneringen er fra byggeåret.

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

Takkonstruksjonen er et valmet tak i tre, tekket med betongtakstein fra byggeåret. Taket gjennomgikk en takfornyning i 2023.

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

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag, med et støpt dekke mot grunnen.

Vinduene har rammer og karmen av tre med 3-lags isoler- eller energiglass fra byggeåret. Ytterdørene er fra byggeåret, og det samme gjelder terrassedørene i underetasjen. To terrassedører i første etasje er byttet.

Eiendommen har en veranda med trykkimpregnerte gulvbord og et rekkverk av malt trevirke.

Det frittliggende garasjebygget har et overbygg i lett bindingsverk med trekledning. Grunnmuren er av lettklinkerblokker som er pusset utvendig, og vinduene har rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeåret.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

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

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

- Taktekingen er over 30 år gammel, og mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er påvist avvik i beslagløsninger.

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

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

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG2 settes på bakgrunn av alder.

- Det er påvist en del fuktmerker rundt pipe som bør følges opp nærmere. Opplyst at det for ca 10 år siden kom inn vann rundt pipe og at denne ble helbeslått over tak.

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

• Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

- Påvist uttetheter i dampspærrefunksjonen mellom loftet og boligdelen.

- Påvist en del fuktskjolder rundt pipe, bar ikke preg av særlig høyt fuktinnhold på befaringdagen, men tetting må undersøkes nærmere. Ellers påvist noe fuktsjolder på gulv under ventilator, som kan relateres til kondens.

- Utvendig - Vinduer

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

• Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

Påvist noen vinduer med punktert glass. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute.

- Ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduer i underetasje, mangler vannbrettbeslag i underkant av vinduet.

- Ved funksjonstesting av vinduer ble det påvist at flere vinduer stopper i innvendig solskjerming.

- Vinduets karm har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring og fukt over tid.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

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

Påvist manglende beslag i underkant av noen dør. Beslag og tetting rundt og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

- Ved funksjonstesting av dører ble det påvist at dør til kjeller subber/tar i karm/terskel.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

• Konstruksjonene har skjevheter.

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid.

Det er påvist skjevheter i veranda, som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid og fundamentering

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

- Overflatene fremstår i all hovedsak i normal stand. Med tanke på alder er det påvist noe slitasje samt sprekker i fliser på toalettrommet.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

- Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 14 mm avvik i stue og 11 mm i kjøkken. Lokalt ble det målt 7 mm over 2 meter i stue og 8 mm i kjøkken. I underetasje ble det målt ca. 10 og 16 mm i to soverom. Lokalt ble det målt ca. 5-6 mm over 2 meter i rommene.

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

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

Det ble etter hulltaking påvist noe for høye fuktverdier i veggen. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst.

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.

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Overflater vegger og himling

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

- Vinduet og døra er plassert i våtsoner, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot vinduet/dør.

- Spesialrom - Underetasje > Badstue - Teknisk anlegg

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

- Spesialrom - Underetasje > Kjølerom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.

- Påvist fuktskjolder på overflater i kjølerommet, fuktmålinger viste ingen unormale verdier, men ytterligere undersøkelser må gjennomføres.

- Spesialrom - Underetasje > Kjølerom - Teknisk anlegg

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

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

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

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

- Det er ikke montert topplist på grunnmursplasten. Manglende avslutning i øvre kant kan føre til at vann fra nedbør og snøsmelting renner ned bak grunnmursplasten.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekke-dannelser.

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

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: • Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Påvist noe sprekke-dannelser i murer.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom - Generell

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

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

- Våtrom - Underetasje > Bad - Overflater Gulv

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

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

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fuger.

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Gulvet er tilnærmet flatt. Eventuelt lekkasjevann/bruksvann vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

- Det er utført stikktakninger for å avdekke bom (hulrom) under fliser på gulvet. Det er påvist noen fliser med bom fordelt på baderomsgulvet. Det er utført stikktakninger på representative steder på gulvet. Ellers påvist noe misfarging i fuger i dusjen.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, og forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Dette kan redusere våtrommets levetid.

- Det ble ikke påvist noen form for tettesjikt i sluket ved inspeksjon.

Det er også påvist synlig korrosjon på skruehullene til sluket.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Underetasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Verditakst

Kr 4 600 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2005.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: VARME & BAD AS, 2025

Beskrivelse: BYTTET KLOSETT

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

Ja

Firmanavn: SLAM OG SPYLERSERVICE, 2023

Beskrivelse: TETT OVERVANNS DRENERING FRA TAKNEDLØP, LØVKVIST OG KVAST SOM BLE RYDDET OPP I OG TILKALT SLAM OG SPYLERSERVICE. DET ER NOEN SPREKKER I GRUNNMUR PÅ HOVEDBYGNING.

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

Ja

Firmanavn: Takproff1 as, 2023

Beskrivelse: Takfornyning av bolighus og garasje

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

Ja

Firmanavn: Askim og Mysen Rør, ca. 2000

Beskrivelse: Pusset opp hybel i garasje

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

Ja

Firmanavn: Per Kirkeng Maskinentreprenør, 2022

Beskrivelse: Tatt ned og fjernet gammel forstøttningsmur under terrasse, satt opp ny mur

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

Ja

Firmanavn: SLAM OG SPYLERSERVICE INDRE ØSTFOLD AS, 2023

Beskrivelse: VAR EN TETT OVERVANNSDRENERING SOM FORORSAKET FUKT I GRUNNMUR YTTERVEGG VED TILSTOPPELS STEDET

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: VAR EN TETT OVERVANNSDRENERING SOM FORORSAKET FUKT I GRUNNMUR YTTERVEGG VED TILSTOPPELSEN

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

Ja

Firmanavn: SLAM OG SPYLERSERVICE INDRE ØSTFOLD AS, 2023

Beskrivelse: GJENNOMSPYLING FRA TAKNEDLØP OG KJØKKEN VASK FOR EN GJENNOMGANG

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

Ja

Firmanavn: ASKIM OG MYSEN RØR AS, 2002

Beskrivelse: MENER DE HADDE EN OPPGRADERING AV HYBEL UNDER GARASJE

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

Ja

Firmanavn: INSTALLATØREN OSLO AS, 2017

Beskrivelse: SKIFTE AV TERMOSTATER OG SJEKK AV EL ANLEGG, OPPRYDDING I SKAP

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: NOEN SPREKKER I MUR

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

Ja

Firmanavn: PER KIRKENG ENTREPRENØR, 2022

Beskrivelse: REVET OG BYGGET NY FORSTØTTNINGS MUR MELLOM PARKERING OG UNDERETAGE

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 132 kvm: Kjøkken, stue, kontor, hall, entré, toalettrom, tv-stue, gang, bod og spisestue

TBA 23 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 120 kvm: Vaskerom, entré, gang, bad, badstue, kjølerom, hobbyrom, 3 soverom og 3 boder

Garasje:

1. Etasje:

BRA-e 42 kvm: Garasje

Underetasje:

BRA-e 38 kvm: Bad, kjøkken og stue

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 1982 med slette fronter i tre og laminerte benkeplater. Kjøkkenet har plass til spisegruppe. Det er lagt fliser på veggen mellom skapene, og det er montert belysning. Kjøkkenvasken er av rustfritt stål, nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilator er plassert over komfyr og er tilkoblet loftsvifte. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad underetasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Badet er utstyrt med innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/-hjørne. Rommet har mekanisk avtrekk og plastsluk.

Vaskerom underetasje:

Vaskerom fra før 1997 med fliser på gulvet og malte overflater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med slette fronter, utslagsvask og laminert benk. Det er opplegg og plass til vaskemaskin. Rommet ventileres via ventil som er tilkoblet loftsvifte.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og belysning, toalett og panelovn på veggen. Toalettrommet ventileres via ventil i himling som er tilkoblet loftsvifte.

Badstue underetasje:

Badstue med panel på vegger, innredet med benker i tre og en badstuovn fra 1982.

Kjølerom underetasje:

Kjølerom innredet med hyller i tre. Rommet har et kjøleromsaggregat fra 1982. Aggregatet har ikke vært i bruk og funksjonen er usikker.

Innvendige overflater:

Gulv: I 1. etasje er det parkett og laminat, med fliser i toalettrom. I underetasjen er det fliser, parkett, laminat, tregulv og betong.

Vegger: I 1. etasje er det malte/tapetserte plater, med fliser i toalettrom. I underetasjen er det malte/tapetserte plater, panel og pusset mur, med fliser i bad.

