



aktiv.

Beverveien 8, 1850 MYSEN

**Mysen - Stor og innholdsrik
enebolig med bl. 4 soverom og 2
bad. Garasje og carport.**



Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Tone B. Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 140,-
Total ink omk.: Kr 4 050 140,-
Selger: Thomas Berg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 196/213 kvm
Tomtstr.: 702.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 157, bnr. 219
Oppdragsnr.: 1113250275

Mysen - Stor og innholdsrik enebolig med bl. 4 soverom og 2 bad. Garasje og carport.

Velkommen til denne flotte eneboligen i Beverveien 8, Mysen. Beliggende i det rolige og barnevennlige området Opsahlåsen, er denne boligen ideell for familier. Nærhet til Mysen sentrum gir enkel tilgang til skoler, offentlig transport og et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Området byr også på flotte turmuligheter, inkludert Helsestien langs Mysenelva og Trømborgfjella.

Eneboligen er fra 1985 og har et bruksareal på 213 m² fordelt over tre etasjer. Den har en romslig planløsning med loftstue, fire soverom, to bad, kjøkken, stue, hall med trapp, entré, vaskerom og bod. Uteplassen består av en stor veranda på 75 m² med tilgang fra stue og hage. Eiendommen inkluderer også en garasje på 17 m² og en carport. Tomten er på 702,6 m² og er opparbeidet med plen og diverse beplantning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	88
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 196 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 213 m²

TBA: 75 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m² Hall m/trapp, entré, bad, vaskerom, boder og 2 soverom

BRA-e: 17 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 89 m² Bad, kjøkken, soverom og stue

99. etasje

BRA-i: 28 m² Loftstue og soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

75 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

- Loftsetasje har et totalt gulvareal (GUA) på 33 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 28 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m².

- Garasje på 17 m², tilknyttet boligen. Adkomst via leddport med automatisk åpner. Romslig carport, bygget i 2016. Dels ufagmessig løsninger på fundamentering og utvendige konstruksjoner. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

702.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Kupert og skrånende tomt. Opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Parkering skjer i gårds plass som er belagt med belegningsstein samt i carport og garasje.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig, stille og rolig bomiljø i Opsahlåsen, med gangavstand til Mysen sentrum. Dette gjør det enkelt å benytte seg av de mange fasilitetene og servicetilbudene som Mysen har å tilby, inkludert skoler og offentlig kommunikasjon.

Mysen stasjon tilbyr jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo, med en reisetid på ca. 55 minutter til Oslo S via den nye Follobanen. Dette gjør det enkelt å pendle til hovedstaden.

For de som er glad i friluftsliv, er det kort vei til populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort. I tillegg er Trømborgfjella i nærheten, som byr på merkede turstier samt flotte bade- og fiskevann, perfekt for en aktiv livsstil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Mysen

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1985 og består av en første etasje, andre etasje og en loftsetasje.

Bygningen er fundamentert på fjell.

Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker mot nordvest.

Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående

bordkledning.

Takkonstruksjonen er et saltak i tre, tekket med betongtakstein som i hovedsak er fra byggeåret, med nyere stein på tilbygget.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag, med et støpt betongdekke mot grunnen.

Vinduene har karmer og rammer av tre, med 2-lags isoler- eller energiglass. De fleste glassene er fra byggeåret, mens ett vindu er fra 2006. Ytterdøren er fra byggeåret, terrassedøren er fra 2011, og en sidedør er fra rundt 2005.

Eiendommen har en veranda med gulvbord av trykkimpregnert materiale og malt rekkverk i tre. Deler av verandaen er takoverbygget. I tillegg finnes det utvendige trapper i tre og en trapp/mur som er forblendet med skiferstein.

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.

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 - Veggkonstruksjon

Avvik: • Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting rundt deler av boligen, avvik øker risiko for at mus kommer inn i bygning.

- Kledning er montert for nærme terreng. Iht. byggforsksereien: Avstanden fra underkant avkledning og til terrenget bør generelt være minst 0,3 m.

Avstanden kan reduseres til 0,1 m på steder uten spesielt store slagregns påkjenninger.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

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

• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

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

- Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon som gir mus mulighet til å trenge inn.

- Påvist utettheter i dampspærrefunksjonen mellom loftet og boligdelen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Dette indikerer at det kan være redusert isolasjonsevne i glassene eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet som fører til oppsamling av fuktighet på innsiden av vinduene.
- Noen av vinduenes karmen har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Ytterdør til kontor subber i karm/terskel og har behov for justering. Ujustert dør kan føre til at det oppstår trekk mellom karm og dørbord.
- Påvist manglende beslag i underkant av dører. Beslag og tetting rundt og særlig under dør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.
- Påvist skjevheter i verandakonstruksjonen ved takutstikk, trolig som følge av for dårlig fundamentering. Påvist sprekker/skader på fundamentering.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

- Påvist noe sot/støvkondens på vegg- og himlingsoverflater i loftsetasjen. Dette kommer trolig av varmetap mellom boligen og konstruksjon, som kan gi ørlite kondens, som sot og støv i lufta fester seg til.
- Påvist noe slitasje/skader på overflater i boligen. Ellers påvist skader på vegg i garasjen samt fuktskader på vegg i bod.

- Innvendig - Radon

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

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

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

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Innvendig - Innvendige dører

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

- Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at flere dører subber i karm/terskel.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

• Det er irr på rør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

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

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: 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 - 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 sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand

kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Påvist skader på vegg i våtsonen, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 22 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: • Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er påvist avvik i beslagløsninger.

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

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

- Takvann fra tilbygget er ikke ledet bort fra grunnmuren. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, og vann fra taknedløp må ledes bort.

- På grunn av at taksteinen er malt, kunne denne ikke flyttes på befaringsdagen.

Inspeksjon fra undersiden viser at papp i overgang mellom tilbygg og opprinnelig del kun er brettet opp på vegg. Eventuelt slagregn og smeltevann vil kunne føre til økt fuktpåkjenning på veggkonstruksjonen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for takrenner, nedløp og beslag er passert.

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

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

- Ikke rekkverk på utvendige trapper.

- Påvist dels løs forblending samt sprekker i fuger.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt totalt 40 mm avvik i loftsetasjen, lokalt ble det målt 18 mm over 2 meter rundt

trapp. I 1. etasje ble det målt 15 mm i stue og 10 mm i soverom. Avvik i loftsetasjen skyldes trolig manglende understøttelse av bjelkelag ved trapp.

- Påvist sprekker samt dels skjevheter i betongdekket i garasjen.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

- Påvist og målt høyt fuktinnhold i plater i bod i 1. etasje, trolig som følge av at drenering er for dårlig, fukt-/råteskader som konsekvens. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst.

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

- Påvist saltutslag/avflassing på vegg i garasjen. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

- Våtrom - 2. etasje > Bad > Generell

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

- Ingen form for tettesjikt i rommet. Det er også påvist feil/manglende fall på gulv. En må forvente generell oppgradering av våtrommets

tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Generell

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

- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Påvist sprekker i flisfuger i våtsone, som er tegn på fuktskader i konstruksjon. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

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

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

• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

- Det er ikke påvist tettesjikt i våtrommet, hverken synlig i sluk eller i overgang gulv/vegg. Eventuelle lekkasjer vil kunne føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er avvik:

- Ventilator i våtrom er tilkoblet loftsvifte fra byggeåret. Denne er koblet bort etter at ventilator på kjøkkenet ble erstattet med benkeventilator. Ventilasjon til våtrom er derfor ikke funksjonell pr. i dag og vil føre til at fuktig luft ikke transporteres ut av boligen. Ellers påvist manglede tilluft til våtrom samt kondensering på vinduer.

