

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 4 700 000,-
Omkostn.: Kr 118 890,-
Total ink omk.: Kr 4 818 890,-
Selger: Syed Mansour Hosseini
Zahra Bizhannia

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 172/211 kvm
Tomtstr.: 952 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 155, bnr. 131
Oppdragsnr.: 1113260025

Innholdsrik bolig med vakker utsikt og attraktiv beliggenhet.

Velkommen til denne attraktive eneboligen i Vardeveien 116, Mysen. Flott beliggenhet øverst i Skofterudåsen, noen min. kjøring fra Mysen sentrum, med buss/togforbindelse til Oslo, samt butikker, bank, lege, skoler, etc. Kort vei til E18, v/Momarken og Spar butikk. Etablert og attraktivt boligområde. Kort vei til barnehage. Flotte turmuligheter i området. Bl.a festningsområdet som er nærmeste nabo, hvor det er fine turområder både sommer og vinter. Barnevennlig og solrikt.

Eneboligen, oppført i 1995, har et totalt bruksareal på 211 m². Den består av 1. etasje og underetasje med romslig planløsning: kjøkken, entré, gang, toalettrom, to bad, fire soverom, to stuer, bod, garderobe og vaskerom. Flere fine og usjenerte uteplasser. Garasje tilknyttet boligen, 15 kvm. og frittliggende 24 kvm.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	82
Egenerklæring	87
Nabolagsprofil	104
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 172 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 211 kvm

TBA: 87 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 83 kvm Stue, bod, garderobe, vaskerom, bad, entré og 2 soverom

BRA-e: 15 kvm Garasje

1. etasje

BRA-i: 89 kvm Kjøkken, entré, gang, toalettrom, bad, stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

58 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

29 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 kvm Garasje

Enebolig

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

952 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Skrående tomt, opparbeidet med plenareal, diverse beplanting og bed. Parkerings skjer i garasje samt på gårdsplassen som er belagt med belegningsstein.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 2 km fra Mysen sentrum, hvor du finner skoler, 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 den nye Follobanen.

I nærområdet finnes populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, samt Trømborgfjella som byr på merkede turstier, flotte bade- og fiskevann.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med underetasje og første etasje, oppført i 1995.

Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

Grunnmuren er av betongelementer.

Dreneringen er fra byggeåret.

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

Takkonstruksjonen er et valmet tak i tre, tekket med betongtakstein fra byggeåret. Piben er helbeslått med blikk over taket.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål.

Etasjeskillene er av trebjelkelag, med støpt dekke mot grunnen.

Vinduer har karmer og rammer av tre med 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Ytterdører og terrassedører med isolerglass er også fra byggeåret.

Eiendommen har en veranda mot vest, en balkong mot syd, og en markterrasse ved hage og entré. Alle er konstruert med trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

Garasjen er frittliggende, oppført med støpt dekke og ringmur. Bygningen har et valmet tak tekket med takstein, og veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig trekledning. Adkomst skjer via en leddport i tre med portåpner og en separat gangdør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

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

• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde.

Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

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

Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

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

- Undertaket er misfarget.

- Det er registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsaken er ofte at det er for fuktig på loftet, fordi fuktig luft fra boligen kommer opp på loftet og kjøles ned. Det er påvist utettheter i dampspærrefunksjonen mellom loftet og boligdelen. Dampspærrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, hvor den kan kondensere og føre til fuktskader og soppdannelse. Det er begrenset med lufting ned mot endene av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig for å redusere risikoen for skader på takkonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Konstruksjonene har skjevheter.

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

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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

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

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 20 mm avvik i stue og 10 mm i kjøkken. Lokalt ble det målt 10 mm over 2 meter i stue og 5 mm i kjøkken. I underetasje ble det målt 15 mm avvik i stue og 10 mm i soverom. Lokalt ble det målt ca. 8 mm over 2 meter i rommene.

- 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 i kjellergulv.

. Det ble etter hulltaking påvist 15,5 vektprosent i vegg. 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.

- Påvist noe kalk-/saltutslag på vegg i garasje.

- Innvendig - Innvendige dører

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

- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

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

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

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

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

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er tilnærmet flatt, kan se ut til at det er oppbrett på tettesjikt ved dør, men dette kan ikke garanteres. Eventuelt lekkasjvann/bruksvann vil ikke ledes til sluk fra alle deler av rommet.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

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

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

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er tilnærmet flatt. Eventuelt lekkasjvann/bruksvann vil ikke ledes til 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.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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.

Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

- 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 - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.

- 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 høyt fuktinnhold i vegg i underetasje samt kalkutslag på vegger i garasje, som tilsier at det kan være tegn på svekkelse eller redusert effektivitet.

- Det er ikke montert topplister 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 sprekkdannelser.

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

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Terrengtet har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

- 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:

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: • Det er avvik:

Påvist fuktskader i himling i garasje. Eier opplyser at dette kom etter bruk av høytrykksspyler utvendig. Årsak garanteres ikke, og det må gjøres ytterligere undersøkelser

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

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.
- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring Ser ut til at det er montert slukforhøyer over opprinnelig sluk, noe som ikke er ansett som tett løsning. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Det er heller ikke tilfredstillende tetting rundt rør i notatene bak kabinett og under vask.

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

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Det er ikke påvist noen form for tettesjikt i vaskerom, hverken ved inspeksjon av sluk, eller rundt rør i våtsone under vask.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Generell

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

Badet er eldre, og det er påvist flere forhold på befaringsdagen:

Motfall på baderomsgulvet, slik at lekkasjevann ikke vil ledes mot sluk.

Ingen form for synlig tettesjikt.

Panel i våtsone.

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

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Verditakst

Kr 4 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1997.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: En rørlegger fra Mysen, ca 2002

Beskrivelse: Vannet på badene rennet ikke mot sluket, montert dusjkabinett på begge baderommene for mange år siden. Boblebadet i badet i overetasje ble fjernet samtidig.

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

Ja

Firmanavn: En fagmann fra Mysen, ca 2002

Beskrivelse: Gulvet ble skiftet og ble lagt ny membran.

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

Ja

Beskrivelse: Sluket, tettesjikt og membran i gulv og første flis på bad i overetasje fornyet.

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

Ja

Firmanavn: Marker El installasjon AS, 2010

Beskrivelse: Jobbet med sikringsskap, trakk ledninger til ny kjøkken, garasje og carport. Etter el kontroll ble krevd endring i sikringsskap, fikk kontakt med skipt elektro. I 2025 jobbet Skipt elektro med sikringsskap og trakk ledninger til varmepumpene og monterte ny bryter til ventilasjon motor.

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

Ja

Beskrivelse: Satt garasje, ordnet med pipe og peis. Lagt ca 250 kvadrat meter med stein på gårdsplas. Et vindu i et soverom i kjelleren ble utvidet av forrige eier etter at kommunen krevde godkjenning av rommet som soverom.

En del av treverket av rekkverket rund trasse i første etasje ble fornyet for ca 4 år siden.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

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

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 89 kvm: Kjøkken, entré, gang, toalettrom, bad, stue og 2 soverom

TBA 29 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 83 kvm: Stue, bod, garderobe, vaskerom, bad, entré og 2 soverom

BRA-e 15 kvm: Garasje

TBA 58 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 24 kvm: Garasje

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:

Badet i 1. etasje ble overflateoppusset i 2002. Det er flislagte overflater på vegger og gulv, med elektriske varmekabler i gulvet. Badet er innredet med baderomsinnredning med profilerte fronter, overhengende speilskap, belysning og sideskap. Videre er det montert toalett og et dusjkabinett med dører i glass. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet loftsvifte.