Himling: Takessplater i 1. etasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber fra 1982. Stoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2014 og er plassert i vaskerom.
- Andre VVS-installasjoner: Det er 2 stk. luft/luft varmepumper fra 2014, én i hver etasje. Service ble utført i 2022.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Bytting av toalett
- Utskifting av vannmåler

2024:

- Bytting av toalett

2023:

- Takfornyning (overflatebehandling)

2022:

- Service utført

2016:

- pipe ble helbeslått over tak

2014:

- 2 stk. luft/luft varmepumper, én i hver etasje
- Varmtvannstank

2000:

- Bad i underetasje, overflateoppusset

Parkering

På egen eiendom, samt i garasje.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner, peis i stue, luft/luft varmepumper i begge etasjer, og elektrisk gulvvarme i flere rom i 1. etasje og underetasje. Varmekabler er installert på badet i underetasjen.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 600 000

Omkostninger kjøper

4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

115 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

116 390 (Omkostninger totalt)

133 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 716 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 733 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 736 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 329 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikkesamlet 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 2025
Avløp 5 093,08 kr
Feiing 495,00 kr
Vann 4 700,12 kr
Renovasjon 5 041,00 k
Sum 15 329,20 kr
Vannavgift etter måler.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 211 013 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 844 051 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 210 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

14.08.1981 - Dokumentnr: 1981/5592-2/1 - Erklæring/avtale

Diverse servitutter

18.09.2025 - Dokumentnr: 2025/1110575-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 1 006 000

Panthaver: MARKER OG EIDSBERG SPAREBANK

ORG.NR: 937 884 494

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Bolig:

Det foreligger ferdigattest. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspålagt tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Garasje:

Det er gitt ferdigattest for opprinnelig garasje, men den er endret etter ferdigattest.

Garasjens kjeller er ikke tillatt benyttet som bolig/leilighet, jf. vedlagte brev om trekking av søknad om bruksendring fra 2021.

Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen(beskriv/tilpass teksten ved behov).

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Kjelleren er ulovlig innredet som rom for varig opphold.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.09.1987.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Østre skogteig (plan-ID 012519800001), som er en eldre reguleringsplan. I henhold til planen er et delareal på 791 kvm avsatt til boliger og et delareal på 82 kvm er avsatt til kjørevei.. 27.11.1980

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, ikrafttredelse 06.02.2024. Et delareal på 873 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.

Det er ikke registrert reguleringsplaner under arbeid som berører eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr . 14.900,- oppgjørshonorar kr . 6.900 ,- markedspakke kr. 21.500,- og visninger kr . 3.500,- pr. stk. , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg jfr. oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