- Tomteforhold - Drenering

Avvik: • Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil drenssvikt kunne være forventbart. Det er kun vegg i garasje og endevegg i vaskerom og kontor som er berørt og ligger under terreng. Påvist tegn til fuktvandring i konstruksjonen ved søk etter fuktindikasjon samt saltutslag i vaskerom og garasje, i bod ble det påvist og målt fukt i vegg, tegn på at dreneringen har begrenset/ingen effekt i området.

- Ikke registrert toppliste på grunnmursplast. Ihht. byggforskserien "Utvendig fuktsikring av bygninger", står det at "utvendige grunnmursplater skal i øvre platekant avsluttes med lister eller beslag. Dette er viktig, slik at ikke eventuelt slagregn, snøsmelting o.l. renner ned bak grunnmursplasten".

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

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

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- Støttemur mangler rekkverk. Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.

- Påvist dels sprekker/riss i muren.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Verditakst

Kr 4 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

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: OCAB, 2025

Beskrivelse: Det har vært lekkasje i rør på badet. Skaden ble oppdaget raskt. Det ble en forsikringssak og skaden ble fikset med det samme av OCAB (Rørleggerfirma i Spydeberg).

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Firmanavn: Askim og Mysen Rør, 2025

Beskrivelse: Det var en liten sprekk i et vannrør (til utekran på terrassen) på yttervegg. Skaden skyldtes vann i røret hadde frosset til is.

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

Ja

Firmanavn: Jeg har ikke søkt kommunen om dette/disse påbyggene. Jeg antar at tidligere eier gjorde det. Jeg har ikke sjekket opp dette.

Beskrivelse: Terrassen er utvidet mye. Carport er satt opp. Utebod bak huset er satt opp.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det er nytt dusjkabinett fra 2025 på begge badene. Det er også ny baderominnredning fra 2025 på begge badene.

Innhold

Loftsetasje:

BRA-i 28 kvm: Loftstue og soverom

2. Etasje:

BRA-i 89 kvm: Bad, kjøkken, soverom og stue

TBA 75 kvm: Terasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 79 kvm: Hall m/trapp, entré, bad, vaskerom, boder og 2 soverom

BRA-e 17 kvm: Garasje

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: I første etasje er det laminat i soverom, entré og hall, og fliser i bad, vaskerom og bod. Andre etasje har tregulv i stue, laminat i soverom og kjøkken, og fliser i bad.

Loftsetasjen har tregulv.

Vegger: I første etasje er det malte/tapetserte overflater, panel og MDF-panel, med fliser og panel på bad. I andre etasje er det malte/tapetserte plater og panel, med fliser og panel på bad. Loftsetasjen har panel.

Himling: I første etasje er det panel, malte plater og MDF-panel. Andre etasje har takessplater. Loftsetasjen har panel.

Det er påvist noe slitasje/skader på overflater i boligen. Det er også påvist skader på vegg i garasjen samt fuktskader på vegg i bod. I loftsetasjen er det påvist noe sot/støvkondens på vegg- og himlingsoverflater.

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:

2023:

- Takstein er opplyst vasket og malt i 2023 (tidligere eier).
- Nye takrenner i 2023 (iht. tidligere eier).

2016:

- Innredningen er fra 2016, type Huseby kjøkken (god kvalitet), og har slette, gråtonede fronter i tre og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra

Miele som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp med innebygget ventilator samt kjølehjørne (Thermocold).

- Vedovn i stue fra 2016.
- Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi, fra 2016.
- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i vaskerom, fra 2016.
- Ventilator er integrert i induksjonstopp, og er ført ut av veggen.
- Noe nytt opplegg til kjøkken og utekran i 2016.
- Skap ombygget i 2016.
- Romslig carport, bygget i 2016.

2011:

- Terrassedør med isolerglass fra 2011.

2006:

- ett vindu i kontor fra 2006.

2005:

- Ytterdør til sideinngang (kontor), fra rundt 2005.

Parkering

I gasasje, carport eller egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

311815721900

Radonmåling

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

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

Vedovn i stue fra 2016. Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi, fra 2016. Elektriske varmekabler i gulvet på badene.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 19 430

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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.

Fakturert beløp i 2024:

Avløp 8 408,16 kr

Feiing 460,00 kr

Vann 6 264,14 kr

Renovasjon 4 298,00 kr

Sum 19 430,30 kr

Formuesverdi primær

Kr 1 026 699

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 106 796

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 219 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/157/219:

16.02.1984 - Dokumentnr: 1107 - Erklæring/avtale

Diverse servitutter

18.01.1984 - Dokumentnr: 343 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:157 Bnr:87

01.01.2020 - Dokumentnr: 897150 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:57 Bnr:219

01.01.2024 - Dokumentnr: 883839 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:157 Bnr:219

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest, men det er utstedt midlertidig brukstillatelse. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Lovlighet - Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er ikke søkt om bruksendering av et soverom og vaskerom i 1.etasje samt loftsetasje. Ikke registrert tegning over tilbygg (kontor) i 1.etasje. 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.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Kommunal vei. Privat siste del.

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.

Det som er bestemt ovenfor får tilsvarende anvendelse på stikkveier fra offentlig vei til tomten. Bestemmelsen vil gjelde selv om en tomteeier får tillatelse til å bruke, eller faktisk bruker, annen adkomst til tomten. Hvor tomten støter til offentlig vei, påhviler det tomteeieren å sørge for renhold, og slått av eventuell veigrøft utenfor eiendommen. Ved innkjøringen til tomten må anordnes gjennomløp for vannet i veigrøft eller tilsvarende etter anvisning fra ingeniørkontoret eller veimyndighetene. Dette bekostes av tomteeieren. Det påhviler også tomteeieren til enhver tid å holde gjennomløp i orden og åpen for vanngjennomgang.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Opsahlåsen (plan-ID 012519810001), som er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til boliger og felles avkjørsel.. 29.04.1981

Følger kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, ikrafttredelse 06.02.2024. 703 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

100 140 (Omkostninger totalt)

116 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 050 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 066 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 068 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 140

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.