Vaskerom underetasje:

Vaskerom i underetasjen fra byggeåret. Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler og malte plater på vegger. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, og det er opplegg til vaskemaskin.

Ventilasjon skjer via en elektrisk vifte i veggen.

Bad underetasje:

Bad i underetasjen fra byggeåret. Rommet har fliser på gulvet med elektriske varmekabler, og panel og fliser på vegg. Det er innredet med en servantinnredning med fronter i tre, toalett og et dusjkabinett i egen nisje med dører i glass. Badet ventileres via en elektrisk vifte i veggen.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom i 1. etasje med fliser på gulvet. Rommet er innredet med enkel servant og toalett, og ventileres via en ventil i himling som er tilkoblet loftsvifte.

Innvendige overflater:

Gulv: I 1. etasje er det furu skipsgulv i stue, parkett i gang, entré og soverom, vinyl i kjøkken, og fliser i bad og toalettrom. I underetasjen er det fliser i entré, stue, gang, vaskerom og bad, samt parkett i soverom og garderobe.

Vegger: Malte/tapetserte plater i 1. etasje, med fliser i bad. I underetasjen er det malte/tapetserte plater, villmarkspanel, samt fliser og panel i bad.

Himling: Takessplater.

Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber samt rør-i-rør. Stoppekran og vannmåler er plassert i underetasje.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er fra byggeåret, er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerom.
- Andre VVS-installasjoner: Det er varmepumper i begge etasjer fra 2019 og 2023.

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:

2024:

- El-tilsyn utført i 2024.

2023:

- Luft/luft varmepumper i begge etasjer, fra 2019 og 2023.
- Rekkverk byttet for ca. 3 år siden (ikke stolper).

2019:

- Luft/luft varmepumper i begge etasjer, fra 2019 og 2023.

2009:

- Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2009, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikro, oppvaskmaskin, induksjonstopp samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon, og er ført ut i det fri.

2002:

- Bad i boligens 1. etasje, overflateoppusset i 2002.

1998:

- Peis m/innsats i stue i underetasje.

Parkering

På egen gårdsplass, samt i garasje.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler i badene, peis med innsats i stue, og luft/luft varmepumper i begge etasjer.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

C

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 4 700 000

Omkostninger kjøper

4 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

118 890 (Omkostninger totalt)

135 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 818 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 835 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 838 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

-

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

Kommunale avgifter

Kr 21 128 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Kommunale avgifter inkluderer:

Brannforebyggende avgift: kr 495,00

Vannabonnement kr 6 908,-

Avløpsabonnement kr 8 684

Renovasjon kr. 5 041,-

Totalt: kr 21.128,-

Vannavgift etter måler.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen 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 155, bruksnummer 131 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/155/131:

18.02.2026 - Dokumentnr: 190206 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Mysen Og Rakkestad AS

Org.nr: 933 970 485

Elektronisk innsendt

11.08.1994 - Dokumentnr: 4952 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:155 Bnr:102

01.01.2020 - Dokumentnr: 1696067 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:55 Bnr:131

01.01.2024 - Dokumentnr: 881270 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:155 Bnr:131

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på boligen og garasjen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Vaskerom er opprinnelig bod på tegning.. Carport er bygget inn og er i dag en garasje. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

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

05.06.2004.

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 Skofterudåsen (plan-ID 012519890002), som er en eldre reguleringsplan. Planen regulerer 886 kvm av eiendommen til boliger og 63 kvm til kjørevei.. 26.10.1989

Følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune, ikrafttredelse 06.02.2024. 952 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14.900,- oppgjørshonorar kr. 6.900,- markeds pakke 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