11.05.2026











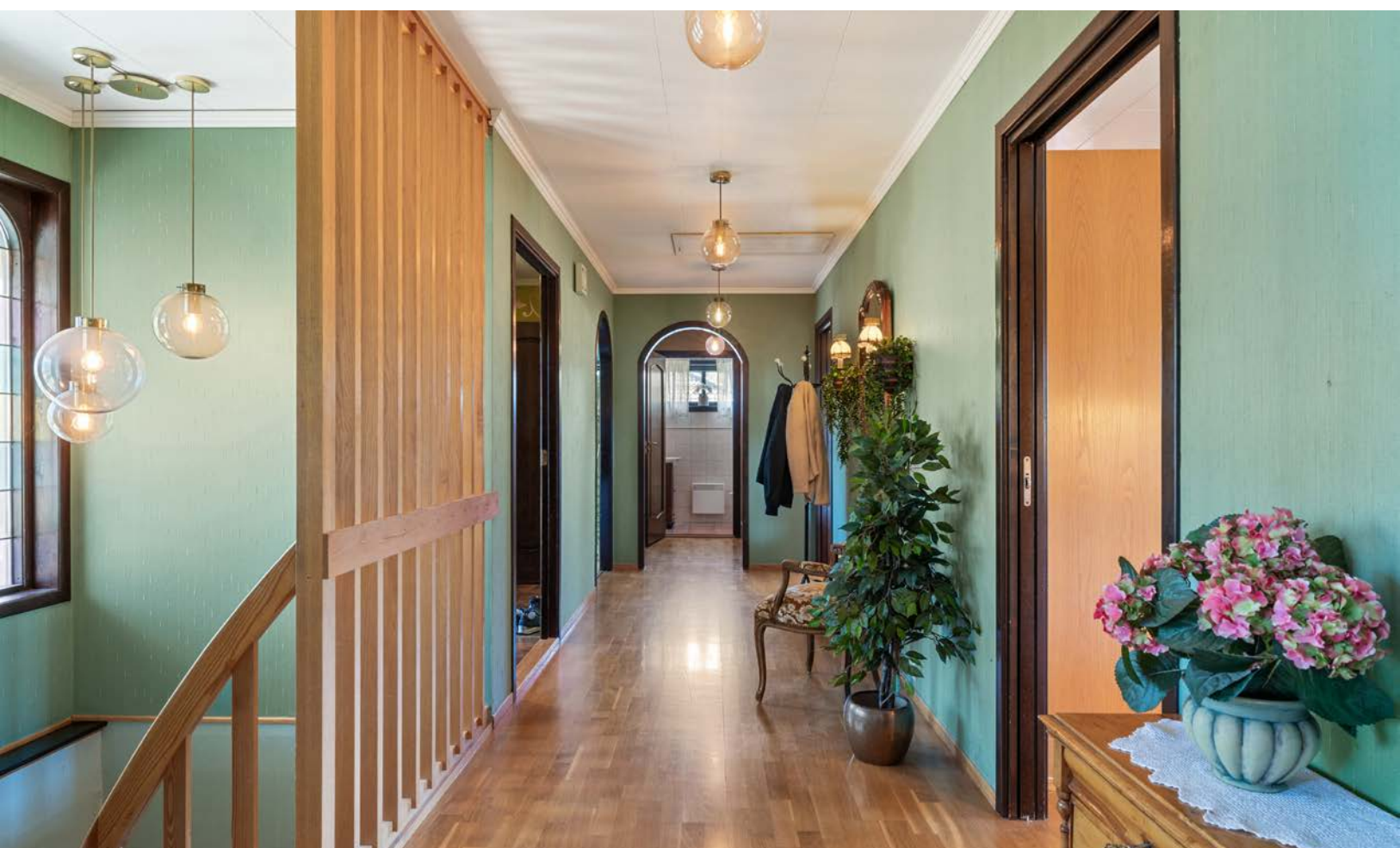










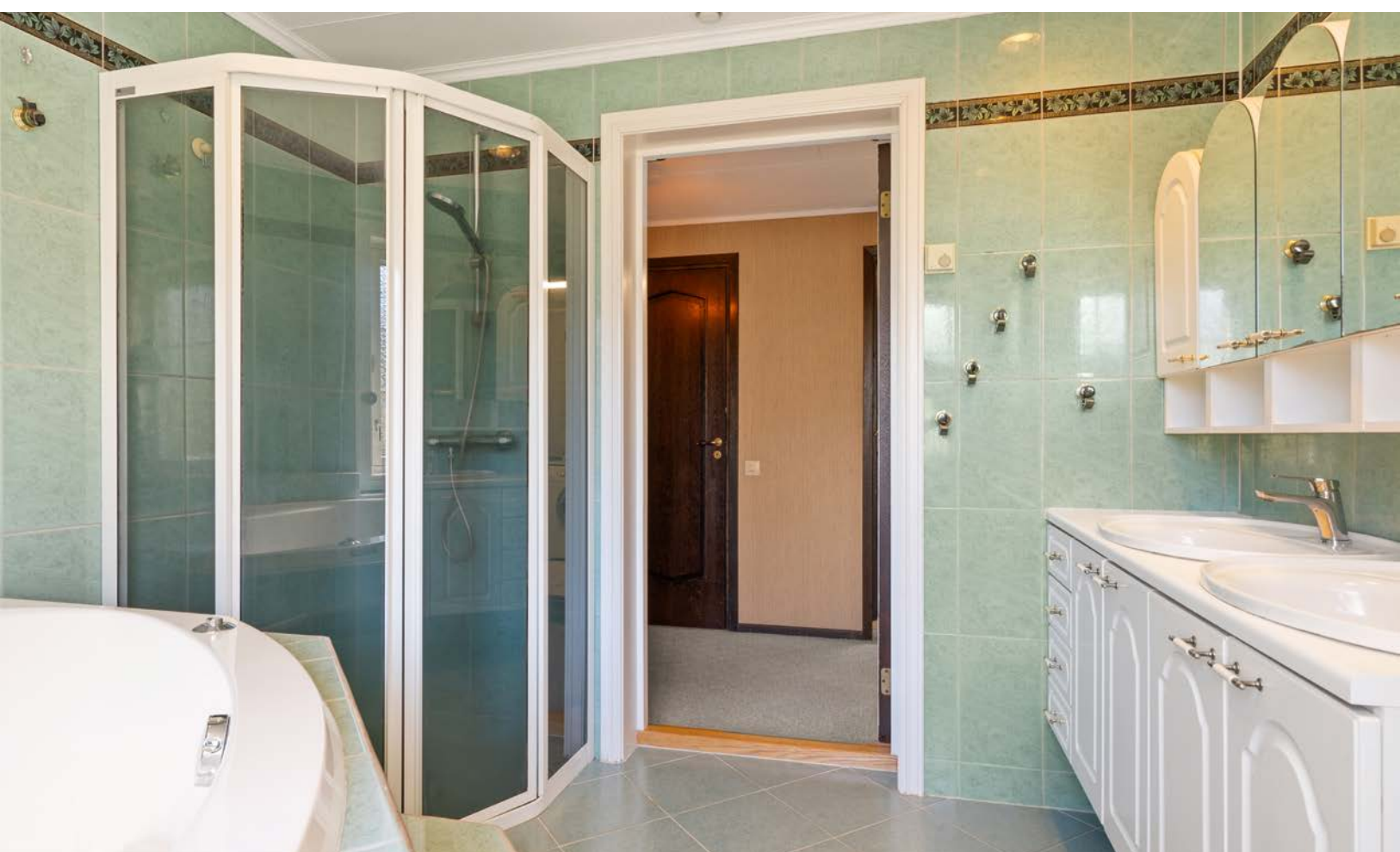


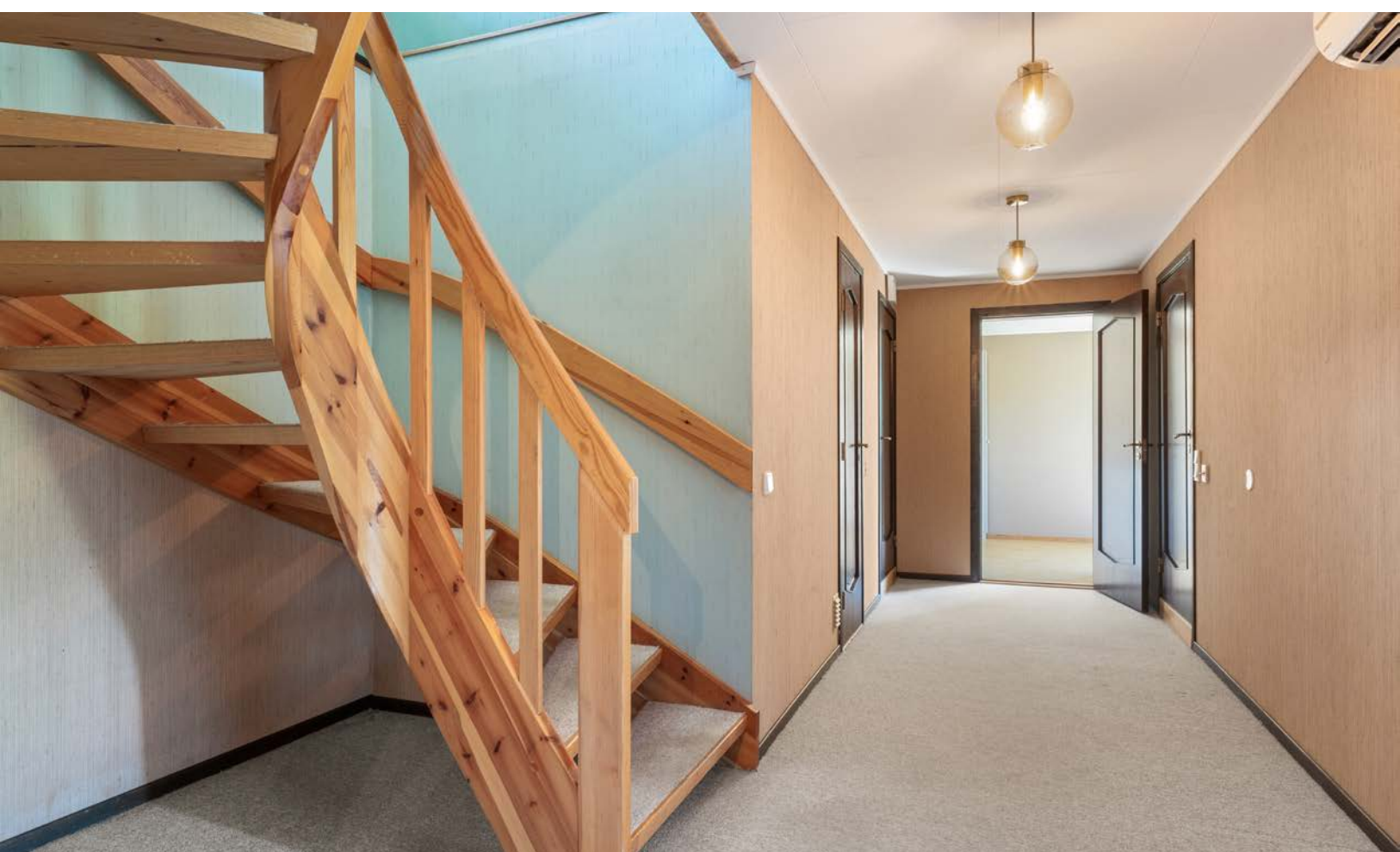












































Plantegning



FOTO
etetera

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



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

Plantegning



FOTO
etetera

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



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

Plantegning

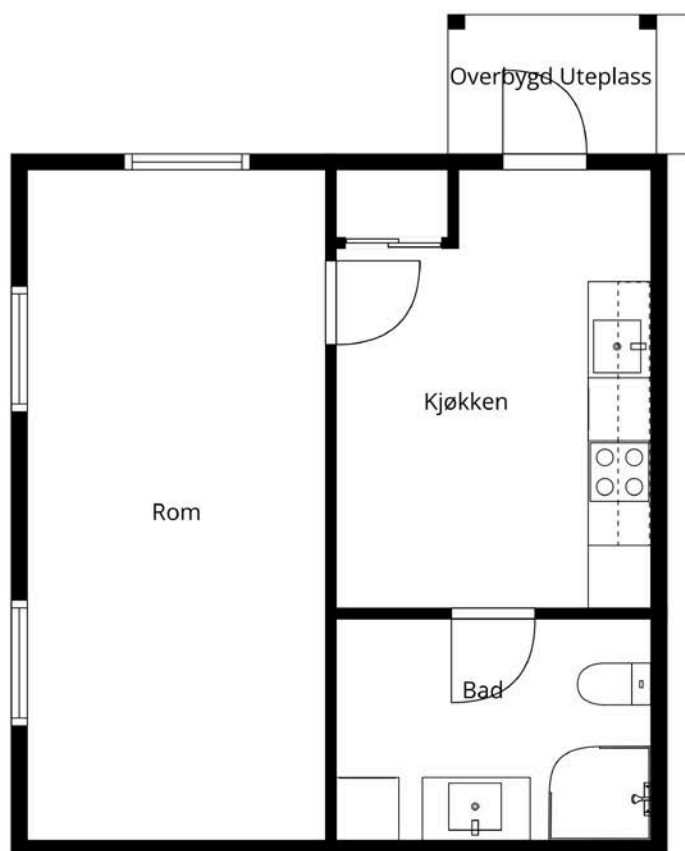


FOTO
etetera

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



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

Vedlegg



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: 6968 10 00

Utskriftsdato: 26.03.2026

Megleropplysninger

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	159	Bruksnr.	210	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse:	Kjærlighetsstien 12, 1850 MYSEN								

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Merknad: Det er gitt ferdigattest for opprinnelig garasje og bolig. Garasjens kjeller er ikke tillatt benyttet som bolig/leilighet, jf. vedlagte brev om trekking av søknad om bruksendring fra 2021.		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 012519800001 Østre skogteig	Boliger. Kjørevei.	27.11.1980
Bebyggelsesplan			

Kommunedelplan	Id 01252007001 Kommunedelplan for Mysen	Veiareal,Nåværende. Boligområde,Nåværende.	
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse,Nåværende.	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	<input type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/>		

Mulig inngrep på Reguleringsplan: I reguleringsplanen er det ikke regulert inn byggegrense langs den kommunale stikkveien Kjærlighetsstien.

Mulig inngrep på Kommuneplan:
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 § 2.2 og § 2.3 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 § 4.10 - Byggegrenser langs vei - står det under bokstav e): Langs kommunale veier gjelder en byggegrense på 15 meter utenfor tettbebygde strøk. I tettbebyggelse er byggegrensen 8 meter.

Reguleringsplaner under arbeid: Ja: Nei:

Kommentar:

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

Dato: 26.03.2026

Indre Østfold kommune, Dag Vestad

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eiendomskart for eiendom 3118 - 159/210//



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.

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgromvistet | ----- Eiendomsgromviss nøyaktighet | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgromviss nøyaktighet >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgromviss nøyaktighet >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ✕ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgromviss nøyaktighet >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | □ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgromviss nøyaktighet <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgromviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	873,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6603320,08	Øst	633101,11

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6603297,44	633121,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,53	
2	6603304,65	633103,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,06	
3	6603329,01	633078,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,78	
4	6603345,3	633092,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,01	
5	6603332,1	633103	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,09	247,76
6	6603301,86	633126,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,08	

DAGBOKFØRT

18 AUG 81 05592

SORENSKRIVEREN I
HEGGEN OG FRØLAND

S K J Ø T E

Eidsberg Kommune skjøter og overdrar herved til

~~Børre Huseby, Vestengveien 8 C, 1850 HISEN~~fødsels- og personnr.: ~~120956~~ [REDACTED]Gnr. 59, Bnr. ~~210~~ i Eidsberg Kommunefor en kjøpesum, stor kr. ~~70.303.65~~skriverkroner ~~søttitusen tre hundre og tre 65/100~~

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøper av ubebygget tomt forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 2 - to - år etter at tomten er stilt til hans disposisjon.

Eiere av tomter fra samme byggefelt har rett til å legge stikkledninger over tomten i henhold til godkjente planer.