Personopplysningsloven

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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedpakke kr 19 500,- tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr ,-. 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 stort kr 2 000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 45 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

23.12.2025

































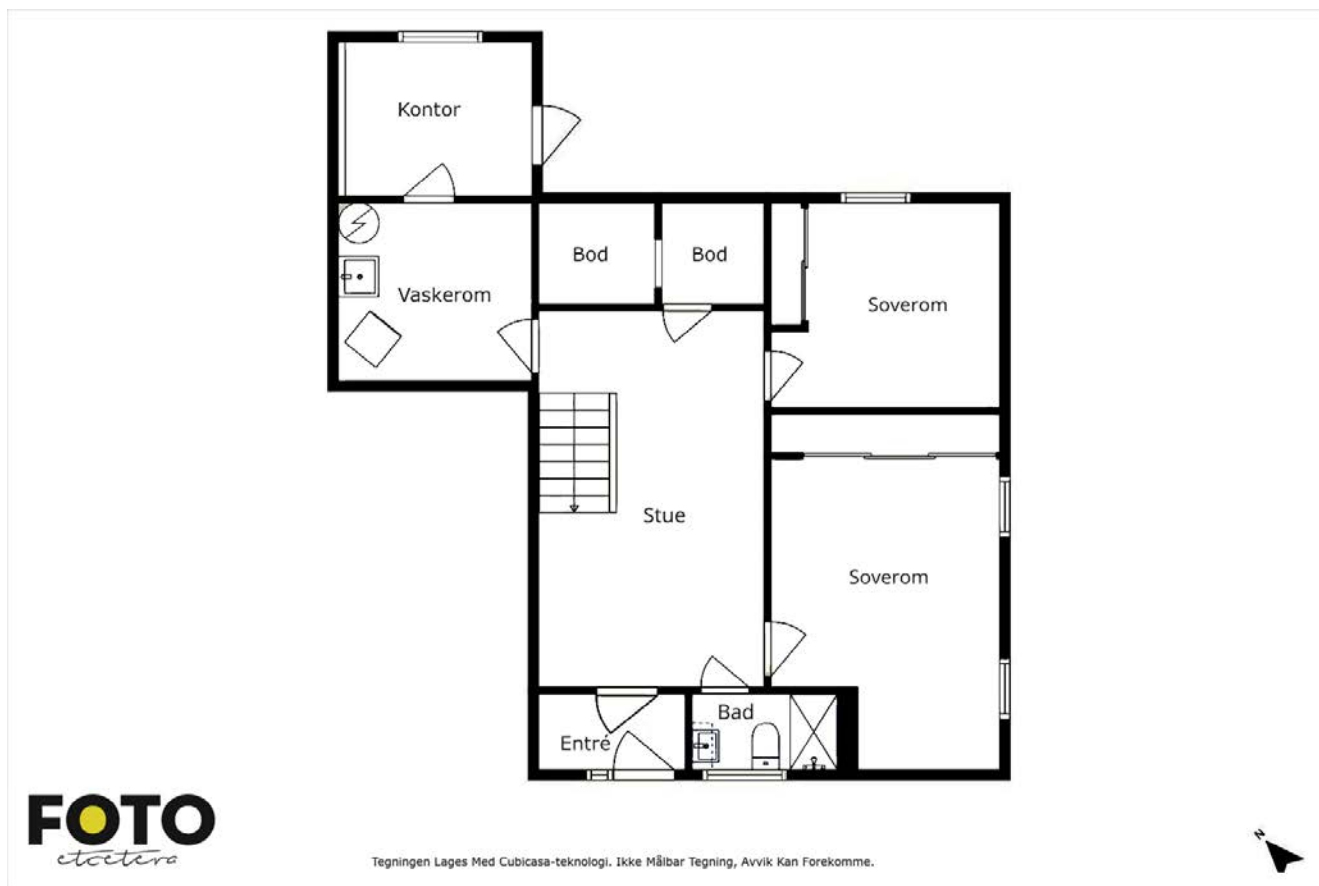








Plantegning



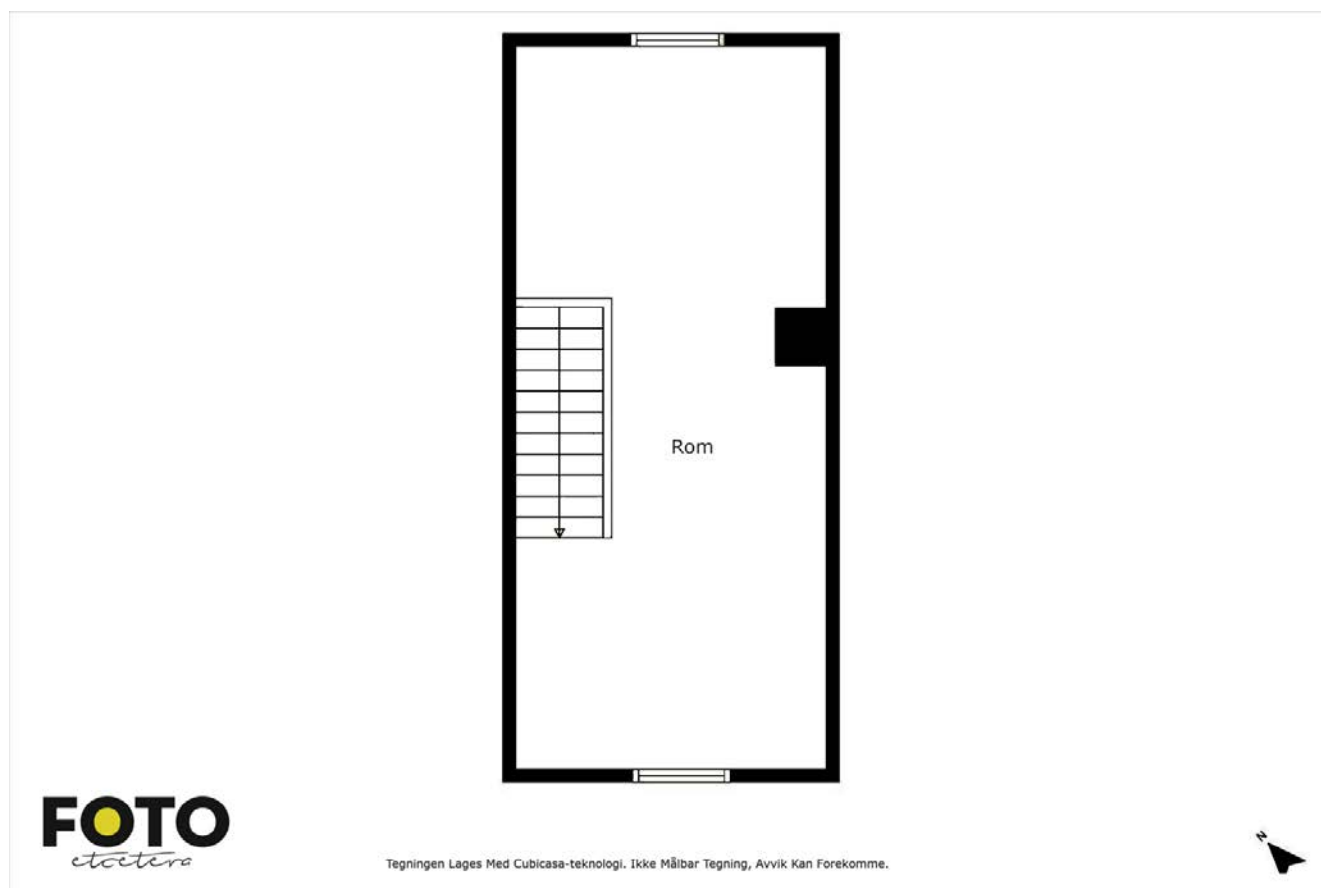
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



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

Plantegning



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

Plantegning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Beverveien 8, 1850 MYSEN



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 157, bnr. 219

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 15.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 13975-3217

Referansenummer: AU4292

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 1. etasje, 2. etasje og loftsetasje på totalt 213 m². Bygningen ble oppført i 1985. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker mot nordvest. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkningen er av betongtakstein. Taktekkningen er i all hovedsak fra byggeåret, nyere stein på tilbygget. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret, ett vindu i kontor fra 2006.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken i boligens 2. etasje, med åpen løsning og plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2016, type Huseby kjøkken (god kvalitet), og har slette, gråtonede fronter i tre og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp med innebygget ventilator samt kjølehjørne (Thermocold). Bad i boligens 2. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv samt dels panel på vegger. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, overhengende speil, belysning og sideskap, dusjkabinett samt gulvmontert toalett. Lite bad i boligens 1. etasje. Det er flislagte overflater på vegger og gulv, samt dels panel på vegger. Rommet er innredet med servant med overhengende speilskap, dusjkabinett samt toalett. Vaskerom i 1. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er fliser på gulvet og malte overflater på vegger. Vaskerommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål.