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.03.2026

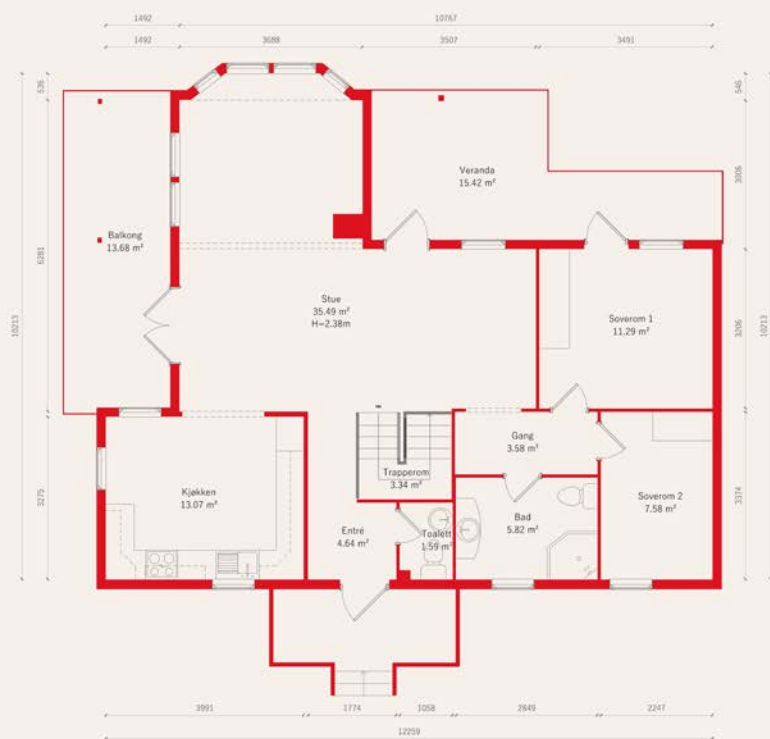












Vardeveien 116

1.Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









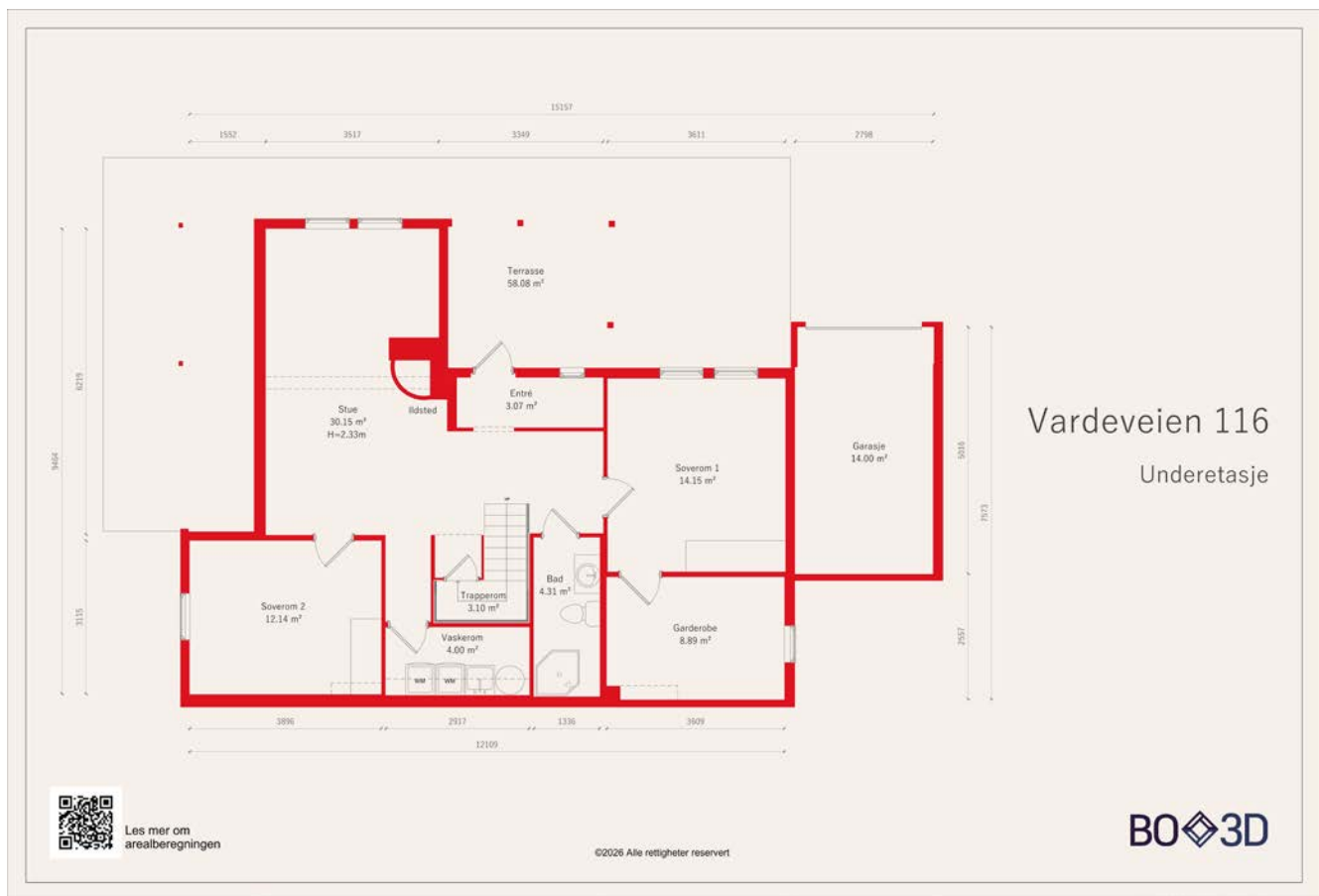












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Vardeveien 116 , 1850 MYSEN



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 155, bnr. 131

Markedsverdi

4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 13975-3308

Eiendomsverdi ref nr: UI1219

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1995. Bygningen har betong grunnmur (elementer). Eksakt oppbygging av vegger er ikke kjent. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type valmet tak. Tilgang til loft via gang. Taktekingen er av betongtakstein. Taktekingen er fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2009, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikro, oppvaskmaskin, induksjonstopp samt kjøl- og fryseskap. Bad i boligens 1. etasje, overflateoppusset i 2002. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med profilerte fronter, overhengende speilskap, belysning og sideskap, dusjkabinett samt toalett. Vaskerom i underetasje, med løsninger fra byggeåret. Det er fliser på gulvet og malte plater på vegger. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål. Bad i boligens underetasje, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på gulvet og panel og fliser på vegg. Rommet er innredet med servantinnredning med fronter i tre, dusjkabinett samt toalett. Toalettrom i boligens 1. etasje, med fliser på gulvet. Rommet er innredet med enkel servant og toalett.

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

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på ca 15 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

Balkong på 14 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

Markterrasse med tilgang fra hage og entré. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Terrassen er på ca 58 m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Furu skipsgulv i stue. Parkett i entré, gang og soverom. Vinyl i kjøkken. Fliser i bad og toalettrom.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Takessplater.

Underetasje:

Gulv: Fliser i entré, stue, gang, vaskerom og bad. Parkett i soverom og garderobe.

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

Himlinger: Takessplater.

Boligen har profilerte furudører.

Boligen har trapper i tre mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i boligens 1. etasje, overflateoppusset i 2002. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med profilerte fronter, overhengende speilskap, belysning og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet loftsvifte.

Vaskerom

Vaskerom i underetasje, med løsninger fra byggeåret. Det er fliser på gulvet og malte plater på vegger. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, og det er opplegg til vaskemaskin. Vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i vegg. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Bad i boligens underetasje, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på gulvet og panel og fliser på vegg. Rommet er innredet med servantinnredning med fronter i tre. Dusjkabinettet er plassert i egen nisje og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av hodedusj og håndholdt armatur. Videre er montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2009, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikro, oppvaskmaskin, induksjonstopp samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert belysning og det er lagt fliser på vegg mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon, og er ført ut i det fri.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i boligens 1. etasje, med fliser på gulvet. Rommet er innredet med enkel servant og toalett, og ventileres via ventil i himling, som er tilkoblet loftsvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Oppvarming:

Elektriske varmekabler i bad i 1. etasje samt deler av underetasje.

Peis m/innsats i stue i underetasje.

Luft/luft varmepumper i begge etasjer, fra 2019 og 2023.

Annet:

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Eiet tomt på 952,2 m². Skrående tomt, opparbeidet med plenareal, diverse beplantning og bed. Parkerings skjer i garasje samt på gårdsplassen som er belagt med belegningsstein.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	211 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	187 m ²
Totalpris	4 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

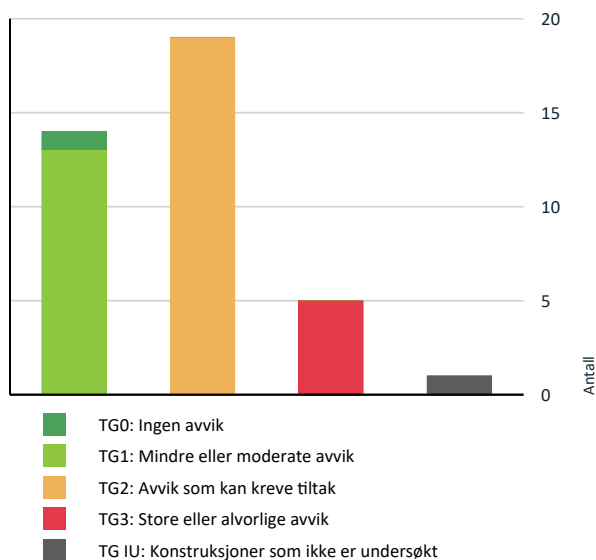
Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Vaskerom er opprinnelig bod på tegning.. Carport er bygget inn og er i dag en garasje. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

Garasje

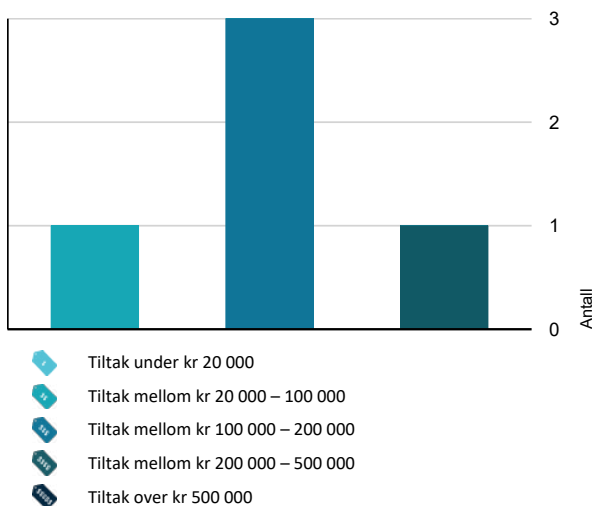
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



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



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

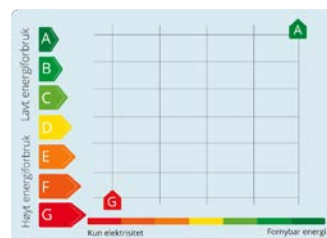
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1995

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Taktekingen er eldre og det er påvist slitasje/mosevekst. Mosen bør fjernes for å hindre fuktopphopning og forlenget nedbryting av taktekingen. Taket bør følges opp jevnlig med tanke på slitasje, og utskifting kan bli nødvendig på sikt.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Pipe er helbeslått med blikk over taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. TG 2 settes på bakgrunn av alder.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

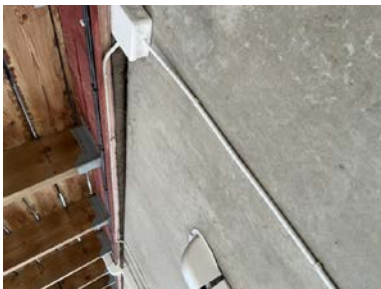
Vegger er besiktiget fra bakkeplan, og det er foretatt stikkprøvekontroll sammen med visuell vurdering.

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 drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggene 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 oppfukning 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 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.
- Undertaket er misfarget.
- Det er registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsaken er ofte at det er for fuktig på loftet, fordi fuktig luft fra boligen kommer opp på loftet og kjøles ned. Det er påvist utettheter i dampsperrerefunksjonen mellom loftet og boligdelen. Dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, hvor den kan kondensere og føre til fuktskader og soppdannelse.
- Det er begrenset med lufting ned mot endene av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig for å redusere risikoen for skader på takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre dampsperre mellom bolig og loft for å hindre at fuktig inneluft trenger opp på loftet og forårsaker kondens, fuktskader samt videre utvikling av muggsopp og svertesopp.
- Luftingen bør utbedres for å redusere risikoen for kondens og fuktskader på takkonstruksjonen.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, bør det utføres ytterligere undersøkelser og konstruksjonen holdes under oppsikt, spesielt i vinterhalvåret når risikoen for kondensering og ising er størst.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har rammer og karmen av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduer i underetasje, mangler vannbrettbeslag i underkant av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør etableres tilfredsstillende tetting og monteres vannbrettbeslag i underkant av vinduene i underetasjen for å hindre inntrengning av vann og redusere risikoen for fuktskader og nedsatt levetid på vinduene og omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører fra byggeåret.
Terrassedører med isolerglass fra byggeåret.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veranda på ca 15 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og soverom. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

Balkong på 14 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

Markterrasse med tilgang fra hage og entré. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Terrassen er på ca 58 m²

- Rekkverk byttet for ca. 3 år siden (ikke stolper).

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje:

Gulv: Furu skipsgulv i stue. Parkett i gang, entré og soverom. Vinyl i kjøkken. Fliser i bad og toalettrom.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Takessplater.

Underetasje:

Gulv: Fliser i entré, stue, gang, vaskerom og bad. Parkett i soverom og garderobe.

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

Himlinger: Takessplater.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt dekke mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 20 mm avvik i stue og 10 mm i kjøkken. Lokalt ble det målt 10 mm over 2 meter i stue og 5 mm i kjøkken. I underetasje ble det målt 15 mm avvik i stue og 10 mm i soverom. Lokalt ble det målt ca. 8 mm over 2 meter i rommene.

Tilstandsrapport

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 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Peis m/innsats i stue i underetasje.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

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 garderobe. Fuktvmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,5.

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

Vurdering av avvik:

- Det er 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 i kjellergulv.
- Det ble etter hulltaking påvist 15,5 vektprosent i vegg. Treverk bør ha fukttinnhold 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.

- Påvist noe kalk-/saltutslag på vegg i garasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det påviste fuktnivået tilsier at konstruksjonen bør følges opp jevnlig for å overvåke utviklingen over tid. Ved tegn til økning i fukt eller synlige endringer, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere behovet for tiltak.
- Konsekvensen av forhøyet fuktighet er økt risiko for mugg- og råteskader, samt forringelse av materialer og konstruksjoner. Dette kan medføre kostnader til utbedring dersom forholdet forverres.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapper i tre mellom etasjene.

Trapp fremstår i en normal stand og forfatning. Ikke påvist vesentlige avvik.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har profilerte furudører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist fuktskader i himling i garasje. Eier opplyser at dette kom etter bruk av høytrykksspyler utvendig. Årsak garanteres ikke, og det må gjøres ytterligere undersøkelser

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskadene i himlingen.

Konsekvensen av å ikke utbedre fuktskader er økt risiko for råte, soppdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad i boligens 1. etasje, overflateoppusset i 2002. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med profilerte fronter, overhengende speilskap, belysning og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet loftsvifte.

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

1. ETASJE > BAD

1 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 er plassert i våtzone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Vurdering av avvik:

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er tilnærmet flatt, kan se ut til at det er oppbrett på tettesjikt ved dør, men dette kan ikke garanteres. Eventuelt lekkasjvann/bruksvann vil ikke ledes til sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk, slik at alt vann ledes effektivt bort fra gulvet.

- Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling og lekkasje til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og behov for kostbare utbedringer.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring Ser ut til at det er montert slukforhøyer over opprinnelig sluk, noe som ikke er ansett som tett løsning. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Det er heller ikke tilfredsstillende tetting rundt rør i notatene bak kabinett og under vask.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Tettesjikt og sluk bør utbedres eller skiftes for å oppnå en fagmessig og tett løsning, spesielt rundt sluk og rørgjennomføringer, for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

- Det anbefales å benytte tett dusjkabinett med avløp direkte til sluket inntil utbedring er foretatt, samt å sørge for jevnlig rensing av sluket for å unngå vannansamling.

- Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt fare for vannlekkasjer, fuktskader og kostbare reparasjoner i bygningskonstruksjonen.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i underetasje, med løsninger fra byggeåret. Det er fliser på gulvet og malte plater på vegger. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, og det er opplegg til vaskemaskin. Vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 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 gulf/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er tilnærmet flatt. Eventuelt lekkasjvann/bruksvann vil ikke ledes til 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på deler av gulvet. Våtrommet kan fungere ved normal bruk, men avviket innebærer at vann ikke nødvendigvis ledes effektivt til sluket. Ved større vannsøl eller lekkasje kan dette føre til oppsamling av vann på gulvet og økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende rom. Utbedring av fallforhold anbefales.

- Fliser med bom (manglende heft til underlaget) bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov. Selv om bom i fliser ikke alltid er kritisk, kan det føre til sprekkdannelser eller at fliser løsner.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

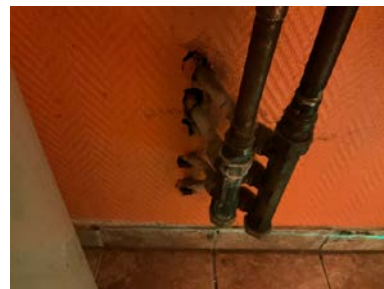
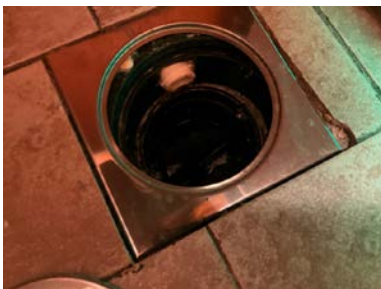
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er ikke påvist noen form for tettesjikt i vaskerom, hverken ved inspeksjon av sluk, eller rundt rør i våtsone under vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i vaskerommet for å hindre fuktskader i konstruksjonen. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for vannlekkasjer og påfølgende skader på bygget.

- 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 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i boligens underetasje, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på gulvet og panel og fliser på vegg. Rommet er innredet med servantinnredning med fronter i tre. Dusjkabinettet er plassert i egen nisje og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av hodedusj og håndholdt armatur. Videre er montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i vegg.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

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

Badet er eldre, og det er påvist flere forhold på befaringsdagen:

- Motfall på baderomsgulvet, slik at lekkasjevann ikke vil ledes mot sluk.
- Ingen form for synlig tettesjikt.
- Panel i våtsone.

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

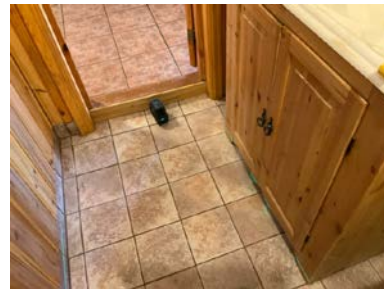
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Badet kan fortsatt brukes med tett dusjkabinett, men det gis ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer/vannspøl.
- For å utbedre avviket bør våtrommet renoveres med korrekt tettesjikt og utførelse, slik at rommet tåler normal bruk etter dagens krav. Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner.
- Jevnlig rensing av sluket er viktig, da feil i tetting rundt sluket er en av de vanligste årsakene til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2009, og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikro, oppvaskmaskin, induksjonstopp samt kjøll- og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon, og er ført ut i det fri.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i boligens 1. etasje, med fliser på gulvet. Rommet er innredet med enkel servant og toalett, og ventileres via ventil i himling, som er tilkoblet loftsvifte.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber samt rør-i-rør.
Stoppekran og vannmåler i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- 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.

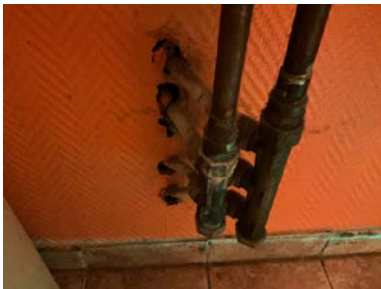
- Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å merke rørkursene på rør-i-rør-systemet for å sikre rask identifisering ved behov for reparasjon eller stenging, og for å redusere risikoen for feil håndtering ved lekkasjer.

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



Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.

- Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at større fuktskader og kostnader kan unngås.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Lyder/luft varmepumper i begge etasjer fra 2019 og 2023.
Opplyst at service er bestilt og skal utføres etter befaring.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.

- 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.

- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken med en nyere og mer energieffektiv modell for å redusere risikoen for lekkasje og driftsstans.

- Uten tiltak er det økt fare for funksjonssvikt og vannskader som følge av lekkasje fra tank eller tilhørende rørforbindelser.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Elektriske varmekabler i bad i 1. etasje samt deler av underetasje.

El-tilsyn utført i 2024.

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

Ja

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

3. 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 samt manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 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 høyt fuktinnhold i vegg i underetasje samt kalkutslag på vegger i garasje, som tilsier at det kan være tegn på svekkelse eller redusert effektivitet.

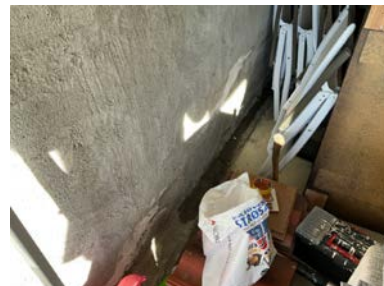
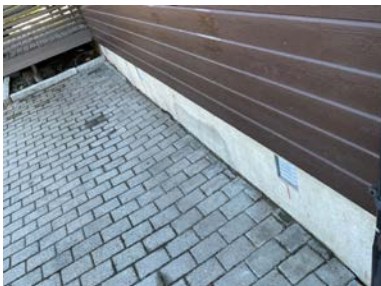
- Det er ikke montert topplst på grunnmursplasten. Manglende avslutning i øvre kant kan føre til at vann fra nedbør og snøsmelting renner ned bak grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Dreneringen bør undersøkes nærmere og eventuelt skiftes ut for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, da redusert drensfunksjon kan føre til økt fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

- Topplst bør monteres på grunnmursplasten for å hindre at vann renner ned bak plasten, noe som kan medføre ytterligere fuktproblemer og skade på grunnmuren.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har betong grunnmur (elementer). Eksakt oppbygging av vegger er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

1 TG 3 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Forstøtningsmuren bør utbedres eller bygges opp på nytt for å hindre videre bevegelser og risiko for utrasing. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere skader på mur og omkringliggende konstruksjoner, samt fare for personsikkerhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 TG 2 Terrenghold

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

- Andre 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 fuktskafer på grunnmur og fundamenter.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.

- Alderen på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkets høyde og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

- Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

- Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå kan medføre helseisiko for brukere av bygget.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

187 m²/172 m²

Enebolig: Kjøkken, 2 Entré, Gang, Toalettrom, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Stuer, Bod, Garderobe, Vaskerom, Garasje

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 700 000

Konklusjon markedsverdi

4 700 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vardeveien 102B ,1850 MYSEN 142 m² 1993 3 sov	04-02-2026	4 250 000	4 305 000		4 305 000	30 317
2 Vardeveien 56 ,1850 MYSEN 131 m² 1919 2 sov	10-04-2025	3 800 000	3 600 000		3 600 000	27 481
3 Vardeveien 73 ,1850 MYSEN 131 m² 1998 3 sov	03-02-2025	2 990 000	2 990 000	361 398	3 351 398	24 825
4 Vardelia 17 ,1850 MYSEN 134 m² 1997 3 sov	24-06-2024	3 450 000	3 350 000		3 350 000	24 275
5 Høylundsvingen 15 ,1850 MYSEN 131 m² 1950 3 sov	14-07-2024	3 300 000	3 225 000		3 225 000	23 201
6 Skofterudveien 24 ,1850 MYSEN 171 m² 1926 3 sov	22-09-2025	3 850 000	3 600 000		3 600 000	20 809
7 Libruveien 10 ,1850 MYSEN 214 m² 1966 5 sov	23-10-2025	4 300 000	4 050 000		4 050 000	18 664
8 Libruveien 4 ,1850 MYSEN 287 m² 1963 4 sov	11-01-2026	4 000 000	3 950 000		3 950 000	13 763

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 140 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

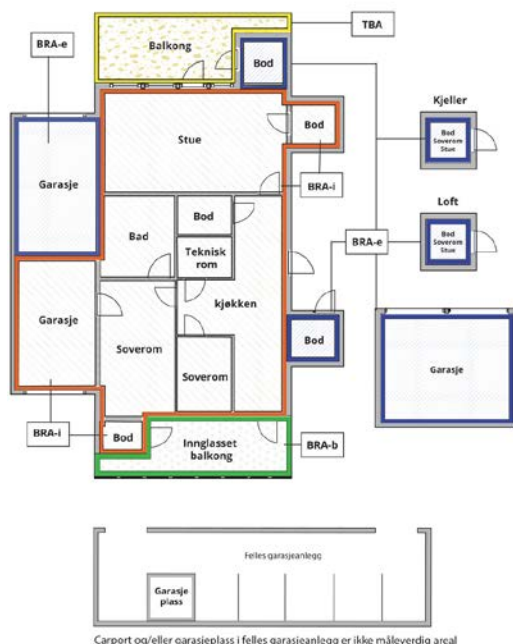
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	89			89	29
Underetasje	83	15		98	58
SUM	172	15			87
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken, entré, gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, stue		
Underetasje	Stue, soverom, soverom 2, bod, garderobe, vaskerom, bad, entré	Garasje	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Vaskerom er opprinnelig bod på tegning.. Carport er bygget inn og er i dag en garasje. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

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		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	155	131		0	952.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vardeveien 116

Hjemmelshaver

Hosseini Syed Mansour, Bizhannia Zahra

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 2 km fra Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære tuområder 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 952,2 m².