Tele- og Elektrisitetsverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler og/eller ledninger på tomten.

På oppfordring plikter eieren å avgi erklæring til Eidsberg Kommune om rett for kommunen til å ha ledninger over eiendommen, samt inspeksjon og vedlikehold av disse.

Selgeren, Eidsberg Kommune, har ingen gjerdeplikt.

Kjøperen har ikke uten samtykke av Eidsberg Kommune rett til å overdra eiendommen medmindre den til bygningsrådet anmeldte bebyggelse på den er gjort ferdig.

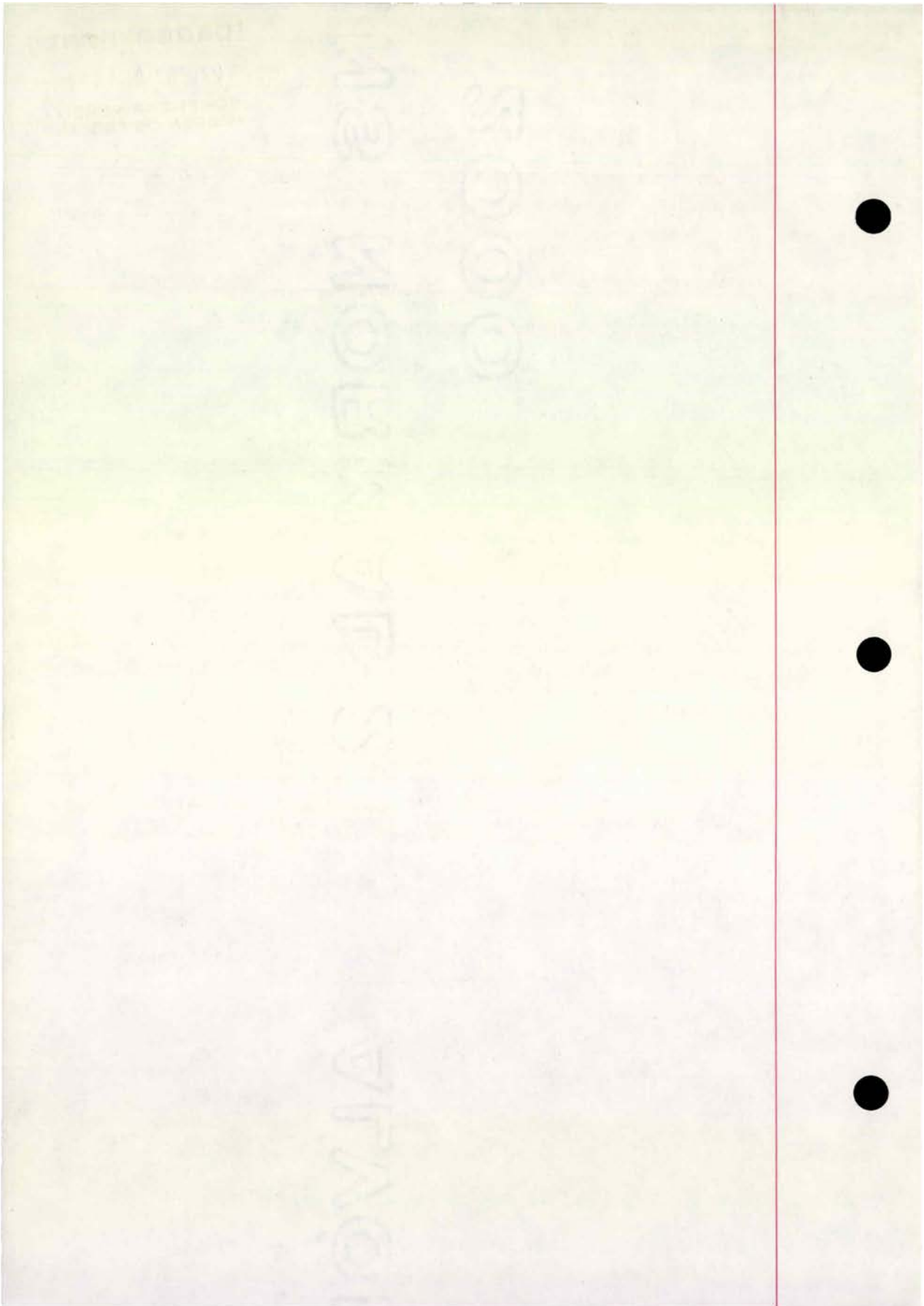
Ønsker kjøperen å avhende tomten i ubebygget stand, har Eidsberg Kommune forkjøpsrett mot tilbakebetaling av netto kjøpesum.

Eidsberg, den 3/8.1981

EIDSBERG KOMMUNE

Thor Huseby

ORDFØRER



Bestemmelser i tilknytning til bebyggelsesplan for **Østre Skogteig**

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen.

§ 2

Område for eneboliger. Utnyttelsesgrad er 0,2.

- a) Frittliggende bolighus skal oppføres i en etasje.
Bolighus i 1½ etasje eller 1 etasje med underetasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innreder til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene.
- b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasje skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 3

Område for industri. Utnyttelsesgrad er 0,25.

- a) Innenfor industriområde skal bebyggelsens art, utforming og plassering godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Der hvor industristrøk støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.
- b) Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer eller 8 m.
- c) På området tillates ikke oppført boligbygg.
- d) Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

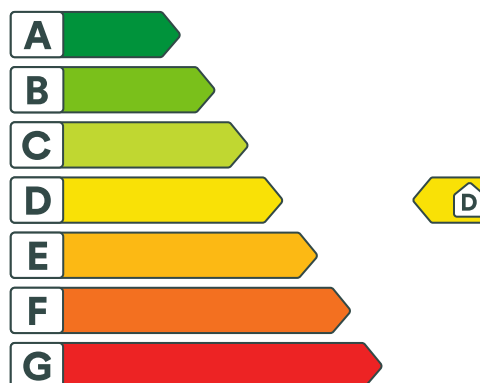
§ 4

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme kvartal får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
- b) Gjerdenes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær og busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- d) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- e) Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsrådgvningen og bygningsvedtektene for kommunen.



Adresse Kjærlighetsstien 12, 1850 MYSEN	
Dato for energimerking 06.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291639
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 147494068
Gårdsnummer 159	Bruksnummer 210
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1982	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 252,0 m²	Oppvarmet bruksareal 220,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
218,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
241,93 kWh/m²

Totalt levert pr. år
53 224 kWh



Kjærlighetsstien 12, 1850 MYSEN



Detaljering

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



Kjærlighetsstien 12, 1850 MYSEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kaldtrekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>




Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kjærlighetsstien 12 , 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 159, bnr. 210

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m² BRA-i: 252 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 13975-3387

Eiendomsverdi ref nr: FT7883

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink that reads "Are Johan Moen".

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1982. Grunnmur i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type valmet tak. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Taktekkingen er fra byggeåret. Takfornyng utført i 2023. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har slette fronter i tre og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Bad i underetasje, overflateoppusset rundt år 2000. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med 2 nedfelte servanter og overhengende speilskap, dusj samt toalett og badekar. Toalettrom i 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og belysning samt toalett.

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

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på 23 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og kjøkken. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Parkett og laminat. Fliser i toalettrom.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i toalettrom.

Himlinger: Takessplater.

Underetasje:

Gulv: Fliser, parkett, laminat, tregulv og betong.

Vegger: Malte/tapetserte plater, panel og pusset mur. Fliser i bad.

Trapper i tre mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i underetasje, med fliser på gulvet og malte overflater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med slette fronter, utslagsvask og laminert benk. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet ventileres via ventil som er tilkoblet loftsufte.

Bad i underetasje, overflateoppusset rundt år 2000. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med 2 nedfelte servanter og overhengende speilskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett samt badekar som er fliset inn. Det er montert downlights i himlingen, og

det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet loftsufte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har slette fronter i tre og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken er av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og er tilkoblet loftsufte. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og belysning. Videre er det montert toalett. Toalettrommet ventileres via ventil i himling som er tilkoblet loftsufte. Panelovn på veggen.

Badstue i underetasje, med panel på vegger. Rommet er innredet med badstuovn og benker i tre.

Kjølerom i underetasje, innredet med hyller i tre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Oppvarming:

Peis i stue.

2 stk. luft/luft varmpumper fra 2014, én i hver etasje.

Elektrisk varme i gulv i flere rom i 1. etasje og underetasje (ikke dokumentert hvor).

Ellers oppvarming med panelovner.

Annet:

Varmtvannstanken fra 2014, er på ca. 200 liter, plassert i vaskerom.