Boligen fremstår med diverse avvik som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedring i tiden som kommer. Tilbygget del bærer preg av ufagmessig arbeid.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på tilsammen 75 m², vendt fra sydøst mot nordvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler av verandaen er takoverbygget og det er montert belysningen på veggen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Laminat i soverom, entré og hall. Fliser i bad, vaskerom og bod.
Vegger: Malte/tapetserte overflater, panel og MDF-panel. Fliser og panel i bad.
Himlinger: Panel, malte plater og MDF-panel.

2. etasje:

Gulv: Tregulv i stue. Laminat i soverom og kjøkken. Fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte plater og panel. Fliser og panel i bad.
Himlinger: Takessplater.

Loftsetasje:

Gulv: Tregulv.
Vegger: Panel.

Himlinger: Panel.

Boligen har malte tretrapper mellom etasjene.
Boligen har profilerte, malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i boligens 2. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv samt dels panel på vegger. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, overhengende speil, belysning og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass. Det er gulvmontert toalett i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet, og det er downlights i himling. Badet ventileres via ventil i himling (ikke funksjonell).

Lite bad i boligens 1. etasje. Det er flislagte overflater på vegger og gulv, samt dels panel på vegger. Rommet er innredet med servant med overhengende speilskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Vaskerom i 1. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er fliser på gulvet og malte overflater på vegger. Vaskerommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Vaskerommet ventileres via ventil i veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i boligens 2. etasje, med åpen løsning og plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2016, type Huseby kjøkken (god kvalitet), og har slette, gråtonede fronter i tre og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp med innebygget ventilator samt kjølehjørne (Thermocold). Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjestopper.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Oppvarming:

Vedovn i stue fra 2016.

Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi, fra 2016.

Annet:

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i vaskerom, fra 2016.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 702,6 m². Kupert og skrånende tomt. Opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Parkering skjer i gårds plass som er belagt med belegningsstein samt i carport og garasje.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	213 m ²
Totalpris	4 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 100 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

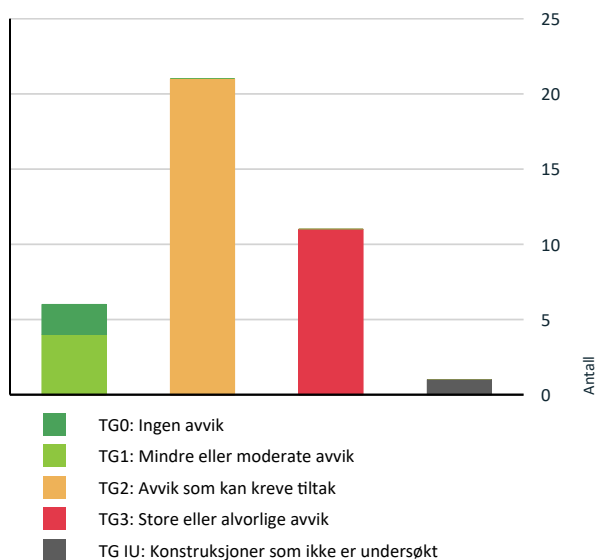
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Ikke søkt om bruksendring av ett soverom og vaskerom i 1. etasje samt loftsetasje. Ikke registrert tegning over tilbygg (kontor) i 1. etasje.

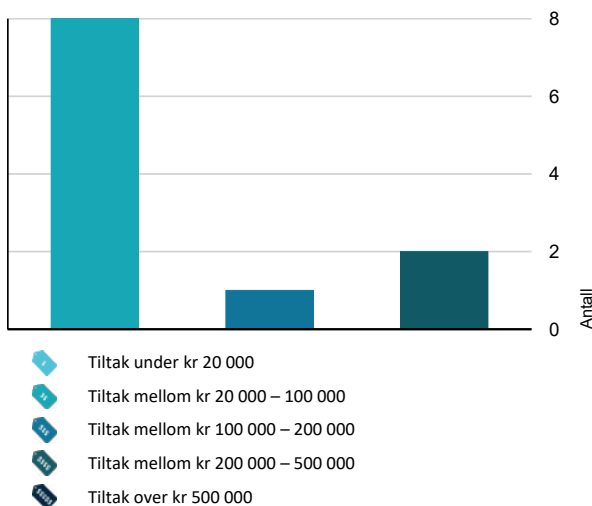
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1985

Kommentar

Data fra www.eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Taktekkingen er i all hovedsak fra byggeåret, nyere stein på tilbygget.

- Takstein er opplyst vasket og malt i 2023 (tidligere eier).

- Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og dels fra takfot, 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 av 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.

- 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:

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

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



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

- Nye takrenner i 2023 (iht. tidligere eier).

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Takvann fra tilbygget er ikke ledet bort fra grunnmuren. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, og vann fra taknedløp må ledes bort.

- På grunn av at taksteinen er malt, kunne denne ikke flyttes på befaringsdagen. Inspeksjon fra undersiden viser at papp i overgang mellom tilbygg og opprinnelig del kun er brettet opp på vegg. Eventuelt slagregn og smeltevann vil kunne føre til økt fuktpåkjenning på veggkonstruksjonen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for takrenner, nedløp og beslag er passert.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Takvann fra tilbygg bør ledes bort fra grunnmuren for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Det anbefales å utbedre beslagløsningene, spesielt i overgang mellom tilbygg og opprinnelig del, for å redusere risikoen for vanninntrengning og økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen.

Videre bør tilstanden på takrenner, nedløp og beslag følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for funksjonssvikt og påfølgende skader.

Selv om det ikke var krav om snøfangere ved oppføringstidspunktet, bør det vurderes å montere snøfangere for å ivareta sikkerheten rundt bygningen.

Kostnadsestimat gjelder kun etablering av beslagløsninger i overgang vegg/tak på tilbygg, og ikke eventuelle følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting rundt deler av boligen, avvik øker risiko for at mus kommer inn i bygning.

- Kledning er montert for nærme terreng. Iht. byggforsksereien: Avstanden fra underkant avkledning og til terrenget bør generelt være minst 0,3 m. Avstanden kan reduseres til 0,1 m på steder uten spesielt store slagregnpåkjenninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at mus kan komme inn i bygningen.

- Kledningen bør lokaliseres og eventuelt justeres slik at avstanden til terreng er i henhold til anbefalingene, for å redusere risikoen for fuktskader og råte på kledningen.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre, type saltak.

Tilgang til kneloft via knevegg (hele kneloft mot én side er ikke fullt innsisert, grunnet vanskelige adkomstforhold, ventilator på loft er plassert slik at videre gange er vanskelig). Luke til ett kneloft kunne ikke åpnes på befaringsdagen. Inspeksjon er derfor mangelfull, og vurdering av konstruksjon, ventilering og eventuell fukt er derfor ikke mulig. Det tas forbehold om tilstanden i ikketilgjengelige områder. Skader og mangler kan foreligge uten at dette er påvist.

Vurdering av 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.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

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

- Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon som gir mus mulighet til å trenge inn.

- Påvist utettheter i dampspærrefunksjonen mellom loftet og boligdelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør foretas en grundig gjennomgang av musetetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn, da dette kan føre til skader på materialer og ubehagelig lukt.

- Utettheter i dampspærren bør tettes for å hindre fuktvandring fra inneluften til tiliggende konstruksjoner. Uten tiltak kan det oppstå kondensering, som over tid kan føre til fuktskader, redusert isolasjonsevne og muggsoppcdannelse.

- Luftingen bør utbedres for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. Ved omlegging av taktekingen bør lufting over tak vurderes.

- Dersom tiltak ikke gjennomføres umiddelbart, anbefales det å gjennomføre ytterligere undersøkelser og holde konstruksjonen under oppsikt, spesielt i vinterhalvåret når risikoen for kondensering og ising er størst.



TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Tilstandsrapport

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret, ett vindu i kontor fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Dette indikerer at det kan være redusert isolasjonsevne i glassene eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet som fører til oppsamling av fuktighet på innsiden av vinduene.

- Noen av vinduenes karmar har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Forbedre ventilasjonen eller vurder utskifting av gamle vinduer for å redusere kondens. Uten tiltak kan fukt føre til skader på karmene, mugg og svekket inneklima.

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



TG 2 Dører

Ytterdør fra byggeåret.

Terrassedør med isolerglass fra 2011.

Ytterdør til sideinngang (kontor), fra rundt 2005.

Vurdering av avvik:

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

- Ytterdør til kontor subber i karm/terskel og har behov for justering. Ujustert dør kan føre til at det oppstår trekk mellom karm og dørblad.

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

- Dør til kontor bør justeres for å hindre at den subber i karm/terskel og for å unngå trekk mellom karm og dørblad.

- Beslag og tetting under dører må utbedres for å sikre regntetthet, da manglende eller utilstrekkelig tetting kan føre til vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Veranda på tilsammen 75 m², vendt fra sydøst mot nordvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket. Deler av verandaen er takoverbygget og det er montert belysningen på veggen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.
- Påvist skjevheter i verandakonstruksjonen ved takutstikk, trolig som følge av for dårlig fundamentering. Påvist sprekker/skader på fundamentering.
- Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, da den tilfredsstiller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom økt sikkerhet ønskes, anbefales det å forhøye rekkverket til dagens standard for å redusere risikoen for fallulykker.
- 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.

1 TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp/mur forblendet med skiferstein.
Utvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke rekkverk på utvendige trapper.
- Påvist dels løs forblending samt sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
- Løs forblending og sprekker i fuger bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

1. etasje:

Gulv: Laminat i soverom, entré og hall. Fliser i bad, vaskerom og bod.

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

Himlinger: Panel, malte plater og MDF-panel.

2. etasje:

Gulv: Tregulv i stue. Laminat i soverom og kjøkken. Fliser i bad.

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

Himlinger: Takessplater.

Loftsetasje:

Gulv: Tregulv.

Tilstandsrapport

Vegger: Panel.
Himlinger: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Påvist noe sot/støvkondens på vegg- og himlingsoverflater i loftsetasjen. Dette kommer trolig av varmetap mellom boligen og konstruksjon, som kan gi ørlite kondens, som sot og støv i lufta fester seg til.

- Påvist noe slitasje/skader på overflater i boligen. Ellers påvist skader på vegg i garasjen samt fuktskader på vegg i bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Overflater med sot/støvkondens bør rengjøres, og årsaken til kondens må utbedres for å hindre gjentakelse. Skadede og slitte overflater bør utbedres eller fornyes. Konsekvens av manglende tiltak er at dette kan føre til forverring og utvikling av mugg og sopp, samt redusert inneklimate og skade på bygningskonstruksjonen.

- Overflater i bod er kommentert under overflater, men ikke tilstandsvurdert, se rom under terreng.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betongdekke mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt totalt 40 mm avvik i loftsetasjen, lokalt ble det målt 18 mm over 2 meter rundt trapp. I 1. etasje ble det målt 15 mm i stue og 10 mm i soverom. Avvik i loftsetasjen skyldes trolig manglende understøttelse av bjelkelag ved trapp.

- Påvist sprekker samt dels skjevheter i betongdekket i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres utbedringer for å rette opp høydeforskjeller og skjevheter i etasjeskiller og betongdekke, spesielt der det er påvist store avvik og sprekker.

- Manglende utbedring kan føre til ytterligere setningsskader, redusert bokomfort, samt økt risiko for følgeskader på bygningsdeler og overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare radonnivåene og sikre et trygt inneklimate.

- Uten måling er radonnivåene ukjente, noe som medfører usikkerhet om eventuell helserisiko knyttet til radoneksponering.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Vedovn i stue fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

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

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



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

- Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede var målt høye fuktverdier i vegg samt synlig fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

- Påvist og målt høyt fuktinnhold i plater i bod i 1. etasje, trolig som følge av at drenering er for dårlig, fukt-/råteskader som konsekvens. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst.

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

- Påvist saltutslag/avflassing på vegg i garasjen. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å rive innforede vegger i kontor for å sikre tilstrekkelig lufting og uttørking av konstruksjonen.

- Videre bør vegger med åpen mur holdes under oppsikt for å avdekke eventuell utvikling av fuktproblemer.

- Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for råte, muggsoppvekst og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen, samt forverring av innneklimaet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper mellom etasjene.

- Trapper fremstår i en normal stand og forfatning, uten at det ble påvist vesentlige avvik.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpningene mellom trinnene bør reduseres for å imøtekomme dagens forskriftskrav og ivareta sikkerheten, spesielt med tanke på barn.
- Store åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader.

1 TG 2 Innvendige dører

Boligen har profilerte, malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at flere dører subber i karm/terskel.

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.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Bad i boligens 2. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv samt dels panel på vegger. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, overhengende speil, belysning og sideskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass. Det er gulvmontert toalett i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet, og det er downlights i himling. Badet ventileres via ventil i himling (ikke funksjonell).

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ingen form for tettesjikt i rommet. Det er også påvist feil/manglende fall på gulv. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Badet kan fortsatt brukes med tett dusjkabinett, men det gis ingen garantier for fuktsikkerhet ved eventuelle lekkasjer.
- For å utbedre avviket bør våtrommet renoveres med korrekt tettesjikt og utførelse, slik at det tilfredsstiller dagens krav til våtsone. 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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Lite bad i boligens 1. etasje. Det er flislagte overflater på vegger og gulv, samt dels panel på vegger. Rommet er innredet med servant med overhengende speilskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

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

Vurdering av avvik:

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

- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Påvist sprekker i flisfuger i våtsone, som er tegn på fuktskader i konstruksjon. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting eller utbedring av tettesjikt/membran og utbedring av sprekker i flisfuger, for å sikre tilstrekkelig tetthet i våtsone og forhindre videre fuktskader i konstruksjonen.

- Manglende utbedring vil medføre økt risiko for omfattende fuktskader, råte og følgeskader på bygningsdeler, samt redusert levetid og brukssikkerhet for rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Påvist skader på vegg i våtsonen, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Utbedring må sees i sammenheng med renovering av bad. Skader i veggen kan ikke utelukkes.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er fliser på gulvet og malte overflater på vegger. Vaskerommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Vaskerommet ventileres via ventil i veggen.

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater/overflater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 22 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 22 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke påvist tettesjikt i våtrommet, hverken synlig i sluk eller i overgang gulv/vegg. Eventuelle lekkasjer vil kunne føre til fuktskader i tilleggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

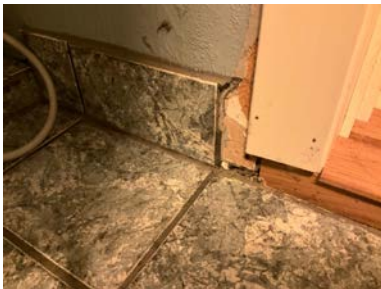
- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

- Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler ved lekkasje.

- Slukets alder tilsier også at det bør vurderes utskiftet for å redusere risikoen for lekkasje ytterligere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin samt utslagsvask.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i boligens 2. etasje, med åpen løsning og plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2016, type Huseby kjøkken (god kvalitet), og har slette, gråtonede fronter i tre og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp med innebygget ventilator samt kjølehjørne (Thermocold). Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjestopper.

- Kjøkkenet fremstår i en normal stand og forfatning.

Årstall: 2016



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er integrert i induksjonstopp, og er ført ut av vegg.

Årstall: 2016

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, hovedsakelig fra byggeåret. Noe nytt opplegg til kjøkken og utekran i 2016. Stoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.

På grunn av vannledningens alder bør utskiftning vurderes, da overskredet forventet brukstid medfører økt risiko for plutselige skader og vannlekkasjer.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ventiler i våtrom er tilkoblet loftsvifte fra byggeåret. Denne er koblet bort etter at ventilator på kjøkkenet ble erstattet med benkeventilator. Ventilasjon til våtrom er derfor ikke funksjonell pr. i dag og vil føre til at fuktig luft ikke transporteres ut av boligen. Ellers påvist manglende tilluft til våtrom samt kondensering på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ventilasjonen må utbedres slik at avtrekk til våtrom fungerer tilfredsstillende, og det må etableres tilstrekkelig tilluft til våtrommene.
- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, økt risiko for mugg- og fuktskader, samt kondensproblemer på vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi, fra 2016.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i vaskerom, fra 2016.

Årstall: 2016

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Skap ombygget i 2016.

Elektriske varmekabler i badene samt soverom i 1. etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Ja - På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget 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.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vegg mot nordvest ligger under terreng, og det er opprinnelig drenefunksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

- Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil drenssvikt kunne være forventbart. Det er kun vegg i garasje og endevegg i vaskerom og kontor som er berørt og ligger under terreng. Påvist tegn til fuktvandring i konstruksjonen ved søk etter fuktindikasjon samt saltutslag i vaskerom og garasje, i bod ble det påvist og målt fukt i vegg, tegn på at dreneringen har begrenset/ingen effekt i området.

- Ikke registrert toplist på grunnmursplast. Ihht. byggforskeren "Utvendig fuktsikring av bygninger", står det at "utvendige grunnmursplater skal i øvre platekant avsluttes med lister eller beslag. Dette er viktig, slik at ikke eventuelt slagregn, snøsmelting o.l. renner ned bak grunnmursplasten".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomfør ytterligere undersøkelser av drenering og tettesjikt for å kartlegge omfanget av funksjonssvikten.

Vurder behov for utskifting eller forbedring av dreneringssystemet, da manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning og risiko for skader på grunnmur og bygningskonstruksjoner.

Det bør også etableres toplist på grunnmursplasten for å hindre at vann renner ned bak plasten, noe som kan forverre fuktproblematikken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker mot nordvest.

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. Horisontal sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemurer i betongstein og lettklinkerblokker rundt bygning og eiendommen.

Deler av støttemur mot skråning er ikke inspisert grunnet vanskelige adkomstforhold. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på mur bak carport og videre rundt eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- Støttemur mangler rekkverk. Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.

- Påvist dels sprekker/riss i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

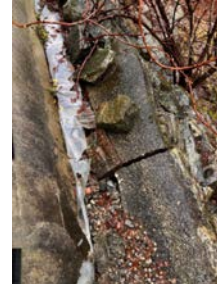
- Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å redusere risikoen for fallulykker.

- Sprekkene og rissene i muren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrengning og frostskafer, som kan føre til ytterligere skader på muren.

- Kostnadsestimat er kun for etablering av rekkverk på støttemurer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Kupert og skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

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 fuktskader på grunnmur og fundamenter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 1985.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1985.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

213 m²/196 m²

Enebolig: Loftstue, 4 Soverom, 2 Bad, Kjøkken, Stue, Hall m/trapp, Entré, Vaskerom, Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 100 000

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

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Løvetannlia 7,1850 MYSEN 128 m ² 2018 3 sov	11-11-2025	4 650 000	4 550 000		4 550 000	30 952
2 Fiskerudveien 53,1850 MYSEN 154 m ² 1972 4 sov	25-06-2025	4 690 000	4 400 000		4 400 000	28 571
3 Beverveien 19,1850 MYSEN 159 m ² 1982 4 sov	28-08-2022	3 950 000	3 950 000		3 950 000	24 843
4 Beverveien 20,1850 MYSEN 203 m ² 1983 3 sov	17-08-2023	4 600 000	4 700 000		4 700 000	23 153
5 Mårveien 7,1850 MYSEN 159 m ² 1983 5 sov	17-03-2025	4 000 000	3 650 000		3 650 000	22 671
6 Kjærlighetsstien 26,1850 MYSEN 210 m ² 1984 5 sov	05-10-2025	4 900 000	4 900 000		4 900 000	21 681
7 Søndre Mysens vei 8,1850 MYSEN 235 m ² 1953 3 sov	16-06-2025	4 825 000	5 050 000		5 050 000	18 843
8 Kirkåsveien 50,1850 MYSEN 202 m ² 1979 3 sov	14-01-2025	3 500 000	4 200 000		4 200 000	15 441

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.	5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 900 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 900 000

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.	5 100 000
--	------------	------------------

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

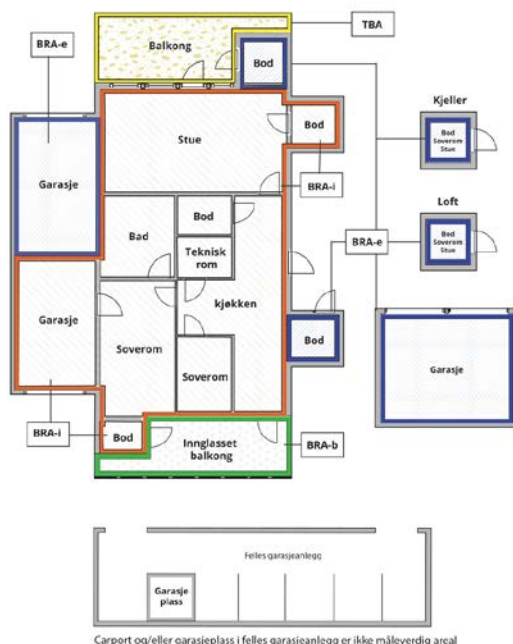
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	28			28		5	33
2. etasje	89			89	75		89
1. etasje	79	17		96			96
SUM	196	17			75	5	218
SUM BRA	213						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue, soverom		
2. etasje	Bad, kjøkken, soverom, stue		
1. etasje	Hall m/trapp, entré, bad, vaskerom, boder, soverom, soverom 2	Garasje	

Kommentar

- Loftsetasje har et totalt gulvareal (GUA) på 33 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 28 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m².

- Garasje på 17 m², tilknyttet boligen. Adkomst via leddport med automatisk åpner.

- Romslig carport, bygget i 2016. Dels ufagmessig løsninger på fundamentering og utvendige konstruksjoner. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Ikke søkt om bruksendring av ett soverom og vaskerom i 1. etasje samt loftsetasje. Ikke registrert tegning over tilbygg (kontor) i 1. etasje.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Montert takrenner i 2023 (ikke faktura på utført arbeid).

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	191	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	157	219	0	0	702.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Beverveien 8

Hjemmelshaver

Berg Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig, stille, rolig og etablert bomiljø i Opsahlåsen. Gangavstand til Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

Adkomstvei

Kommunal vei. Privat siste del.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 702,6 m². Kupert og skrånende tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AU4292>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



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

Thomas Berg

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Beverveien 8

1850 Mysen

3118-157/219/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det har vært lekkasje i rør på badet. Skaden ble oppdaget raskt. Det ble en forsikringssak og skaden ble fikset med det samme av OCAB (Rørleggerfirma i Spydeberg).

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: OCAB

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger firmaet byttet et rør i gulvet på badet. Det ble lagt nytt tak i boden under badet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det var en liten sprekk i et vannrør (til utekran på terrassen) på yttervegg.

Askim og Mysen Rør utbedret skaden med en gang.

Skaden skyldtes vann i røret hadde frosset til is.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Askim og Mysen Rør

Beskrivelse av arbeidet: Skade/liten sprekk i rør på yttervegg til utekran ble utbedret med det samme.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Terrassen er utvidet mye. Carport er satt opp.
Utebod bak huset er satt opp.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Jeg har ikke søkt kommunen om dette/disse påbyggene. Jeg antar at tidligere eier gjorde det. Jeg har ikke sjekket opp dette.

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?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Det er nytt dusjkabinett fra 2025 på begge badene.

Det er også ny baderominnredning fra 2025 på begge badene.



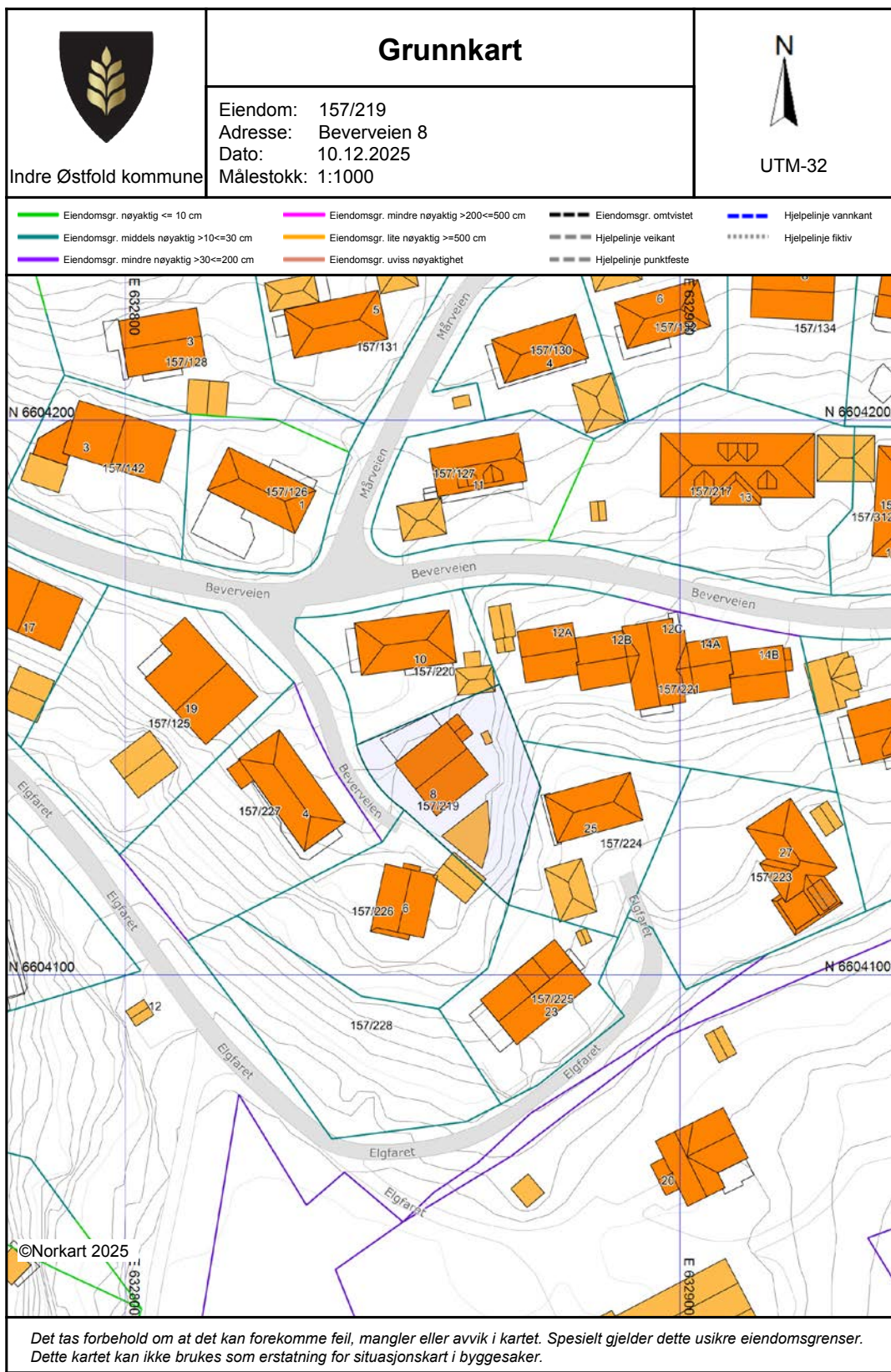
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Nabolagsprofil

Beverveien 8 - Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Trykkeriet	11 min
Totalt 9 ulike linjer	
Mysen stasjon	22 min
Linje R22	
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.)	14 min
481 elever, 22 klasser	
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
434 elever, 19 klasser	
Mysen videregående skole	21 min
800 elever, 50 klasser	
Askim videregående skole	18 min
850 elever, 47 klasser	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

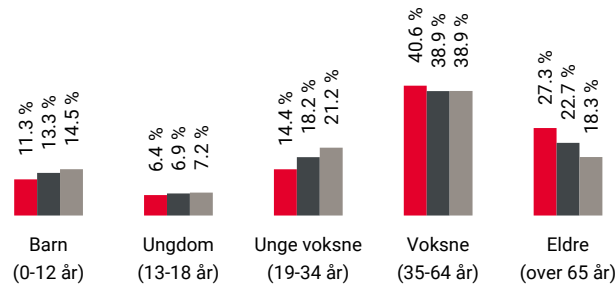
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Opsahl barnehage (0-5 år)	10 min
91 barn	
Symra barnehage (0-5 år)	10 min
53 barn	
Susebakke barnehage (0-5 år)	19 min
91 barn	

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	10 min
Kiwi Mysen	15 min
PostNord	1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



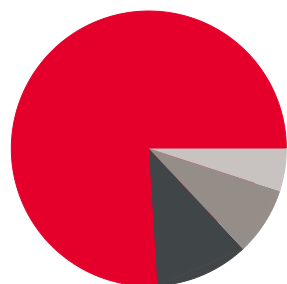
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

⚽	Rådyrveien balløkke	6 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
⚽	Mini Ekeberg	13 min	🚶
	Fotball	1.1 km	
🚴	Family Sports Club Mysen	12 min	🚶
🚴	A.C.E Xpress Mysen	22 min	🚶

Boligmasse



76% enebolig
11% rekkehus
8% blokk
5% annet

Varer/Tjenester



Mysen Bysenter

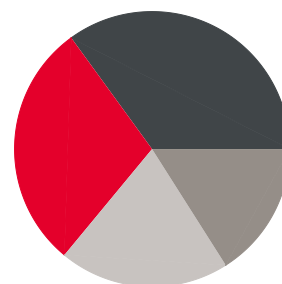
15 min



Vitusapotek Opsahljordet

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



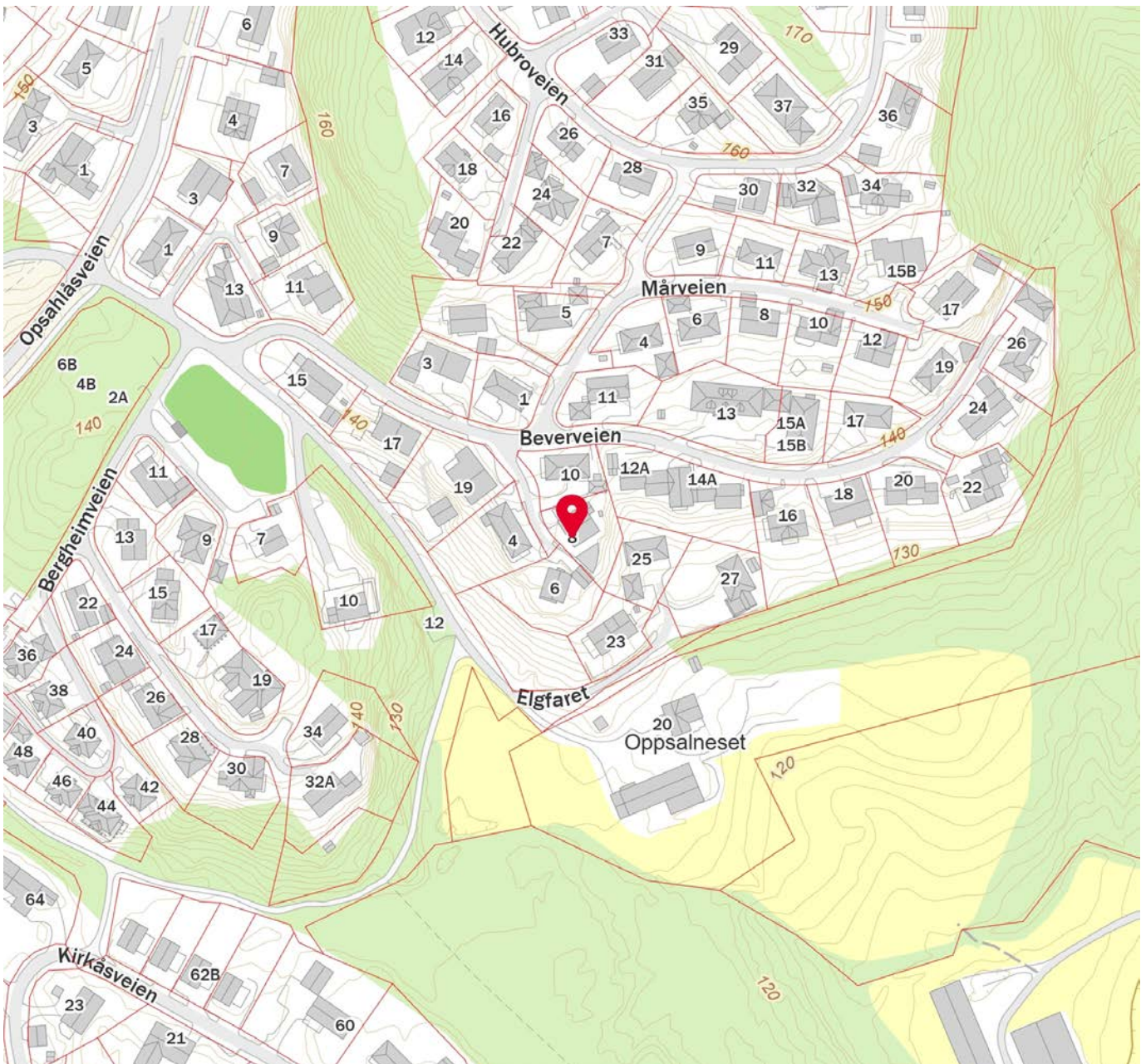
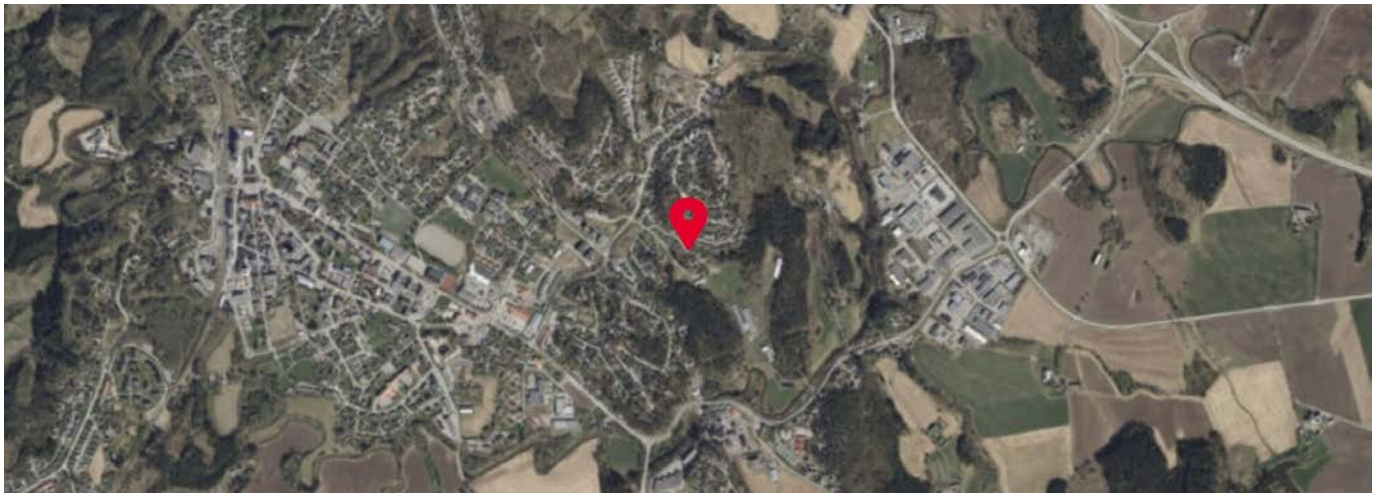
0%

48%

Opsahl/Kirkås
Mysen
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Beverveien 8
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