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje oppført med støpt dekke og ringmur. Bygningen har valmet tak tekket med takstein. Veggkonstruksjonen er utført i bindingsverk med utvendig trekledning. Adkomst via leddport i tre med portåpner samt separat gangdør. Garasjen har et areal på 24 m².

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.

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	19.02.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	19.02.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	13.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Vardeveien 116, 1850 MYSEN

Dato for energimerking

11.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269053

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

147549687

Gårdsnummer

155

Bruksnummer

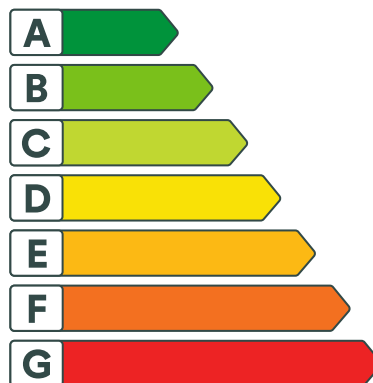
131

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

1995

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

172,0 m²

Oppvarmet bruksareal

172,0 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 bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

162,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

177,66 kWh/m²

Totalt levert pr. år

32 494 kWh



Vardeveien 116, 1850 MYSEN



Detaljering

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



Vardeveien 116, 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: 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 varmeelementer 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: 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.



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>



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

Syed Mansour Hosseini

Zahra Bizhannia

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1997
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vardeveien 116

1850 Mysen

3118-155/131/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Vannet på badene rennet ikke mot sluket, montert dusjkabinett på begge baderommene for mange år siden. Boblebadet i badet i overetasje ble fjernet samtidig.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: En rørlegger fra Mysen.

Beskrivelse av arbeidet: Montert dusjkabinett. Litt usikker hvilken år ble gjort. Året arbeidet er gjort er ca tall. Jeg har mistet papirene. Jeg skal prøve å kontakte han om han husker dette arbeidet. Det ble satt nye bademøbler samtidig.

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?: 2002

Firmanavn: En fagmann fra Mysen

Beskrivelse av arbeidet: Gulvet ble skiftet og ble lagt ny membran. Jeg finner ikke papirene , vi prøver å se om han er i livet og ta kontakt med han. Dato for arbeidet er ca rund år 2002 ikke helt sikker tall.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Jeg vet at sluket , tettesjikt og membran i gulv og første flis på bad i overetasje fornyet.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Marker El installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Marker El as Jobbet med sikringsskap, trakk ledninger til ny kjøkken, garasje og carport. Etter at el kontroll ble krevd endring i sikringsskap, fikk kontakt med skipt elektro. I 2025 jobbet Skipt elektro med sikringsskap og trakk ledninger til varmepumpene og monterte ny bryter til ventilasjon motor. En eller annet arbeid ble gjort av Mysen el i sikringsskapet for noen år siden.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Satt garasje, ordnet med pipe og peis. Lagt ca 250 kvadrat meter med stein på gårdsplas.
Et vindu i et soverom i kjelleren ble utvidet av forrige eier etter at kommunen krevde godkjenning av rommet som soverom.
En del av treverket av rekkverket rund trasse i første etasje ble fornyet for ca 4 år siden.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det ble sendt rapport til kommunen av de firmaene som satt garasje og pipe.
Utvidelse av vindu for et soverom i kjelleren ble gjort av forrige eier.
Endring av Rekkverket rund trasse i overetasje er ikke meldt til kommunen siden formen , høyde og størrelse er ikke endret.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



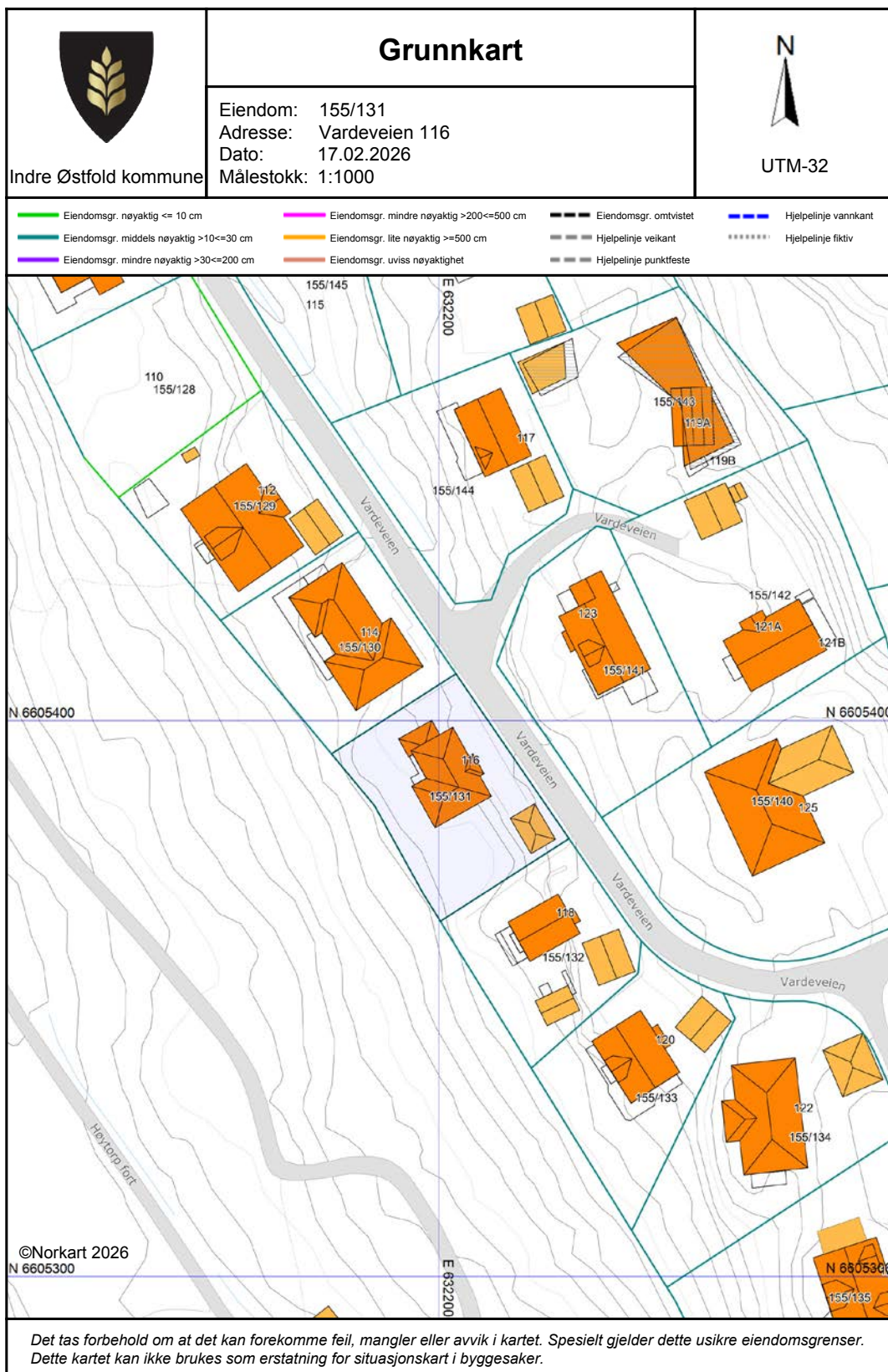
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



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	VARDEVEIEN 116	Beregnet areal	952.2
Etablert dato	25.04.1990	Historisk oppgitt areal	952
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 Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	155/131
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	155/131
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	12.12.2011 12.12.2011			0125-56/255, 0125-999/175, 155/10, 155/36, 155/124, 155/125, 155/126, 155/127, 155/128, 155/129, 155/130, 155/131, 155/132, 155/133, 155/134, 155/135, 155/136, 155/138, 155/147, 155/155, 155/156, 155/166, 155/205, 156/90, 156/92, 156/95, 156/97, 156/150, 156/174, 156/220, 156/228, 156/233, 156/235, 156/238, 156/239, 156/240, 156/241, 156/246, 156/248, 156/249, 156/251, 156/252, 156/253, 156/254, 156/256, 156/257, 156/278, 157/442
Endre egenskaper Annen forretningstype	20.10.2009 20.10.2009	Sentralpunkt flyttet		155/131
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.04.1990			155/102 (-952), 155/131 (952)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6605378	632204.8		Ja	952.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOSSEINI SYED MANSOUR F230959*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vardeveien 116 1850 MYSEN	Bosatt (B)
BIZHANNIA ZAHRA F260565*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vardeveien 116 1850 MYSEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vardeveien 116

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1850 MYSEN	Kirkesogn	02030105 Eidsberg
Grunnkrets	1001 Momarken	Tettsted	121 Mysen
Valgkrets	2 EIDSBERG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147549687		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	18365553		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	14.01.2002

1: Bygning 147549687: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		16.04.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vardeveien 116	H0101	155/131	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 18365553: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 14.01.2002

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.01.2002	10.01.2002	
Igangsettingstillatelse	14.01.2002	10.01.2002	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	155/131	-	-	-	-	-

Kommune		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
EIDSBERG KOMMUNE			
Ansvarlig søker (navn, adresse)		Tiltakshaver (navn, adresse)	
BREDHOLT BYGG A/S 1890 FARKESDAD		ERIK ENGEN BOKS 276 1850 MYSEN MAHMOUD HASSEINI VARDEVEIEN 116 1850 MYSEN	
Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr Seksjonsnr
VARDEVEIEN 116	55	131	
Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art			
EUBOLIG OG GARASJE.			
Vedtak fattet av		Vedtak dato	Saksnr
BYGNINGSSJEFEN BOLIG		15.09.94	A 2206
BYGNINGSSJEFEN GARASJE		10.01.02	0067/62
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).			
Merknader			
Underskrift			
Sted	Dato	Stempel	
Mysen	15.04	PLAN OG BYGNINGSSEKTOR	
Kopi sendt til			
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	

1
Arkiv

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

EIENDOM:.Vardevn.116.....gnr.55.....bnr.131.....

ARBEIDETS ART:.Nybygg.....

BYGNINGENS ART:.Bolig-garasje-carport

BYGGHERRE:.Erik Engen Postboks.276 1850 Mysen.....

ANSVARSHAVENDE:.Thorbjørn Bredholt Storgt.15 1890 Rakkestad...

I henhold til bygningslovens paragraf 99 pkt.1-2 gis det
herved midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på ovennevnte
eiendom på følgende betingelser:

- A. Følgende gjenstående arbeider må utføres snarest og
senest innen : Flere punkter snarest innen 01.02.1996

Bygget anmeldt:13.19.1994

- ✓ 1. Det må fylles rundt grunnmuren snarest, da frosten kan gå
ned til vann og avløp
- ✓ 2. Pipe og stigetrinn
- ✓ 3. Ventilasjon føres over tak
- ✓ 4. Wc-1.eta ikke ferdig
- ✓ 5. Bad i 1.eta må ha forskriftmessig ventilasjon
- ✓ 6. Trapp må ha godkjent åpning mellom trinn
- ✓ 7. Trapp må være fysisk stengt til rekkverk er ferdig
- ✓ 8. Vaskerom må lages etter forskriftene før det tas i bruk
- 9. Kjeller ikke ferdig
- ✓ 10. Rev.hustegninger må innsendes
- 11. Ny kontroll meldes når punktene er utbedret

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

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

Antall pipeløp:.0.... Antall ildsteder tilkople

pipeløp:.0... Antall etg:.1+u.eta

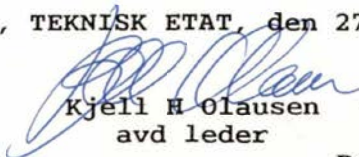
Avløpsløsning:.Kommunal.....

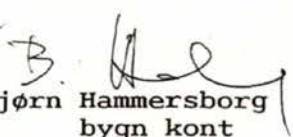
Vannmålnr:.25068239.....

Installasjon av ildsteder må meldes til brannvesenet.

-2-

EIDSBERG KOMMUNE, TEKNISK ETAT, den 27.12.1995.


Kjell H. Olausen
avd leder


Bjørn Hammersborg
bygn kont

Kopi:
Boligkontoret
Ligningskontoret
Anleggskontoret
Ansvarshavende
Merkantilavdeling

REGULERINGSPLAN "S K O F T E R U D Å S E N I"

REGULERINGSBESTEMMELSER.

| 1 GENERELLT

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder

boliger

Friområde

leik

Trafikkområde

kjøreveg

| 2

FELLES BESTEMMELSER

1. PLANKRAV

- 1.1 Ved oppføring av nybygg, tilbygg eller bruksendring i området kreves fremlagt situasjonsplan. Planen skal vise adkomst, biloppstillingsplass bygg og garasjeplassering.

2. ETASJETALL / BYGGEHØYDE

- 2.1 Etasjetall på nybygg der planen viser 1 etasje, skal gesimshøyden ikke overstige 9,0 m over terreng.

3. PARKERING / ADKOMST

- 3.1 Antall parkeringsplasser innenfor reguleringsområdet skal når ikke annet er bestemt, beregnes etter følgende normer:
 - boliger 1,0 plasser i tillegg til garasjeplass.

4. UBEBYGD AREAL / BODER

- 4.1 Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
- 4.2 Transformator kiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe.
- 4.3 Bygningsrådet skal påse at bebyggelsens form og farge harmonerer med edn omgivende bebyggelse.
- 4.4 Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og T.V. godkjent av bygningsrådet.
- 4.5 Unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av Plan og Bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

! 3

OMRÅDER FOR BOLIGER

- 3.1 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje.
- 3.2 Bebyggelsen skal være i 1 etg med mulighet for innredet loftsetasje eller/og underetasje der forholdene ligger til rette for dette.
- 3.3 Tillatt grad av utnyttning settes til 0,2.
- 3.4 Boliger skal ha saltak med vinkel 22 til 45 grader.
- 3.5 Garasjer kan føres opp i 1 etasje med saltak tilpasset boligen.

! 4

OMRÅDE FOR FRIOMRÅDE

- 4.1 Det avsatte areal for friområde skal benyttes til leikeområde.

OMRÅDE FOR TRAFIKKFORMÅL

5.1 I området skal anlegges kjøreveg og felles parkeringsplass som vist på planen.

Datert : 15 nov. 1992
Revidert : 15 febr. 1993

Stadfestet: 01.02.1990

Nabolagsprofil

Vardeveien 116 - Nabolaget Høytorp/Momarken - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Momarken Torperveien Linje 412, 464, 476, 477	11 min 0.9 km
Mysen stasjon Linje R22	5 min 2.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.) 453 elever, 22 klasser	6 min 2.5 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 22 klasser	7 min 3.1 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	5 min 2.3 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	16 min 13.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge St1 Momarken	11 min
-----------------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

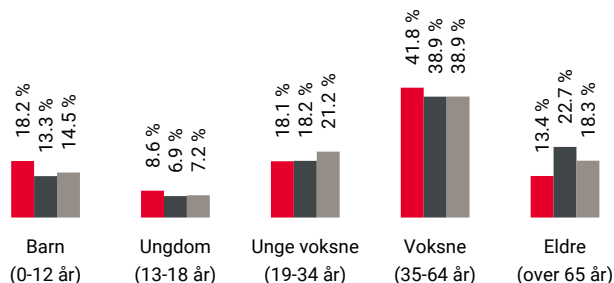
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min 0.3 km
Symra barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min 3.3 km
Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	8 min 3.3 km

Dagligvare

Spar Momarken	13 min
Bunnpris Mysen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 2.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

⚽ Funderudparken 17 min 🚶
Ballspill 1.5 km

⚽ Planteskoleveien balløkke 22 min 🚶
Ballspill 1.7 km

🚲 A.C.E Xpress Mysen 5 min 🚗

🚲 Family Sports Club Mysen 9 min 🚗

Boligmasse



■ 78% enebolig
■ 5% blokk
■ 16% annet

«Passe avstand til sentrum, litt avsides.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Mysen Bysenter

6 min 🚗



Vitusapotek Mysen

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

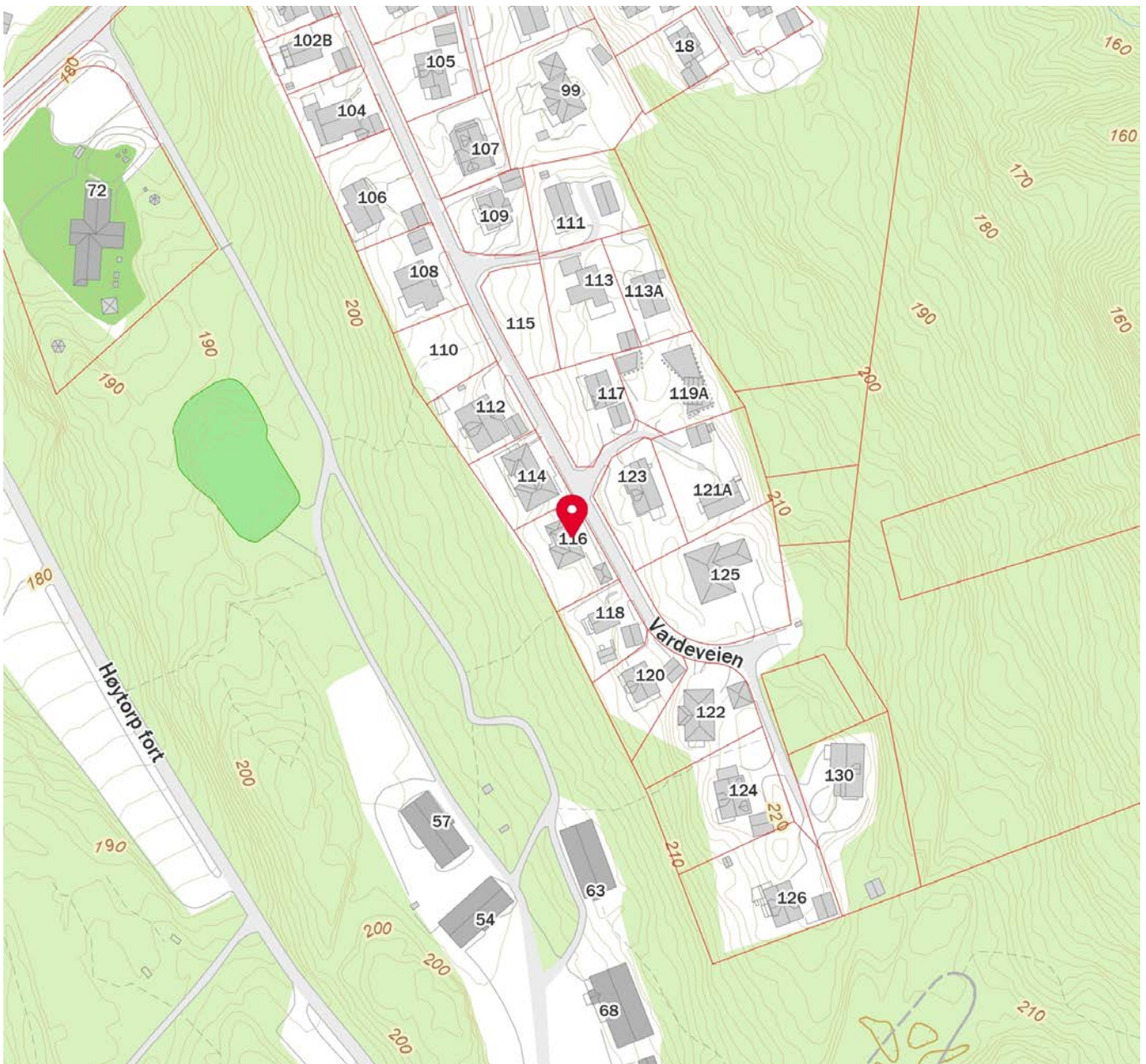
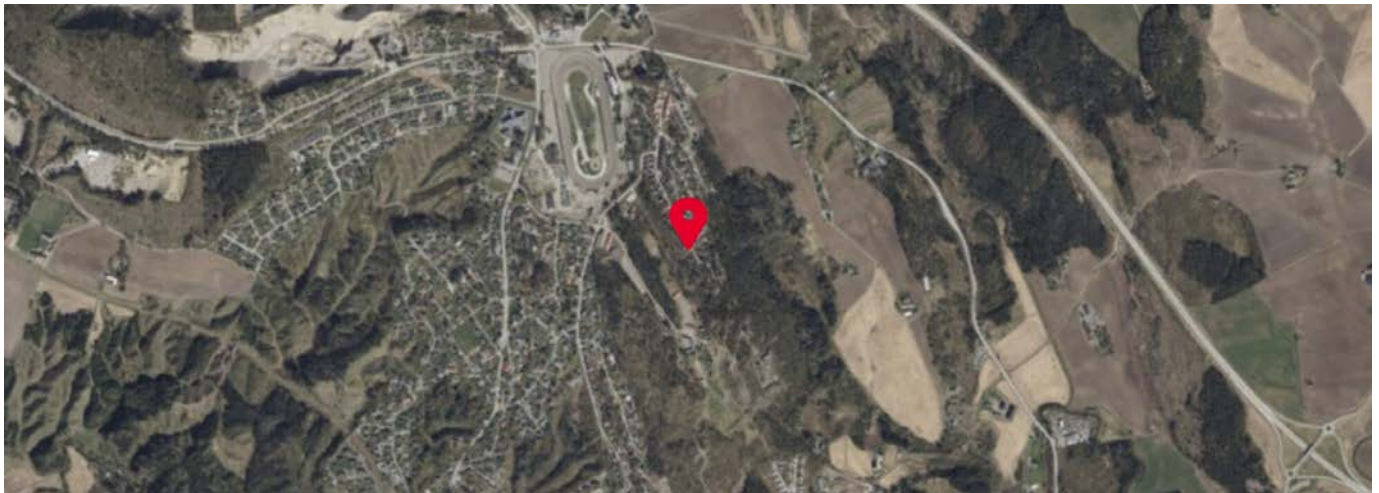


0% 48%

■ Høytorp/Momarken
■ Mysen
■ Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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: Vardeveien 116
1850 MYSEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone B. Johnsrud**Telefon:** 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre