

Befaringsrapport

Verdivurdering

📍 Smedgata 18, 1850 MYSEN

📖 INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 330, bnr. 73



Befaringsdato: 29.11.2024

Rapportdato: 29.01.2025

Oppdragsnr.: 13975-2631

Referansenummer: ES1472

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



Gyldig rapport
29.01.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig



Are Johan Moen
Uavhengig Takstingeniør
are@moentakst.no
415 58 912



Beskrivelser

Beskrivelse av bygg/leiligheter.

Utendørs

Leilighetsbygget går over fire plan, med nærings- og handelslokaler i underetasjen (ikke inispisert). Leilighetene er over tre plan og har grunnmur i betong. Ytterveggene er av bindingsverk, utvendig forblendet med fasadeplater i fiberarmert pussystem samt felter med teglstein. Taket er en saltak-konstruksjon i tre, teknet med glassert tegltakstein. Vinduer har trekarmer med energiglass, hvor flere er støydempede. Hver leilighet har terrasse ved inngangspartiet og balkong med tilgang fra stue i 2. etasje. Uteplassene vender mot sydvest. Prevent vanntåke/brannslukking i alle rom.

Uteområdene er pent opparbeidet med asfaltert adkomst og gårdsplass, samt støttemurer i granitt. Parkering skjer på gjesteplasser eller på egen plass i felles garasjeanlegg. Hver leilighet har egen bod ved garasjeplassen.

Leilighet 1:

- 1. etasje: 43 m².
- 2. etasje: 43 m².
- 3. etasje: 37 m²

Romfordeling:

- 1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, bod, 2 soverom.
- 2. etasje: Stue, kjøkken, toalettrom.
- 3. etasje: Soverom, gang, bad, bod.

Overflater:

- Gulv: 1- stavs eikeprakett og fliser.
- Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser på badene.
- Himling: Sparklede og malte plater.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom i 1. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speil samt håndklevarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur samt 80 cm Purus Line sluk. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål, og det er opplegg til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Bad i 3. etasje:

Bad i 3. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap samt håndklevarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Toalettrom:

Toalettrom i 2. etasje med fliser på gulv og vannbåren varme. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speil. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål.

Kjøkken:

Kjøkken med åpen løsning, kjøkkenøy samt plass til spisegruppe. Innredningen er av typen Huseby (god kvalitet), og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra AEG, som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp med nedfelt ventilator (Miele) samt kjøle- og fryseskap. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesikring.

Oppvarming:

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom, tilkoblet fjernvarme.

- Fjernvarme er varmeenergi som overføres fra energiverket til bruker ved transport av vann eller damp. Fjernvarmen varmer opp leiligheten via vannbåren gulvvarme. I tillegg leveres varmt tappevann.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

- Ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i

leiligheten gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkken og bad.

VVS-installasjoner:

Avløpsrør i plast.Moderne rør-i-rør-system med fordelerskap. Boligen er godt sanitært utstyrt og påkostet.

El-installasjoner:Leiligheten er godt utstyrt elektrisk.

Leilighet 2

- etasje: 39 m².
- etasje: 39 m².
- etasje: 39 m²

Romfordeling:

- 1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, bod, 2 soverom.
- 2. etasje: Stue, kjøkken, toalettrom.
- 3. etasje: Soverom, gang, bad, bod.

Overflater:

- Gulv: 1-stavs eikeparkett og fliser.
- Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser på badene.
- Himling: Sparklede og malte plater.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom i 1. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speil samt håndklevarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur samt 80 cm Purus Line sluk. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål, og det er opplegg til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Bad i 3. etasje:

Bad i 3. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap samt håndklevarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Toalettrom:

Toalettrom i 2. etasje med fliser på gulv og vannbåren varme. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speil. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål.

Kjøkken:

Kjøkken med åpen løsning, kjøkkenøy samt plass til spisegruppe. Innredningen er av typen Huseby (god kvalitet), og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra AEG, som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp med nedfelt ventilator (Miele) samt kjøle- og fryseskap. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesikring.

Oppvarming:

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom, tilkoblet fjernvarme.

- Fjernvarme er varmeenergi som overføres fra energiverket til bruker ved transport av vann eller damp. Fjernvarmen varmer opp leiligheten via vannbåren gulvvarme. I tillegg leveres varmt tappevann.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

- Ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i leiligheten gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkken og bad.

VVS-installasjoner:

Avløpsrør i plast.Moderne rør-i-rør-system med fordelerskap. Boligen er godt sanitært utstyrt og påkostet.

El-installasjoner:Leiligheten er godt utstyrt elektrisk.

Leilighet 3

- etasje: 39 m².
- etasje: 39 m².
- etasje: 39 m².

Romfordeling:

- 1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, bod, 2 soverom.
- 2. etasje: Stue, kjøkken, toalettrom.
- 3. etasje: Soverom, gang, bad, bod.

Overflater:

- Gulv: 1-stavs eikeparkett og fliser.
- Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser på badene.
- Himling: Sparklede og malte plater.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom i 1. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speil samt håndklevarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur samt 80 cm Purus Line sluk. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål, og det er opplegg til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Bad i 3. etasje:

Bad i 3. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap samt håndklevarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Toalettrom:

Toalettrom i 2. etasje med fliser på gulv og vannbåren varme. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speil. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål.

Kjøkken:

Kjøkken med åpen løsning, kjøkkenøy samt plass til spisegruppe. Innredningen er av typen Huseby (god kvalitet), og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra AEG, som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp med nedfelt ventilator (Miele) samt kjøle- og fryseskap. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesikring.

Oppvarming:

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom, tilkoblet fjernvarme.

- Fjernvarme er varmeenergi som overføres fra energiverket til bruker ved transport av vann eller damp. Fjernvarmen varmer opp leiligheten via vannbåren gulvvarme. I tillegg leveres varmt tappevann.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

- Ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i leiligheten gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkken og bad.

VVS-installasjoner:

Avløpsrør i plast. Moderne rør-i-rør-system med fordelerskap. Boligen er godt sanitært utstyrt og påkostet.

El-installasjoner: Leiligheten er godt utstyrt elektrisk.

Ekstra detaljer:

Denne leiligheten har sorte detaljer på interiøret, noe som gir et moderne uttrykk og kan være positivt for markedsverdien. Dette er vektlagt i verdivurderingen.

Leilighet 4

- 1. etasje: 39 m².
- 2. etasje: 39 m².
- 3. etasje: 39 m².

Romfordeling:

- 1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, bod, 2 soverom.
- 2. etasje: Stue, kjøkken, toalettrom.
- 3. etasje: Soverom, gang, bad, bod.

Overflater:

- Gulv: 1-stavs eikeparkett og fliser.
- Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser på badene.
- Himling: Sparklede og malte plater.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom i 1. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speil samt håndklevarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur samt 80 cm Purus Line sluk. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål, og det er opplegg til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Bad i 3. etasje:

Bad i 3. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap samt håndklevarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Toalettrom:

Toalettrom i 2. etasje med fliser på gulv og vannbåren varme. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speil. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål.

Kjøkken:

Kjøkken med åpen løsning, kjøkkenøy samt plass til spisegruppe. Innredningen er av typen Huseby (god kvalitet), og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra AEG, som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp med nedfelt ventilator (Miele) samt kjøle- og frysenskap. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesikring.

Oppvarming:

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom, tilkoblet fjernvarme.

- Fjernvarme er varmeenergi som overføres fra energiverket til bruker ved transport av vann eller damp. Fjernvarmen varmer opp leiligheten via vannbåren gulvvarme. I tillegg leveres varmt tappevann.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

- Ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i leiligheten gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkken og bad.

VVS-installasjoner:

Avløpsrør i plast. Moderne rør-i-rør-system med fordelerskap. Boligen er godt sanitært utstyrt og påkostet.

El-installasjoner:

Leiligheten er godt utstyrt elektrisk.

Leilighet 5

- 1. etasje: 43 m².
- 2. etasje: 43 m².
- 3. etasje: 37 m².

Romfordeling:

- 1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, bod, 2 soverom.
- 2. etasje: Stue, kjøkken, toalettrom.
- 3. etasje: Soverom, gang, bad, bod.

Overflater:

- Gulv: 1-stavs eikeparkett og fliser.
- Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser på badene.
- Himling: Sparklede og malte plater.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom i 1. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speil samt håndklevarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur samt 80 cm Purus Line sluk. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål, og det er opplegg til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i

gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Bad i 3. etasje:

Bad i 3. etasje med god standard på innredninger og utstyr. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap samt håndklevarmer. Dusjen er plassert i en nedsenket nisje og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj (rainshower) og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er i gulvet lagt vannbåren gulvvarme som varmer opp rommet.

Toalettrom:

Toalettrom i 2. etasje med fliser på gulv og vannbåren varme. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter samt overhengende speil. Videre er det montert vegghengt vannklosett med Monolith sisterne m/Subway skål.

Kjøkken:

Kjøkken med åpen løsning, kjøkkenøy samt plass til spisegruppe. Innredningen er av typen Huseby (god kvalitet), og har slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra AEG, som komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp med nedfelt ventilator (Miele) samt kjøle- og frysenskap. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesikring.

Oppvarming:

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom, tilkoblet fjernvarme.

- Fjernvarme er varmeenergi som overføres fra energiverket til bruker ved transport av vann eller damp. Fjernvarmen varmer opp leiligheten via vannbåren gulvvarme. I tillegg leveres varmt tappevann.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

- Ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i leiligheten gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkken og bad.

VVS-installasjoner:

Avløpsrør i plast. Moderne rør-i-rør-system med fordelerskap. Boligen er godt sanitært utstyrt og påkostet.

El-installasjoner:

Leiligheten er godt utstyrt elektrisk.

Ekstra detaljer:

Denne leiligheten har sorte detaljer på interiøret, noe som gir et moderne uttrykk og kan være positivt for markedsverdien. Dette er vektlagt i verddivurderingen.

Konklusjon – Markedsvurdering av leilighetene

Leilighetene i Mysen Bysenter er moderne, med gjennomgående høy standard og gode detaljer som fremhever kvaliteten på boligene, vannbåren gulvvarme i alle rom, tilknyttet fjernvarme. Beliggenheten er svært attraktiv, med kort avstand til sentrum, kollektivtransport, skoler, barnehager og rekreasjonsområder som Helsestien og Høytorp fort. Dette gjør leilighetene svært ettertraktede både for yngre og eldre kjøpere. Markedsvurderingen er basert på størrelse, beliggenhet, interiørdetaljer og plassering i bygget. Ende- og midtleilighetene er verdsatt med differensiering ut fra plassering og kvaliteter:

Leilighet 1 (endeleilighet): Kr 5.750.000,-

Leilighet 2 (midtleilighet): Kr 5.550.000,-

Leilighet 3 (midtleilighet med sorte interiørdetaljer): Kr 5.650.000,-

Leilighet 4 (midtleilighet): Kr 5.550.000,-

Leilighet 5 (endeleilighet med sorte interiørdetaljer): Kr 5.850.000,-

Samtlige leiligheter representerer moderne kvalitetsboliger med fokus på funksjonelle løsninger og materialvalg. De sorte detaljene i leilighet 3 og 5 gir et ekstra løft og har positiv innvirkning på markedsverdien.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
------	-----	-----	-----------

29.11.2024 10:00 12:00 Are Johan Moen Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	330	73	0	1505,4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smedgata 18

Hjemmelshaver

Pefo Eiendom AS

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse

Beløp

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.