Sikringsskap med automatiske sikringer i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 873,1 m². Skrående tomt, opparbeidet med plenareal og diverse beplantning samt hekk. Det er lagt belegningsstein samt kantstein i gårds plass. Parkering skjer i garasje eller på gårds plassen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	332 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	252 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

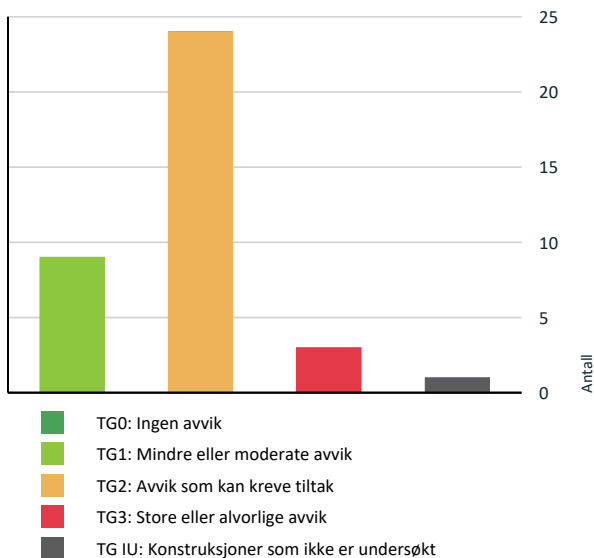
Garasje

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

Byggemeldte tegninger samsvarer i ikke med dagens bruk. Kjelleren er ulovlig innredet som rom for varig opphold.

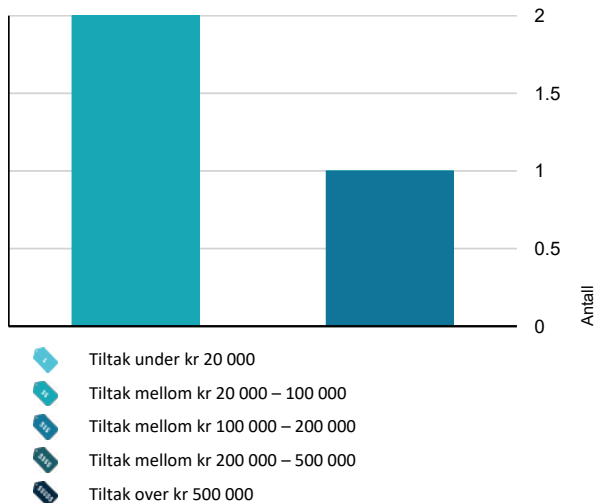
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT


- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


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


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


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


-  **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)


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

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

-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)






-  **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)

-  **Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

-  **Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1982

Kommentar

Data fra www.eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Taktekkingen er fra byggeåret. Takfornyng utført i 2023.

- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

- Taktekkingen er over 30 år gammel, og mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette tilsvarer tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere inspeksjon av taket utført av fagperson under sikre forhold.

- Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for skjulte skader og redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG2 settes på bakgrunn av alder.
- Det er påvist en del fuktmerker rundt pipe som bør følges opp nærmere. Opplyst at det for ca 10 år siden kom inn vann rundt pipe og at denne ble helbeslått over tak.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

Overvåk tilstanden jevnlig for å avdekke eventuell slitasje eller funksjonssvikt, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Fuktmerker rundt pipe bør holdes under oppsikt for å avdekke eventuelle lekkasjer og forhindre ytterligere skader på konstruksjonen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

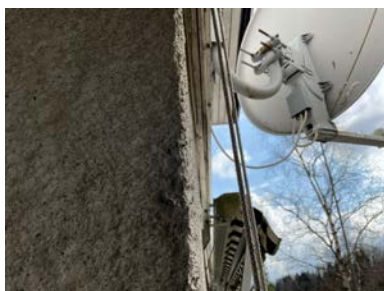
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal dreneres ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut, og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
 - Ved utskifting av kledning bør korrekt oppbygning med lufting prioriteres, da manglende lufting kan føre til oppfukting og skade på veggkonstruksjonen over tid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Tilstandsrapport

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.
- Påvist utettheter i damperrefunksjonen mellom loftet og boligdelen.
- Påvist en del fuktskjolder rundt pipe, bar ikke preg av særlig høyt fuktinnhold på befaringsdagen, men tetting må undersøkes nærmere. Ellers påvist noe fuktsjolder på gulv under ventilator, som kan relateres til kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Utettheter i dampsperran bør tettes for å hindre fuktvandring fra inneluften til tilstøtende konstruksjoner. Uten tiltak kan det oppstå kondensering, som over tid kan føre til fuktskader, redusert isolasjonsevne og muggsoppdannelse.
 - Luftingen bør utbedres for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. Dersom det ikke gjøres tiltak, anbefales ytterligere undersøkelser og at konstruksjonen holdes under oppsikt, spesielt i vinterhalvåret hvor kondensering og ising oppstår oftest.
 - Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det lett kan oppstå lekkasje. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres for å få kartlagt tilstanden.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Påvist noen vinduer med punktert glass. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tettningsmassen mellom karm og rute.
- Ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduer i underetasje, mangler vannbrettbeslag i underkant av vinduet.
- Ved funksjonstesting av vinduer ble det påvist at flere vinduer stopper i innvendig solskjerming.
- Vinduets karm har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring og fukt over tid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

- Punkterte vinduer har redusert isolasjonsevne og kan gi dugg mellom glassene. Utskifting bør vurderes for å opprettholde funksjon og komfort, samt for å unngå varmetap og redusert inn klima.

- Manglende vannbrettbeslag under vinduene kan føre til vanninntrengning og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Beslag bør monteres korrekt for å sikre tetthet og beskytte bygget mot fukt.

- Vinduer som stopper i innvendig solskjerming bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre unødvendig slitasje eller skade på vindu og solskjerming.

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



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører fra byggeåret.

Terrassedører fra byggeåret i underetasje.

Byttet to terrassedører i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

- Påvist manglende beslag i underkant av noen dør. Beslag og tetting rundt og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

- Ved funksjonstesting av dører ble det påvist at dør til kjeller subber/tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Beslag og tetting rundt og under dører bør utbedres slik at utførelsen blir regntett, for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

- Dør til kjeller bør justeres slik at den ikke subber mot karm eller terskel, for å sikre god funksjon og forhindre unødig slitasje.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veranda på 23 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og kjøkken. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
 - Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasser, som følge av eksponering for vær og vind over tid.
- Det er påvist skjevheter i veranda, som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid og fundamentering

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.
- For å rette opp skjevhetene bør grunnarbeidet og fundamentering vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1. etasje:

Gulv: Parkett og laminat. Fliser i toalettrom.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i toalettrom.

Himlinger: Takessplater.

Underetasje:

Gulv: Fliser, parkett, laminat, tregulv og betong.

Vegger: Malte/tapetserte plater, panel og pusset mur. Fliser i bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflatene fremstår i all hovedsak i normal stand. Med tanke på alder er det påvist noe slitasje samt sprekker i fliser på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedring, avvik er kun kosmetisk, og vil ikke ha noen betydning for boligens bruksfunksjon. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt dekke mot grunnen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 14 mm avvik i stue og 11 mm i kjøkken. Lokalt ble det målt 7 mm over 2 meter i stue og 8 mm i kjøkken. I underetasje ble det målt ca. 10 og 16 mm i to soverom. Lokalt ble det målt ca. 5-6 mm over 2 meter i rommene.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Peis i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,5.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det ble etter hulltaking påvist noe for høye fuktverdier i veggen. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst.
- 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.
- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Trapper i tre mellom etasjene.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i underetasje, med fliser på gulvet og malte overflater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med slette fronter, utslagsvask og laminert benk. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet ventileres via ventil som er tilkoblet loftsvifte.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vaskerommet bør oppgraderes med godkjent tettesjikt for å tåle normal bruk som våtrom etter dagens krav. Rommet kan i dag fortsatt brukes, men manglende tetthet innebærer økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje, overflateoppusset rundt år 2000. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med 2 nedfelte servanter og overhengende speilskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett samt badekar som er fliset inn. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet loftsvifte.

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er tilnærmet flatt. Eventuelt lekkasjevann/bruksvann vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

- Det er utført stikktakninger for å avdekke bom (hulrom) under fliser på gulvet. Det er påvist noen fliser med bom fordelt på baderomsgulvet. Det er utført stikktakninger på representative steder på gulvet. Ellers påvist noe misfarging i fuger i dusjen.

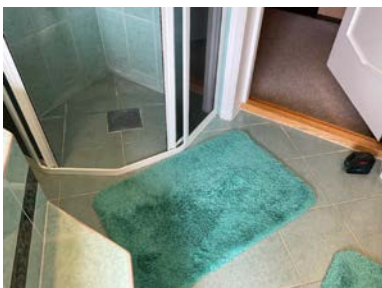
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluk og for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Fliser med bom bør overvåkes og vurderes for utbedring, da dette kan føre til sprekkdannelser eller at fliser løsner over tid.
- Misfargede fuger i dusjonen bør utbedres for å hindre videre forringelse og mulig fuktskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, og forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Dette kan redusere våtrommets levetid.
- Det ble ikke påvist noen form for tettesjikt i sluket ved inspeksjon.
- Det er også påvist synlig korrosjon på skruehullene til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres nytt tettesjikt og sluk bør byttes for å sikre tilstrekkelig vanntetting og forhindre vannskader.
- Manglende tettesjikt og sluk med oppbrukt brukstid medfører betydelig risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.
- Kostnadsestimat er kun for etablering av nytt tettesjikt og sluk og ikke for renovering av våtrom. Utbedring/etablering av tettesjikt er ofte dyrt og ikke økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, og bør sees i sammenheng med totalrenovering av våtrom. Dette medfører høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/-hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i mur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, og har slette fronter i tre og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken er av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og er tilkoblet loftsvidfe. 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.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og belysning. Videre er det montert toalett. Toalettrommet ventileres via ventil i himling som er tilkoblet loftsvidfe. Panelovn på veggen.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue i underetasje, med panel på vegger. Rommet er innredet med badstuovn og benker i tre.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuovn fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få aggregatet undersøkt av fagperson for å avdekke årsaken til ulydene og vurdere behov for reparasjon eller utskifting. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for funksjonssvikt og driftsstans, noe som kan føre til tap av kjølefunksjon og eventuelle følgeskader på lagrede varer.

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom i underetasje, innredet med hyller i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.
- Påvist fuktskjolder på overflater i kjølerommet, fuktmålinger viste ingen unormale verdier, men ytterligere undersøkelser må gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det er påvist fuktskjolder på overflater i kjølerommet. Selv om fuktmålinger ikke viste unormale verdier, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell skjult fuktskade i konstruksjonen.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå råte, mugg og sopp, samt økt nedbryting av materialer og risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner.



UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleromsaggregat fra byggeåret. Aggregatet har ikke vært i bruk, funksjon er usikker. Utskifting kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kjøleromsaggregatet bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut dersom det ikke fungerer som forutsatt, for å unngå risiko for driftsstans eller funksjonssvikt. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at aggregatet ikke fungerer når det tas i bruk, noe som kan medføre tap av kjølefunksjon og eventuelle følgeskader på lagrede varer.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales å vurdere utskifting av vannrørene, da alder og slitasje medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
 - Ved oppgradering av våtrom bør utskifting av rør inngå i tiltakene for å redusere risikoen for plutselige skader og følgekostnader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

2 stk. luft/luft varmepumper fra 2014, én i hver etasje.
Service utført i 2022.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1 TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra 2014, er på ca. 200 liter, plassert i vaskerom.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer i begge etasjer.
Elektrisk varme i gulv i flere rom i 1. etasje og underetasje (ikke dokumentert hvor).
Ellers oppvarming med panelovner.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1987

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

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

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

162 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er ikke montert topplatt på grunnmursplaten. Manglende avslutning i øvre kant kan føre til at vann fra nedbør og snøsmelting renner ned bak grunnmursplaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere, da funksjonen er usikker. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.
- Utilstrekkelig drenering kan føre til fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen og forringet inneklima. Videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.
- Monter topplister på grunnmursplasten for å hindre vanninntrengning bak plasten. Uten denne kan vann trenge inn og øke risikoen for fuktskader i underetasje/kjeller, samt skader på grunnmuren.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

- Dersom sprekkene utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og utbedring for å redusere risiko for vannskader, frostskafer og eventuelle setningsskader i konstruksjonen.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Påvist noe sprekkdannelse i murer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør utføres lokal utbedring av påviste sprekkdannelser i murene for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for utglidning eller skader på konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

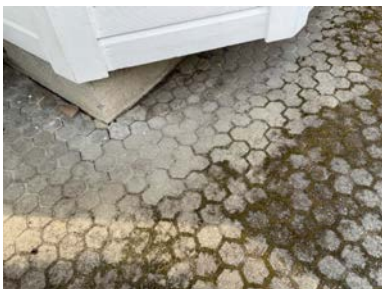
Skrånende tomt.

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

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



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverket på balkong eller terrasse bør heves til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å sikre trygg ferdsel og redusere risikoen for fall.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmur bør etableres i henhold til gjeldende krav for å forhindre fall og personskader.

Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om rasfare/skredfare fra kommunen eller NVE, samt vurdere nødvendige sikringstiltak.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helseisiko for beboere.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p>Hovedbyggets BRA/BRA-i 252 m²/252 m²</p> <p><i>Enebolig:</i> Kjøkken, Stue, Kontor, Hall, 2 Entré, Toalettrom, TV-stue, 2 Gang, 4 Bod, Spisestue, Vaskerom, 3 Soverom, Bad, Badstue, Kjølerom, Hobbyrom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 80 m²</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi Kr 4 600 000</p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 7 500 000</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>Markedsverdi 4 600 000</p> <p>Konklusjon markedsverdi 4 600 000</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. Garasjen har etablert egen utleiedel som ikke er godkjent i kommunen, denne er ikke medtatt i verdiberegningen Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kjærlighetsstien 8B ,1850 MYSEN 76 m ² 1998 2 sov	04-08-2024	3 000 000	2 750 000		2 750 000	34 810
2 Kammerudveien 17 ,1852 MYSEN 142 m ² 2012 3 sov	02-02-2026	4 500 000	4 575 000		4 575 000	32 914
3 Kirkåsveien 60 ,1850 MYSEN 152 m ² 1970 3 sov	17-09-2024	4 400 000	4 650 000		4 650 000	28 528
4 Kirkåsveien 36 ,1850 MYSEN 143 m ² 1967 3 sov	02-11-2025	4 590 000	4 500 000		4 500 000	25 140
5 Kirkåsveien 72 ,1850 MYSEN 148 m ² 1969 3 sov	25-06-2023	3 700 000	3 700 000		3 700 000	25 000
6 Kjærlighetsstien 26 ,1850 MYSEN 210 m ² 1984 5 sov	05-10-2025	4 900 000	4 900 000		4 900 000	21 681
7 Kjærlighetsstien 28 ,1850 MYSEN 236 m ² 1983 0 sov	19-07-2020	4 590 000	4 590 000		4 590 000	19 449
8 Kjærlighetsstien 26 ,1850 MYSEN 210 m ² 1984 5 sov	30-04-2019	3 850 000	3 850 000		3 850 000	17 035

Kilde :
 Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 500 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 590 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 800 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	1 200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 100 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

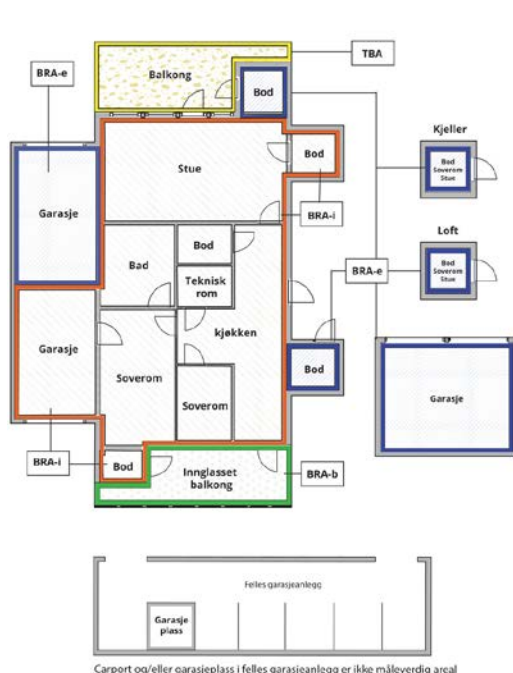
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	132			132	23
Underetasje	120			120	
SUM	252				23
SUM BRA	252				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken, stue, kontor, hall, entré, toalettrom, tv-stue, gang, bod, spisestue		
Underetasje	Vaskerom, entré, gang, soverom, bad, badstue, soverom 2, kjølerom, soverom 3, bod, bod 2, bod 3, hobbyrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

- Bytting av toalett i 2025 og 2024, foreligger faktura.
- Utskifting av vannmåler i 2025, fremvist faktura.
- Takfornyng (overflatebehandling) i 2023, fremvist faktura.
- Satt opp ny mur under terrasse, fremvist faktura.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		42		42	
Underetasje		38		38	
SUM		80			
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
Underetasje		Bad, kjøkken, stue	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger samsvarer i ikke med dagens bruk. Kjelleren er ulovlig innredet som rom for varig opphold.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Informasjon fra kommunen.

Garasjens kjeller er ikke tillatt benyttet som bolig/leilighet, jf. vedlagte brev om trekking av søknad om bruksendring fra 2021.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	159	210		0	873.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kjærlighetsstien 12

Hjemmelshaver

Wenche Brekke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et barnevennlig og etablert område ca. 1 km fra sentrum. I Mysen sentrum er 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.

Om tomten

Eiet tomt på 873,1 m².

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1985

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Frittliggende garasjebygg med innredet leilighet i underetasjen (ikke godkjent). Garasjedelen utgjør ca. 42 m².

Bygningen er oppført i lett bindingsverk i overbygget, kledd med trekledning. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og er pusset utvendig. Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår. Underetasjen er innredet med blant annet bad og kjøkken. Det presiseres at arealet ikke er godkjent til beboelse.

Badet har flislagte overflater på vegger og gulv, og er utstyrt med dusj, servantinnredning og vannklosett. Det er etablert elektriske varmekabler i gulv. Rommet er ikke vurdert med hensyn til tilstand. Det er ikke registrert synlig tettesjikt, og det er ikke etablert sluk. Med dagens krav ville badet blitt vurdert til TG3, med behov for etablering av sluk, tilfredsstillende fallforhold og godkjent tettesjikt.

Konsekvens: Manglende sluk, fall og dokumentert tettesjikt medfører høy risiko for vannskader. Eventuelle lekkasjer eller vannsøl vil ikke bli ledet bort, og kan føre til fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre råte, soppdannelse og behov for omfattende utbedringer.

Kjøkkeninnredning med profilerte, kremfargede fronter og laminert benkeplate. Utstyrt med integrert komfyr og platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin.

Overflater i underetasjen består av fliser og laminat på gulv, samt malte glassfiberstrie på vegger.

Det er påvist fuktskader på vegger i underetasjen. Dette indikerer at dreneringen har begrenset funksjon. Det er også registrert sprekker i grunnmur.

Utvendig er det registrert værslitte vinduer og kledning. Det er videre påvist råteskader i bordkledning over takoverbygget ved inngangsparti.

Det presiseres at det ikke er foretatt en detaljert tilstandsvurdering av bygningen. Konstruksjonen bør derfor gjennomgås nærmere av fagkyndig for en grundigere vurdering av byggets tekniske tilstand og nødvendige tiltak. Det må også tas i vurderingen om rommene må tilbakestilles til tiltenkt rom (boder)

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.03.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	25.03.2026		Innhentet		Nei
Plantegninger	25.03.2026		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Wenche Brekke

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2005
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kjærlighetsstien 12

1850 Mysen

3118-159/210/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: VARME & BAD AS

Beskrivelse av arbeidet: BYTTET KLOSETT

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

TETT OVERVANNS DRENERING FRA TAKNEDLØP, LØVKVIST OG KVAST SOM BLE RYDDET OPP I OG TILKALT SLAM OG SPYLERSERVICE
DET ER NOEN SPREKKER I GRUNNMUR PÅ HOVEDBYGNING

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: SLAM OG SPYLERSERVICE

Beskrivelse av arbeidet: SPYLTE GJENNOM TAKDRENERING SOM FORORSAKET OVERVANN SOM TRENGTE INN I KJELLERVEGG VED FORSTOPPELSES STEDET.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Takproff1 as

Beskrivelse av arbeidet: Takfornyning av bolighus og garasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Er ikke helt sikker på hvem som bygde huset, men mener å ha hørt at Askim og Mysen rør pusset opp hybel under garasje ca år 2000

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp hybel i garasje/ Askim og Mysen Rør

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

♦ **Ja**

dårlig forfattning

Tatt ned og fjærnet gammel forstøttningsmur under terrasse
satt opp ny mur
Per Kirkeng Maskinentreprenør

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: PER KIRKENG MASKINENTREPRENØR 1850 MYSEN

Beskrivelse av arbeidet: Tatt ned og fjærnet gammel forstøttningsmur under terrasse satt opp ny mur

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

VAR EN TETT OVERVANNSDRENERING SOM FORORSAKET FUKT I GRUNNMUR YTTERVEGG VED TILSTOPPELS STEDET

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: SLAM OG SPYLERSERVICE INDRE ØSTFOLD AS

Beskrivelse av arbeidet: FJÆRNET LØV OG AVFALL MED GJENNOMSPYLING. VEGGEN BLE TØRKET OG PÅFØRT BEHANDLING FRA HEIDY PRODUKT ANBEFALT AV MAXBO MYSEN. DENNE JOBBEN BLE UTFØRT AV UFAGLÆRT

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

♦ Ja

VAR EN TETT OVERVANNSDRENERING SOM FORORSAKET FUKT I GRUNNMUR YTTERVEGG VED TILSTOPPELSEN

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: VEGGEN BLE TØRKET OG PÅFØRT BEHANDLING FRA HEIDY PRODUKT ANBEFALT AV MAXBO MYSEN. DENNE JOBBEN BLE UTFØRT AV UFAGLÆRT

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: SLAM OG SPYLERSERVICE INDRE ØSTFOLD AS

Beskrivelse av arbeidet: GJENNOMSPYLING FRA TAKNEDLØP OG KJØKKEN VASK FOR EN GJENNOMGANG

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

GJENNOMSPYLING FRA TAKNEDLØP OG KJØKKEN VASK FOR EN GJENNOMGANG

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: ASKIM OG MYSEN RØR AS

Beskrivelse av arbeidet: MENER DE HADDE EN OPPGRADERING AV HYBEL UNDER GARASJE.IKKE I VÅRT EIE

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: INSTALLATØREN OSLO AS

Beskrivelse av arbeidet: SKIFTE AV TERMOSTATER OG SJEKK AV EL ANLEGG,OPPRYDDING I SKAP

Eiendommen og omgivelsene

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**



NOEN SPREKKER I MUR

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: PER KIRKENG ENTREPRENØR

Beskrivelse av arbeidet: REVET OG BYGGET NY FORSTØTTNINGS MUR MELLOM PARKERING OG UNDERETAGE

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

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	KJÆRLIGHETSSTIEN 12	Beregnet areal	873.1
Etablert dato	19.06.1981	Historisk oppgitt areal	873,7
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	159/210
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	159/210
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.06.1981			159/161 (-873,7), 159/210 (873,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6603320.08	633101.11	0	Ja	873.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BREKKE ANDERS F061243*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)
BREKKE WENCHE F190249*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KJÆRLIGHETSSTIEN 12 1850 MYSEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kjærlighetsstien 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1850 MYSEN	Kirkesogn	02030105 Eidsberg
Grunnkrets	608 Folkenborg øst	Tettsted	121 Mysen
Valgkrets	2 EIDSBERG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147494068		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	10.09.1987
2	6412815		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	10.09.1987

1: Bygning 147494068: Enebolig (111), Ferdigattest 10.09.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	242
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	242
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	280
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	280
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	142
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	20.04.1982	20.11.2020	
Ferdigattest	10.09.1987	20.11.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kjærlighetsstien 12	H0101	159/210	242	8	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	130	0	130	142	0	142
U01	0	112	0	112	138	0	138

2: Bygning 6412815: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 10.09.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	83,1
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	83,1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	91
Vannforsyning		BTA Totalt	91
Avløp		Bebygd areal	45,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	23.08.1984	29.08.1984	
Tatt i bruk	29.03.1985	29.03.1985	
Ferdigattest	10.09.1987	20.11.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert	Kjærlighetsstien 12	-	159/210	-	-	-	-	-
------------	---------------------	---	---------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42,8	42,8	0	45,5	45,5
U01	0	0	40,3	40,3	0	45,5	45,5



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 25.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	159	Bruksnr.	210	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kjærlighetsstien 12, 1850 MYSEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	Delareal 873 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	01252007001
Navn	Kommunedelplan for Mysen

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.02.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3621/2007001_Beskrivelse%20og%20bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 82 m ² Arealbruk Veiareal,Nåværende
	Delareal 791 m ² Arealbruk Boligområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012519800001
Navn	Østre skogteig
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3273/19800001_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 791 m ² Formål Boliger
	Delareal 82 m ² Formål Kjørevei



EIDSBERG KOMMUNE

Teknisk Etat

1850 Mysen - Tlf. '89 25 55

1092/87/511/BH/ij

F E R D I G A T T E S T

EIENDOM Kjærlighetsstien 12 gnr 59 bnr 210
ARBEIDETS ART Nybygg.....
BYGNINGENS ART Bolig/garasje.....
BYGGHERRE Børre Huseby, 1850 Mysen.....
ANSVARSHAVENDE Oddvar Martinsen, Susebakke Trævarefabrikk A/S, 1850 Mysen.....
BYGGET ANMELDT 30/3-82 / 10/8-83.....

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold, og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

EIDSBERG KOMMUNE, Teknisk etat, 10 september 1987.

for Bygningssjefen

B. Hammersborg
Bjørn Hammersborg
bygn kontr

Kopi:
Ansvarshavende

511/HS/bl

Herr Børre Huseby,
Kjærlighetsstien 12,

1850 MYSEN

BOLIGHUS PA EIENDOMMEN "KJÆRLIGHETSSTIEN 12" GNR 59, BNR 210.
Ansvarshavende; Siv.ing Oddvar Martinsen, Susebakke Trevarefab.A/S
1850 Mysen.
Byggearbeidet igangsatt i juni 1982.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ved befaring den 9 d.m. foretatt av Bjørnerud og Olausen,
blir følgende bemerket:

1. Finplanering gjenstod.
2. Pipebeslag manglet.
3. Takstige øvt. trinn for feier må monteres.
4. Diverse kompletteringsarbeider gjenstod.

Nevnte arbeider forutsettes utført innen 1/12-83, og ferdig-
attest kan da rekvireres.

EIDSBERG KOMMUNE, Teknisk etat, 13. mai 1983

E. Stenseth
tekn sjef

Kopi:
Ansvarshavende
Eidsberg ligningskontor
Boligsekretæren.

H. Sørby
bygn kontr.



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE

Anders Brekke
Kjærlighetsstien 12
1850 MYSEN

Din referanse:

Vår referanse:

Dato:

20/39305 - 12 / INGSVENS

25.06.2021

Gbnr 159/210 - Kjærlighetstien 12 - Svar - Brukesendring trekkes tilbake

Vi bekrefter å ha mottatt brev den 07.juni 2021 om at søknad om bruksendring i garasje for Kjærlighetsstien 12, trekkes tilbake.
Bygningsetaten anser saken som avsluttet fra vår side.

Med hilsen

Hans Gunnar Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Ingrid Svensli
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Askim & Mysen Rør AS

Mottakere:
Anders Brekke

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

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

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



Grunnkart

Eiendom: 159/210
Adresse: Kjærlighetsstien 12
Dato: 25.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune

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



©Norkart 2026

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

Nabolagsprofil

Kjærlighetsstien 12

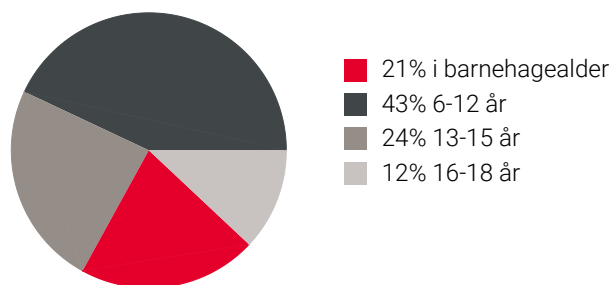
Offentlig transport

🚏 Mysen vgs. avd. Suse Linje 417, 477	4 min 🚶 0.3 km
🚏 Mysen stasjon Linje R22	5 min 🚶 3.6 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 25 min 🚶

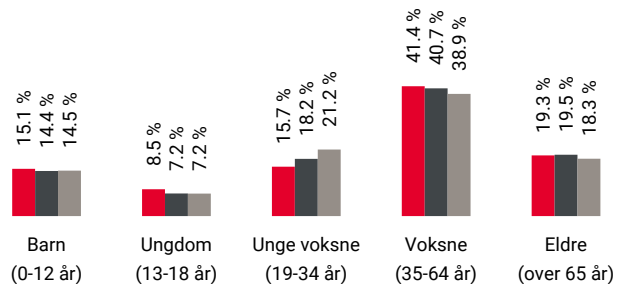
Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 453 elever, 22 klasser	5 min 🚶 2.3 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 22 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	5 min 🚶 2.1 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	17 min 🚶 16.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunkrets: Folkenborg Øs...	446	191
🟤 Kommune: Indre Østfold	45 608	20 808
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

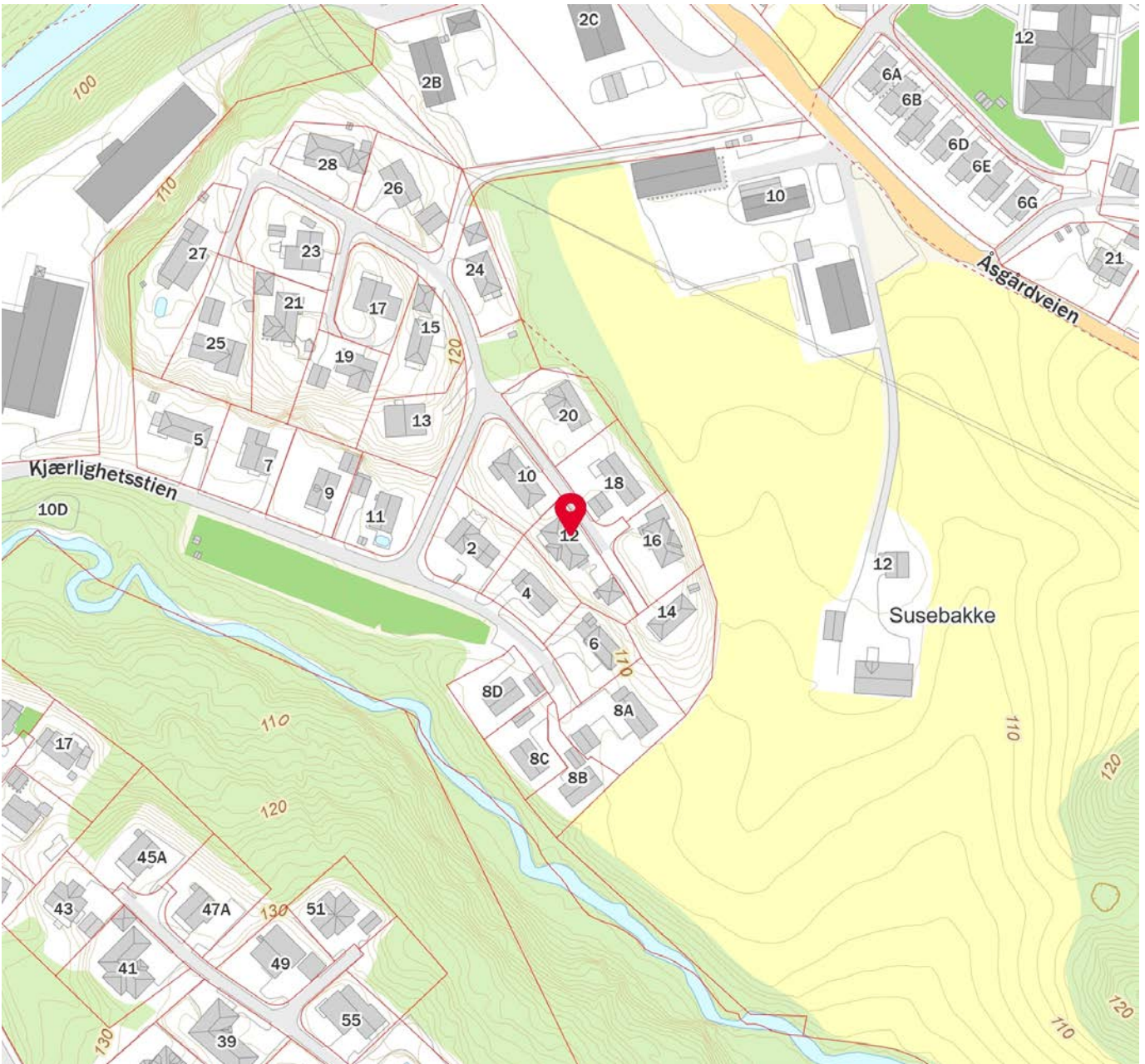
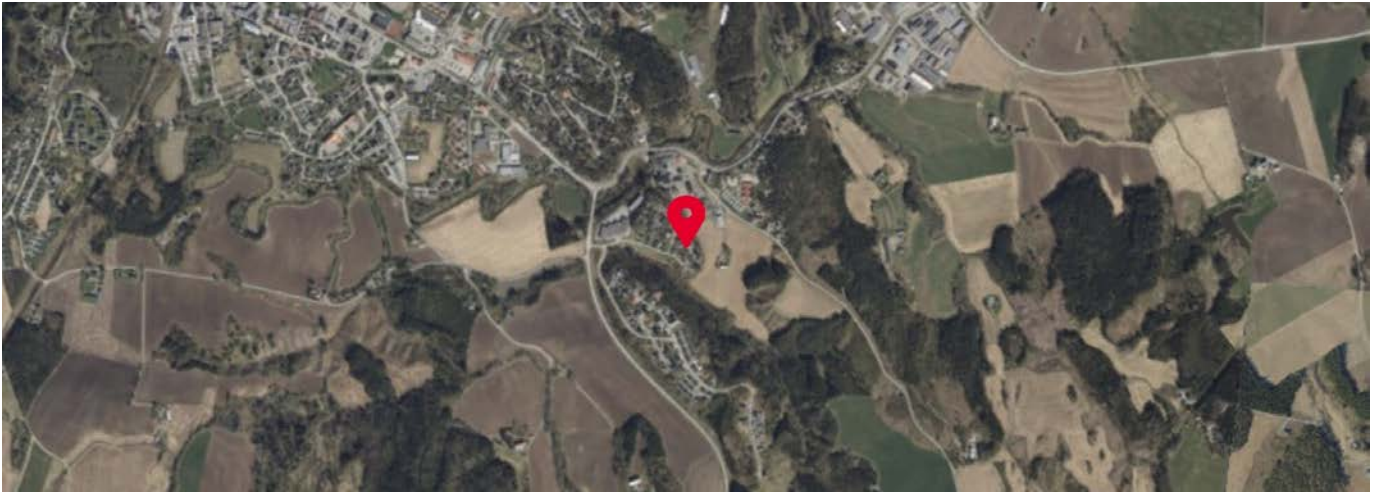
Susebakke barnehage (1-5 år) 88 barn	6 min 🚶 0.4 km
Symra barnehage (1-5 år) 56 barn	18 min 🚶 1.5 km
Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	22 min 🚶 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	19 min 🚶
Kiwi Mysen PostNord	22 min 🚶 1.9 km

Sport

⚽ Måsan Ballspill	2 min 🚶 1.2 km
⚽ Birkelunden balløkke Ballspill	4 min 🚶 1.6 km
🏊 Family Sports Club Mysen	19 min 🚶
🏊 A.C.E Xpress Mysen	6 min 🚶





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kjærlighetsstien 12
1850 MYSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone B. Johnsrud

Oppdragsnummer:

Telefon: 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre