



aktiv.

Olaf Funderuds vei 1, 1850 MYSEN

**Mysen - Meget sjarmerede
eiendom med hyggelig hage -
dobbel garasje - gangavstand til
sentrum!**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvsqudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvsqudt@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN

Mysen - Meget sjarmerede eiendom med hyggelig hage - dobbel garasje - gangavstand til sentrum!

Vi har gleden av å presenterere denne fine eiendommen!

Innhold:

Loft: Gang, 2 soverom, kneloft, disponibelt rom med innredning/servant

1.etasje: Vindfang, kjøkken, stue, toalettrom, gang

Kjeller: Gang, boder, bad, kjellerstue, kjølerom, vaskekjeller m/sluk

Dobbel garasje.

Beliggenhet:

Eiendommen har en sentral beliggenhet med gangavstand til Mysen sentrum. Her finner man barnehager, skoler på alle trinn, de fleste typer butikker og servicefunksjoner. Fra Mysen stasjon er det buss- og togavganger hver time mot Follo og Oslo, reisen til Oslo S tar ca. 55 min med tog.

Utover dette er det flere fine turområder som på Høytorp Fort, og Helsestien langs Mysenelva. En liten biltur unna finner man Trømborgfjella som utover merkede turstier byr på flotte bade- og fiskevann.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 350,-
Total ink omk.: Kr 3 281 350,-
Selger: Merete Henden

Oppdragsnr.: Gnr. 328, bnr. 336
1113250198

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 96/96 kvm
Tomtstr.: 1124 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 328, bnr. 71

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	60
Egenerklæring	93
Andre vedlegg	99
Nabolagsprofil	108
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA totalt: 96 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m²

2. etasje

BRA-i: 33 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m²

2. etasje

2 m²

Ikke målbare arealer

Kjeller 50 kvm ikke måleverdig areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Høyden under tak i kjeller er målt til under 190 cm og inngår dermed ikke som målbart areal i henhold til NS 3940. På loftet er det målt en takhøyde på 255 cm, mens stuen i 1. etasje har en høyde på 261 cm. Loftet har skråtak, og deler av arealet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1124 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en solrik og etablert tomt med flat topografi, og fremstår som

pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker, trær og hekk mot naboeiendommer. Hagen gir et åpent og grønt preg, med gode uteplasser for rekreasjon. Adkomst til boligen skjer via steinbelagt gårdsplass med oppstillingsplass foran garasje. Tomten har både plenarealer og beplantning som gir skjerming mot naboer, samt helårsbrukbar uteplass ved inngangspartiet. Det er etablert sittegrupper flere steder på eiendommen, og et mindre drivhus/hagestue gir mulighet for dyrking og skjermet opphold. Tomten fremstår som brukervennlig, oversiktlig og godt tilrettelagt både for barnefamilier og øvrige beboere. NB! Areal på tomt er 878 (gnr 328/ bnr 71) + 246 (gnr 328/ bnr 336), totalt 1124 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sentralt på Mysen i Indre Østfold kommune. Beliggenheten gir en god kombinasjon av rolige boomgivelser og kort vei til byens servicetilbud. Fra eiendommen er det gangavstand til Mysen sentrum med et bredt utvalg av butikker, spisesteder, kaféer og kulturtilbud. Mysen er regionens naturlige knutepunkt, med både videregående skole, idrettsanlegg, helsetjenester og offentlige kontorer. Kommunikasjonsforholdene er gode. Mysen stasjon ligger i nærheten og er endestasjon for Østre linje, med hyppige togavganger mot Oslo og øvrige deler av Østfold. Det er også gode bussforbindelser og enkel adkomst til hovedveinettet for bilpendlere. Området byr på flere rekreasjonsmuligheter, med turstier, grøntområder og markaområder i nærheten. Her finner man et variert tilbud for både barnefamilier, unge og eldre. Skoler og barnehager ligger i kort avstand, noe som gjør området praktisk og familievennlig.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur i betong, fundamentert på betongsåle. Veggkonstruksjonen over grunnmuren består av grove bindingsverksvegger i tre, kledd med stående trekledning. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag, mens takkonstruksjonen er et saltak tekket med betongtakstein. Vinduer og balkongdører er skiftet til 3-lags isolerglass i 2020. Eiendommen har et overbygget inngangsparti som gir god skjerming mot vær og vind. Fra stuen i 1. etasje er det utgang til vestvendt terrasse på ca. 11 m², og fra loftsetasjen er det utgang til sydvendt balkong på ca. 2 m², sist oppgradert i 2024. Kjøkkenet fremstår som eldre, men velholdt. Rommet har særpreg

og gode lysforhold gjennom store vindusflater mot hagen. Baderom og vaskesone i kjeller må påregnes totalrenovering.

Innhold

Loft: Gang, 2 soverom, kneloft, disponibelt rom med innredning/servant

1.etasje: Vindfang, kjøkken, stue, toalettrom, gang

Kjeller: Gang, boder, bad, kjellerstue, kjølerom, vaskekjeller m/sluk

Garasje

Standard

INNSENDIG

Overflater:

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flis, heltre furugulv og laminat.
- Vegger: Malte strietapet, tegl, murpuss og trepanel.
- Himlinger: Takk-ess og trepanel.

Overflater er modernisert etter behov.

Vurdering av avvik, TG 2:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker. I enkelte gulvfliser registreres bomlyd, noe som tyder på manglende vedheft mellom flisene og underlaget. Fliser med bom kan løsne over tid.

Årsaken til dette er ukjent.

Konsekvens/tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

Kjøkken:

Kjøkkenet fremstår som et eldre, men velholdt rom med særpreg og gode lysforhold fra store vindusflater mot hagen. Innredningen har glatte, malte fronter med kombinasjon av over- og benkeskap samt åpen hylløsning. Benkeplater i laminat med nedfelt stålvaske, og flisfelt over benk gir en praktisk og slitesterk arbeidsflate.

Hvitevarer omfatter frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Rommet bærer preg av alder og normal bruksslitasje, men fremstår funksjonelt. Plassbygd fast sittebenk under vindu mot hagen gir ekstra oppbevaring og en hyggelig sone i rommet. Planløsningen gir god arealutnyttelse, og kjøkkenet oppleves lyst og trivelig med utsikt til hagen.

- Overflater er malt og benkeplaten skiftet etter 2014.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er registrert lekkasje fra avløpsrøret til oppvaskmaskinen. Arbeidet med den integrerte sittebenken er ikke utført fagmessig. I tillegg må enkelte dører justeres og festes på nytt

Konsekvens/tiltak:

Fornyelse av innredningen er en vurdering den enkelte kjøper må ta, men lekkasjen må utbedres og justering av dører bør gjennomføres.

Avtrekk:

Kjøkkenventilator er integrert i skap over komfyren og har avtrekk ut. Ventilator ble skiftet ut etter 2014.

Toalettrom:

Toalettrommet ligger i 1. etasje og fremstår som et enkelt, men funksjonelt rom med adkomst fra gangen. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett med innebygd siste-
ne og servant med ett-greps blandebatteri. Over servanten er det montert speil og
vegglampe som gir god belysning. Gulvet er flislagt, mens veggene har malte flater.
Himlingen er malt. Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Overflater og
innredning er oppgradert etter 2014. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å
synliggjøre lekkasje fra innebygget siste-
ne.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å
kunne gi TG 0/1. Overflater bærer preg av slitasje som følge av alder og bruk

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Modernisering av overflater er en
vurdering den enkelte kjøper må ta. Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan
eventuelle lekkasjer pågå over lengre tid uten å oppdages, noe som kan medføre
omfattende fuktskader i tilstøtende bygningsmaterialer. Det anbefales å etablere
lekkasjesikring av den innebygde sisternen, eksempelvis med system fra Waterguard.

Bad i kjeller:

Har gulv med fliser i hoveddelen og vinylbelegg i dusjsonen med tilhørende sluk.

Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har

synlige bjelker. Rommet er innredet med servant med speilskap, gulvstående toalett,
badekar samt en dusjnische med forheng. Ventilasjonen skjer via veggmontert
avtrekksvifte, i tillegg til at vindu gir mulighet for naturlig lufting. I 2015 ble deler av
rørapplegget fornyet samtidig som det ble montert ny innredning med servant og
håndkletørker, utført av Rørleggeren i Mysen. Vegger med våtromsplater og fliser ble
utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik, TG 3:

- 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). En samlet TG 3 for rommet er satt med
bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må
dokumenteres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, og det er påvist avvik i konstruksjonen. For å
måle fuktinnhold i bunnsvill ble det benyttet et protimeter MMS2.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fra bod ble det målt 18,
vektprosent. Til orientering bør fuktinnhold i treverk normalt være under 15

vektprosent. Ved fuktinnhold over 17 vektprosent øker risikoen for utvikling av muggsopp og råte, og ved verdier over 20 vektprosent anses forholdene som gunstige for råtevekst.

Konsekvens/tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Vaskekjeller m/sluk:

Vaskerommet ligger i kjelleretasjen med direkte adkomst via utvendig trapp og egen kjellerdør. Rommet har gulv med eldre sjakkemønstret belegget (vinyl/linoleum) og sluk i gulv. Veggene er utført med en kombinasjon av malte overflater, fliser og panel, mens himlingen består av malt overflate med synlige bjelker/konstruksjoner. Rommet er innredet med plassbygde hyller, benkeplate og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, som er plassert side om side. Løsningen tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

Vurdering av avvik, TG 2:

- 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). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Rommet oppfyller ikke kravene til et våtrom, men har mer karakter av en vaskekjeller uten tettesjikt.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

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

Vurdering av avvik, IU:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak:

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Disponibelt rom:

I loftsetasjen finnes et rom med adkomst både fra gang og tilstøtende soverom.

Rommet har skrå himling kledd med panel, mens gulvet er flislagt. Rommet er innredet med baderomsinnredning og speil. Rommet har tidligere vært benyttet som bad, med badekar plassert mot skråtak. Badekar er nå fjernet, og det ble ikke observert sluk i gulvet. På grunn av manglende sluk og vanntett utførelse kan rommet ikke lenger defineres eller benyttes som våtrom i henhold til gjeldende regelverk (TEK17, NS 3600).

- Rommet er oppgradert etter 2014.

Overflater bærer preg av manglende fagmessig utførelse og slitasje. Enkelte fliser har bom.

Konsekvens/tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

Kjølerom:

I kjelleren er det etablert et kjølerom med vinylbelegg på gulv, vegger og himling med furupanel. Tekniske installasjoner og kjøleaggregat er plassert i en nisje utenfor rommet.

Vurdering av avvik, TG 3:

Kun en mindre del av vinylbelegget gjenstår langs veggen, for øvrig består dekket av betong. Anlegget er av eldre dato, utdatert og ikke lenger i bruk. Det påvises feil i konstruksjon iht. preakseptert løsning for romtypen, og i tillegg ble det målt 26 vektprosent i bunnsvill fra hulltaking.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekket skadeomfanget fullt ut. Rommet har etter opplysninger fra eier kun vært benyttet som bod, og ikke som kjølerom. Dersom det planlegges tatt i bruk som kjølerom, vil det være nødvendig med en fullstendig ombygging i samsvar med preaksepterte løsninger for denne romtypen. Tekniske installasjoner, herunder kjøleaggregat, må påregnes oppgradert.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Loftsetasje: Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom på ca 2 m, 25 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

1.etasje: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Kjeller: Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i bod på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

-Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder gjennom alle gulv i boligen.

Vurdering av avvik, TG 3:

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

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

- Bjelkelaget har synlige borehull og gangsystemer, med synlig borestøv. Dette er typiske tegn på angrep fra treborende insekter (stripet borebille eller husbuk). Enkelte trekonstruksjoner fremstår svekket ved stikktakinger med syl.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å engasjere fagkyndig skadedyrfirma for å avklare om angrepet er aktivt. Ved påvist aktivitet må treverket behandles, svekkede bjelker og konstruksjonsvirke må skiftes ut. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en

planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen. Et kostnadsestimat kan ikke fastsettes før det er gjennomført ytterligere undersøkelser.

Pipe og ildsted:

Pipen er opprinnelig en teglsteinspipe fra byggeåret med en klebersteinsovn montert i stue. I 2022 ble det gjennomført piperehabilitering og installert ny klebersteinsovn. Pipen fikk samtidig helbeslått pipehatt over tak

Rom Under Terreng:

Boligen har en kjeller som ligger under terreng, hvor vegger er utlektet fra grunnmuren. Det utført tatt total tre hulltakinger, herunder kjølerom, bod utenfor kjølerom og i kjellerstue. For å måle fuktinnhold i bunnsviller ble det benyttet et protimeter MMS2. Fra kjølerom ble det målt 26 vektprosent, bod 18,1 vektprosent og i kjellerstue 20 vektprosent. Det ble også observert plast (dampsperre) og isolasjon i veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik, TG 3:

Resultater fra fuktmålingene viste betydelig fuktbelastning i konstruksjonen. Samtidig ble det påvist at veggen inneholder dampsperre, noe som ikke lengre benyttes da erfaringer viser at plasten forhindrer uttørking og dermed øker risikoen for opphopning av fukt og utvikling av skader over tid. Til orientering bør fuktinnhold i treverk normalt være under 15 vektprosent. Ved fuktinnhold over 17 vektprosent øker risikoen for utvikling av muggsopp og råte, og ved verdier over 20 vektprosent anses forholdene som gunstige for råtevekst. Mange eldre kjellere er ikke egnet som boligrom. På oppføringstidspunktet ble de fleste kjellere bygget uten vesentlig fuktsikring eller isolasjon og var

primært beregnet for grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan eldre fundamenter fortsatt være i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende eller kapillærbrytende underlag er utfordrende å utbedre, noe som øker risikoen for fuktproblemer over tid.

Konsekvens/tiltak:

Vegger bør åpnes opp, for å få kartlagt omfang av skader/problemer. Kostnadsestimat kan ikke fastsettes før åpning av konstruksjonen, og i hvilken grad utbedring vil være.

Det er mottatt opplysninger fra eier om at det fire dager etter befaringen oppsto styrtregn (ca. 30 mm på 30 minutter), noe som førte til vanninntrenging gjennom kjellervindu samt inn i garasjen. Årsaken ble oppgitt å være en tett kum på hjørnet mot Vandugbakken, kombinert med manglende vedlikehold fra kommunens side. I forbindelse med hendelsen ble gulvet i kjeller tatt opp, og vannet fjernet manuelt i løpet av ca. 1,5 time. Nedre del av veggpanel (ca. 5 cm) samt gulvlister er fjernet. Det er satt inn byggavfukter som etter opplysninger skal stå i flere uker for uttørking.

Skadeutbedringen dekkes av Tryg Forsikring, og Reko har utført arbeidene så langt. Det opplyses videre at gulvet skal rettes opp, nye varmekabler etableres og nytt gulv legges i løpet av de nærmeste ukene.

Innvendige trapper:

Boligen har en innvendig tretrapp som forbinder kjeller, hovedplan og loftsetasje. Trappen er utført i malt treverk og har rekkverk med spiler og håndlist. Trinnene er pålagt trappetepper for å redusere slitasje og gi bedre friksjon. Konstruksjonen fremstår funksjonell, men har tidstypisk utforming med relativt smale og bratte trinn i svingpartiet.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpningene i rekkverket er større enn det som tillates etter dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyden i trappen er lavere enn gjeldende sikkerhetskrav, og det mangler håndløper på veggside i trappeløpet. Trappene viser generelt tegn til alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

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

Oppgradering og vedlikehold av trappen vil være opp til den enkelte å avgjøre da trappen og huset har sin sjarm fra tidlig 1900 tallet.

Innvendige dører:

Boligen har et variert utvalg av innvendige dører, hovedsakelig eldre tredører i ulike utførelse. Det er både enkle speildører, fyllingsdører og malte slette tredører. Enkelte dører har originale beslag og håndtak, mens andre er nyere utskiftede dører. I vindfang er det en innvendig glassdør med spisser som gir lysgjennomgang mot tilstøtende rom.

Vurdering av avvik, TG 2:

Overflatene på dørene har preg av alder og normal bruksslitasje, med synlige merker, slitasje i maling, samt ujevnheter i karm og listverk. Enkelte dører har redusert funksjon ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak:

Utskifting av dørene vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for nye eiere. Enkelte av dørene kan justeres for å bedre funksjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Boligen har vannrør i kobber med ukjent og varierende alder. Hovedstoppekranen og vannmåler ble observert bak vaskemaskin i kjeller.

Vurdering av avvik, TG 2:

Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene. Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

Konsekvens/tiltak:

Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner. En må forvente en generell oppgradering av vannledninger, utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør:

Boligen har innvendige avløpsrør av støpejern og plast med varierende alder. Stakeluke ble observert i kjellerstue.

Vurdering av avvik, TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det ble ikke registrert hvilken løsning som er benyttet for lufting av anlegget.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å få utført nærmere kontroll av fagkyndig for å avklare hvordan anlegget er luftet. Dersom det avdekkes mangler, bør det etableres en forskriftsmessig løsning for lufting. En må forvente en generell oppgradering av avløpsrør, utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon:

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad, mens tilluft tilføres via ventiler i veggene.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral:

Oppvarming i boligen er basert på klebersteinsovn i stue, elektriske varmekabler i gang, wc, bad og disponibelt rom i loftsetasjen, mens resterende rom varmes opp med panelovner eller lignende. I stuen er det montert en luft til luft varmepumpe som er defekt.

Varmtvannstank:

En ca. 200 liters varmtvannsbereder av ukjent alder, plassert i kjeller.

Vurdering av avvik, TG 2:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. For rom med vanninstallasjoner stilles det krav til sluk med tilfredsstillende tettesjikt, eller annen kompenserende løsning. Bygningsdeler og konstruksjoner skal utformes og utføres slik at de ikke utsettes for fukt i et omfang som kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak:

Det må etableres sluk med tilfredsstillende tettesjikt i rommet, eller alternativt en kompenserende løsning i form av et lekkasjesikringssystem for vanninstallasjoner, eksempelvis Waterguard. Waterguard et lekkasjesikringssystem som stopper vanntilførselen automatisk hvis det oppdages lekkasje. Sensorer plasseres på gulvet,

og ved kontakt med vann stenger en ventil slik at skaden begrenses.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappeløp. TG 2

- Hovedsikring 50 amp
- Kurser 15

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein av ukjent alder. Besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål, alder ikke kjent. Det er montert fastmonterte stigetrinn til pipe av ukjent alder, samt overtrukket pipehatt fra 2020. Renner og nedløp er tilkoblet rør ned i grunnen, men videre føringsvei er ukjent.

Vurdering av avvik, TG 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke montert snøfangere på boligen. Krav ved oppføringstidspunktet sier: "Beskyttelse mot snø og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner". Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

Konsekvens/tiltak:

For å oppfylle byggeårets krav må snøfangere monteres på taket. Dette vil forhindre at snø og is raser ned på områder med ferdsel og beskytte bygget mot potensielle skader. Uten snøfangere øker risikoen for personskader, samt skader på tak og fasade, som kan føre til kostbare reparasjoner. Manglende snøfangere vil også bety at bygget ikke er i samsvar med byggeårets regelverk

Beslag, renner og nedløp har TG 2 på grunn av alder. Jevnlig tilsyn anbefales for å

avdekke slitasje og funksjonssvikt. Utskifting kreves for TG 0/1, men tidspunktet er usikkert. Takvann må ledes bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Uten tiltak kan vann samle seg ved grunnmuren, noe som kan føre til økt fuktinntrengning og mulig skade på bygningskonstruksjonen.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmuren er oppført som grove bindingsverksvegger i tre, kledd med stående trekledning fra byggeåret.

- Lokale utskiftninger av kledningen er utført av Tømrermester Joakim Nilsen AS i 2021

Vurdering av avvik, TG 2:

Panelbord er satt tett ned på vannbrett. På grunn av fare for fukt/råte i treverk, anbefales en spalte på min. 6mm mellom kledning/vannbrett.

Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedre del av kledning, avvik øker risiko for at mus kommer inn i bygning. Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, samt at deler av kledningen ligger for nære terreng. På steder hvor det er registrert mye råte i kledningsbord, er det å forvente at veggkonstruksjon har råteskader. Ellers er det generelt med værslitte bord samt malingsavflassing på trekledning.

Konsekvens/tiltak:

Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker.. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.

Råteskadedet kledning må skiftes ut, det anbefales samtidig å øke avstanden fra terreng til kledning der hvor forholdene krever det. (30 cm anbefalt). Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens. Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

Takkonstruksjon/Loft:

Bygget har en tradisjonell saltakkonstruksjon oppført med sperrer i treverk og undertak av bordtro. Kaldloftet er isolert med mineralull, lagt i varierende tykkelser.

Konstruksjonen er plassbygd, uten prefabrikkerte takstoler, og bærer preg av byggeår og tidstypiske løsninger. Tilkost til loftet via luke i veggkonstruksjon i gang.

-Takkonstruksjonen er delvis oppgradert etter byggeåret, i tillegg til etterisolering på loft og soverom. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Vurdering av avvik, TG 3:

Det ble observert misfarging og skader på enkelte sperrer og bjelker. Flere partier av treverket har synlige borehull og gangsystemer, med borestøv på isolasjon og overflater. Dette er typiske tegn på angrep fra treborende insekter (stripet borebille eller husbukk). Enkelte trekonstruksjoner fremstår svekket ved stikktakinger med syl. Rundt pipeløpet ble det registrert misfarging og fuktmerker, noe som kan indikere tidligere lekkasjer/kondensproblematikk ved gjennomføring. Loftet har ellers normal lufting via raft og møne, men enkelte partier av isolasjonen ligger ujevnt og indikasjoner på at det er punktering av dampsperre. Fra soverom kan man se at himlingen har skjevheter/nedbøyninger, men pga manglende tilkomst er årsaken ukjent.

Konsekvens/tiltak:

- Dersom angrepene er aktive og får utvikle seg, innebærer dette risiko for svekket konstruksjon, redusert bæreevne, økt vedlikeholdsbehov og usikkerhet knyttet til konstruksjonens gjenværende levetid.
- Det anbefales å engasjere fagkyndig skadedyrfirma for å avklare om angrepet er aktivt. Ved påvist aktivitet må treverket behandles, og svekkede deler bør skiftes ut. Videre bør dampsperrfunksjon kontrolleres og utbedres, samt lufting forbedres for å redusere risikoen for nye skader.
- Der konstruksjonen ikke lot seg inspisere, bør destruktive inngrep vurderes. Det tas forbehold om skjulte skader, feil og mangler som ikke kunne registreres ved visuell befarings.

Vinduer:

Boligen har trevinduer med 3-lags glass, utvendig aluminiumsbekledning og sprosser, datert 2020. I loftsetasjen er det montert et Velux 3-lags takvindu fra samme år.

Dører:

Boligen har malt hovedytterdør tre og en malt ytterdør tre i kjeller av ukjent alder. I 1.etasje og loftsetasjen er det installert en balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2020.

Vurdering av avvik, TG 2:

Ytterdører bærer preg av alder og slitasje

Konsekvens/tiltak:

Dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Boligen har et overbygget inngangsparti som gir god skjerming mot nedbør og vind. Inngangspartiet er oppført i trekonstruksjon med malt kledning og støpt betongtrapp belagt med skiferheller. Takutstikket bæres av søyle og rekkverk i tre. Fra stue i 1. etasje er det utgang til vestvendt terrasse på ca. 11 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke. (nytt i 2024) Det er adkomst til hagen via trapp i samme utførelse. Fra soverom i loftsetasjen

er det utgang til sydvendt balkong på ca. 2 m² (oppgradert i 2024). Balkongen er bygget i trekonstruksjon med bjelkelag, trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i malt treverk. Den bæres av skråstilte ståldragere som er forankret i ytterveggen.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Skiferheller ved inngangspartiet har bom og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen. Bomlyd indikerer manglende vedheft mellom heller og underlag. I kombinasjon med registrerte sprekker i fugene anbefales det at hellene tas opp og reetableres på nytt.

Utvendige trapper:

Mellom boligen og garasjen er det etablert en trapp i murkonstruksjon, som gir adkomst til vaskerommet i kjelleren via egen kjellerdør.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer

Garasje:

Eiendommen har en tilliggende garasje på 39 m², fundamentert på betongsåle og oppført med bindingsverksvegger i tre kledd med stående trekledning.

Takkonstruksjonen er utført som saltak og tekket med nye betongtakstein i 2024. Innvendig er vegger kledd med eternittplater. Det er etablert arbeidsbenk, hyllesystem og øvrige oppbevaringsmuligheter, samt enkel adkomst til loft/hems for lagring.

Garasjen har innlagt strøm, manuell garasjeport, og en sidedør som gir adkomst til hage. Vinduer som gir naturlig lysinnslipp. Eternittplater produsert før 1985 kan inneholde asbest, som er helseskadelig ved mekanisk bearbeiding (kutting, boring, sliping).

- Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Garasjen fremstår funksjonell for parkering og lagring, men har enkel standard og alderstypisk slitasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Fuktsikring og drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ut fra konstruksjonens alder er drenering ikke etablert, og underetasje/kjeller var på oppføringstidspunktet ment som uinnredet areal. Det er påvist fukt i de påforede veggene i underetasjen.

Konsekvens/tiltak:

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

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur i betong med betongsåle som fundament fra byggeår.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i et svakt skrående terreng.

Vurdering av avvik, TG 2:

Terrenget har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak:

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon. Terrenget rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengrofter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengrør vurderes.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann og avløpsrør har ukjent alder og tilstand. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og avløpsrør har slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje eller gårdsplass.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Diverse

Det foreligger ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller godkjente byggemeldte tegninger. Kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning er derfor ikke mulig å foreta. Rom i kjeller fra denne byggeperioden er normalt prosjekter som sekundærareal. Omdisponering til primærareal vil derfor være søknadspliktig og kreve bruksendring.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming i boligen er basert på klebersteinsovn i stue, elektriske varmekabler i gang, wc, bad og disponibelt rom i loftsetasjen, mens resterende rom varmes opp med panelovner eller lignende. I stuen er det montert en luft til luft varmepumpe som er defekt.

Energikarakter

G

Energifarge

Orange

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 3 200 000

Kommunale avgifter

Kr 12 845

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 4 610,44 kr

Feiing 460,00 kr

Vann 3 476,96 kr

Renovasjon 4 298,00 kr
Sum 12 845,40 kr

Formuesverdi primær

Kr 677 624

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 710 495

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 328, bruksnummer 71 i Indre Østfold kommune. Gårdsnummer 328, bruksnummer 336 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:

3118/328/71:

22.10.1920 - Dokumentnr: 900208 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

22.10.1920 - Dokumentnr: 900207 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:328 Bnr:64

04.02.1930 - Dokumentnr: 900225 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr: 228 Bnr: 72

24.10.1974 - Dokumentnr: 5866 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3118 Gnr:328 Bnr:287

01.01.2020 - Dokumentnr: 1912745 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0125 Gnr:228 Bnr:71

01.01.2024 - Dokumentnr: 25061 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:328 Bnr:71

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bolig. Dette vil ikke få betydning for ny eier.

Det er gitt ferdigattest for rehabilitering av skorstein

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann og avløp: Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan: Id 012519600001 Mysen 1960 - Formål: Kjørevei, Parkeringsplass, Boliger - Vedtaksdato: 07.01.1960

Kommunedelplan: Id 01252007001 Kommunedelplan for Mysen - Formål: Veiareal, Nåværende boligområde - Vedtaksdato: 22.02.2007

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101 -Formål: Boligbebyggelse, Nåværende - Periode: 2024 - 2035

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

81 350 (Omkostninger totalt)

97 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 297 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 300 050 (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 81 350

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 19 500,- tilretteleggingsgebyr kr 7 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Ansvarlig megler bistår av

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Anne Sølvskudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvskudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

16.10.2025







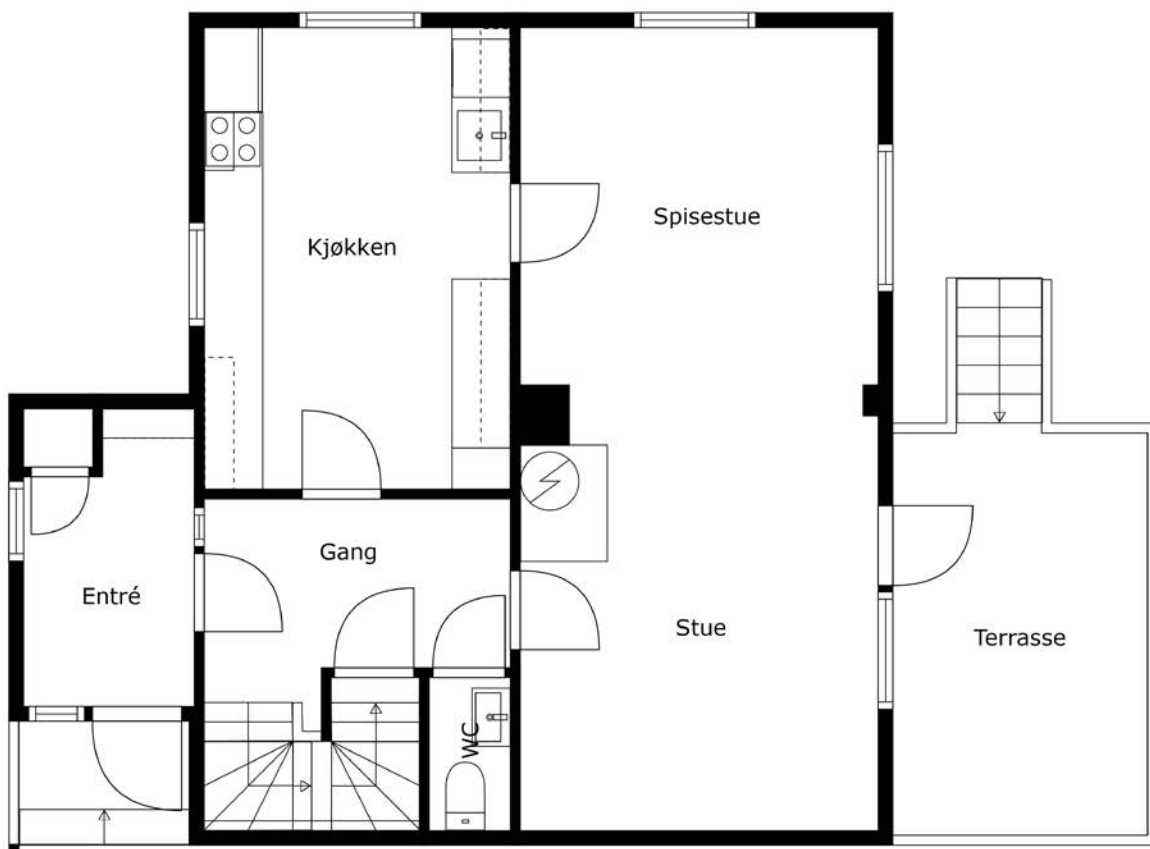


FOTO
etetera

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





















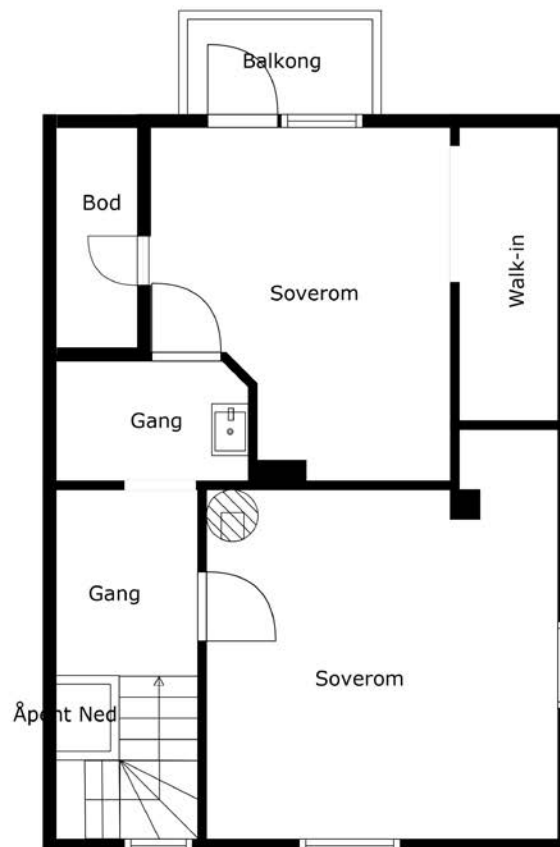


FOTO
etcetera

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









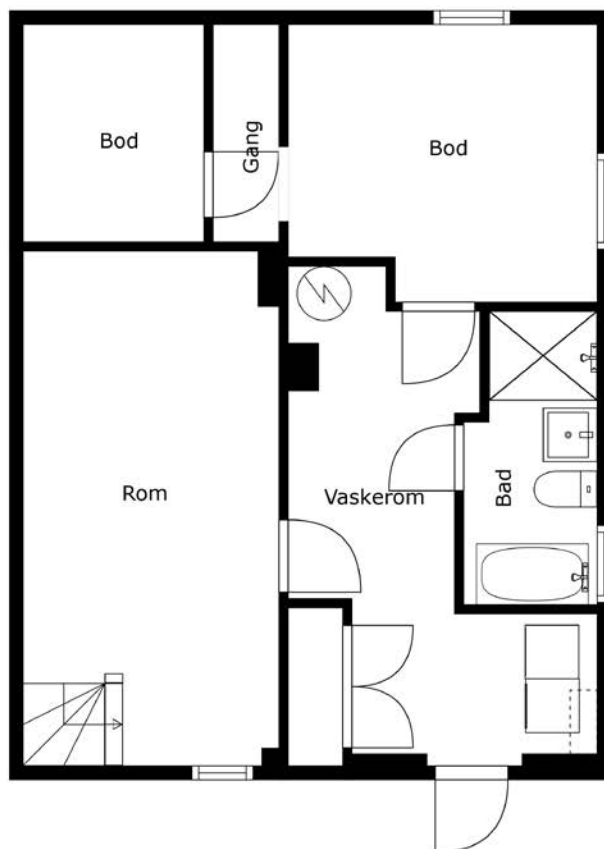


FOTO
etetera

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





1. Etasje

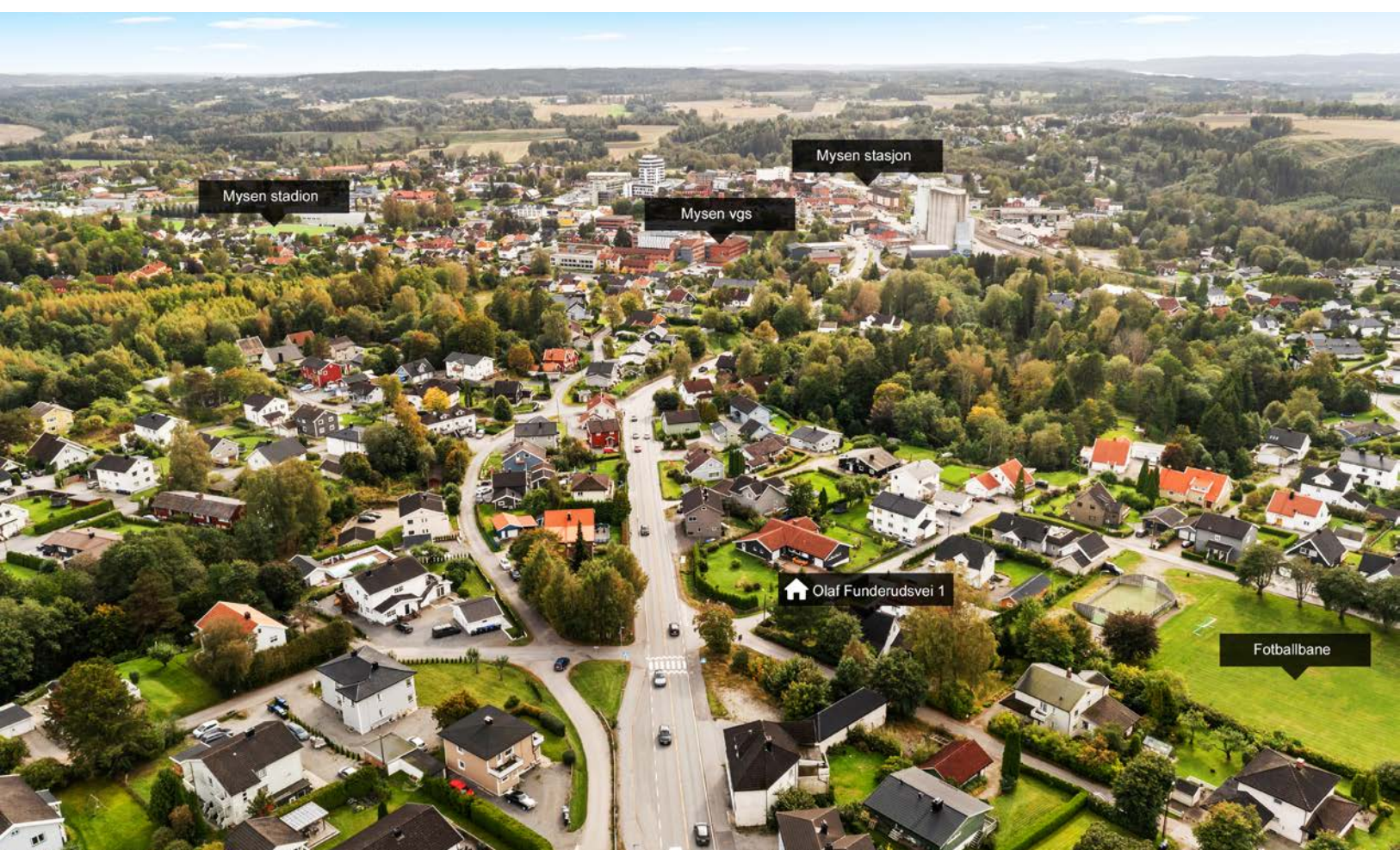
2. Etasje



Kjeller

FOTO
etetera

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























Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Olaf Funderuds vei 1, 1850 MYSEN



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 328, bnr. 71

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 13.10.2025

Oppdragsnr.: 21049-1796

Referansenummer: CF2080

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse utfører takstopppdrag innen verditaksering og tilstandsanalyse av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler, og over 20 års erfaring fra bransjen. Han er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har i senere år lagt vekt på videreutdanning for å sikre oppdatert kompetanse i tråd med markedets krav. Firmaet er registrert som Godkjent våtromsbedrift. Alle oppdrag utføres i samsvar med takseringsforbundets standarder, med særlig fokus på integritet og faglig kvalitet. Virksomheten har avtaler med Fremtind Forsikring og Tjenestetorget, og er anbefalt av Meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en frittliggende enebolig oppført i 1920, med et samlet bruksareal (BRA-I) på 96 m² fordelt på to etasjer (1. etasje 63 m² og loft 33 m²).

Kjelleretasjen har lav takhøyde (under 190 cm) og inngår derfor ikke i det beregnede arealet, men utgjør et areal (ALH) på ca. 50 m².

Boligen er organisert over tre plan med følgende rominndeling:

Kjeller: Gang, boder, bad, kjellerstue, kjølerom samt vaskekjeller med sluk.

1. etasje: Vindfang, stue, kjøkken, toalettrom og gang.

Loft: Gang, to soverom hvorav ett med utgang til balkong, kneloft og disponibelt rom med innredning og servant (ikke godkjent som våtrom).

Til eiendommen hører også en tilliggende garasje på 39 m² med utvendig adkomst.

Generell beskrivelse av bygget:

Boligen er oppført med grunnmur i betong, fundamentert på betongsåle. Veggkonstruksjonen over grunnmuren består av grove bindingsverksvegger i tre, kledd med stående trekledning. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag, mens takkonstruksjonen er et saltak tekket med betongtakstein. Vinduer og balkongdører er skiftet til 3-lags isolerglass i 2020. Eiendommen har et overbygget inngangsparti som gir god skjerming mot vær og vind. Fra stuen i 1. etasje er det utgang til vestvendt terrasse på ca. 11 m², og fra loftsetasjen er det utgang til sydvendt balkong på ca. 2 m², sist oppgradert i 2024. Kjøkkenet fremstår som eldre, men velholdt. Rommet har særpreg og gode lysforhold gjennom store vindusflater mot hagen. Baderom og vaskesone i kjeller må påregnes totalrenovering.

Tomt:

Eiendommen ligger på en solrik og etablert tomt med flat topografi, og fremstår som pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker, trær og hekk mot naboeiendommer. Hagen gir et åpent og grønt preg, med gode uteplasser for rekreasjon. Adkomst til boligen skjer via steinbelagt gårds plass med oppstillingsplass foran garasje. Tomten har både plenarealer og beplantning som gir skjerming mot naboer, samt helårsbrukbar uteplass ved inngangspartiet. Det er etablert sittegrupper flere steder på eiendommen, og et mindre drivhus/hagestue gir mulighet for dyrking og skjermet opphold. Tomten fremstår som brukervennlig, oversiktlig og godt tilrettelagt både for barnefamilier og øvrige beboere.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein av ukjent alder. Besiktiget fra

bakkenivå.

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

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål, alder ikke kjent. Det er montert fastmonterte stigetrinn til pipe av ukjent alder, samt overtrukket pipehatt fra 2020. Renner og nedløp er tilkoblet rør ned i grunnen, men videre føringsvei er ukjent.

Yttervegger over grunnmuren er oppført som grove bindingsverksvegger i tre, kledd med stående trekledning fra byggeåret.

*Lokale utskiftninger av kledningen er utført av Tømrermester Joakim Nilsen AS i 2021

Bygget har en tradisjonell saltakkonstruksjon oppført med sperrer i treverk og undertak av bordtro. Kaldloftet er isolert med mineralull, lagt i varierende tykkelser. Konstruksjonen er plassbygd, uten prefabrikkerte takstoler, og bærer preg av byggeår og tidstypiske løsninger. Tilkomst til loftet via luke i veggkonstruksjon i gang.

*Takkonstruksjonen er delvis oppgradert etter byggeåret, i tillegg til etterisolering på loft og soverom.

Boligen har trevinduer med 3-lags glass, utvendig aluminiumsbekledning og sprosser, datert 2020. I loftsetasjen er det montert et Velux 3-lags takvindu fra samme år.

Boligen har malt hovedytterdør tre og en malt ytterdør tre i kjeller av ukjent alder.

I 1. etasje og loftsetasjen er det installert en balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2020.

Boligen har et overbygget inngangsparti som gir god skjerming mot nedbør og vind. Inngangspartiet er oppført i trekonstruksjon med malt kledning og støpt betongtrapp belagt med skiferheller. Takutstikket bæres av søyle og rekkverk i tre.

Fra stue i 1. etasje er det utgang til vestvendt terrasse på ca. 11 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke. (nytt i 2024) Det er adkomst til hagen via trapp i samme utførelse.

Fra soverom i loftsetasjen er det utgang til sydvendt balkong på ca. 2 m² (oppgradert i 2024). Balkongen er bygget i trekonstruksjon med bjelkelag, trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i malt treverk. Den bæres av skråstilte ståldragere som er forankret i ytterveggen. Mellom boligen og garasjen er det etablert en trapp i murkonstruksjon, som gir adkomst til vaskerommet i kjelleren via egen kjellerdør.

Eiendommen har en tilliggende garasje på 39 m², fundamentert på betongsåle og oppført med bindingsverksvegger i tre kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak og tekket med nye betongtakstein i 2024

Innvendig er vegger kledd med eternittplater. Det er etablert arbeidsbenk, hyllesystem og øvrige oppbevaringsmuligheter, samt

Beskrivelse av eiendommen

enkel adkomst til loft/hems for lagring. Garasjen har innlagt strøm, manuell garasjeport, og en sidedør som gir adkomst til hage. Vinduer som gir naturlig lysinnslipp. Eternittplater produsert før 1985 kan inneholde asbest, som er helseskadelig ved mekanisk bearbeiding (kutting, boring, sliping).

*Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Garasjen fremstår funksjonell for parkering og lagring, men har enkel standard og alderstypisk slitasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flis, heltre furugulv og laminat.
- Vegger: Malte strietapet, tegl, murpuss og trepanel.
- Himlinger: Takk-ess og trepanel.

*Overflater er modernisert etter behov.

I loftsetasjen finnes et rom med adkomst både fra gang og tilstøtende soverom.

Rommet har skrå himling kledd med panel, mens gulvet er flislagt. Rommet er innredet med baderoms med innredning og speil.

Rommet har tidligere vært benyttet som bad, med badekar plassert mot skråtak. Badekar er nå fjernet, og det ble ikke observert sluk i gulvet.

På grunn av manglende sluk og vanntett utførelse kan rommet ikke lenger defineres eller benyttes som våtrom i henhold til gjeldende regelverk (TEK17, NS 3600).

*Rommet er oppgradert etter 2014.

Støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Loftsetasje:

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom på ca 2 m, 25 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i bod på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder gjennom alle gulv i boligen. Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og

heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Pipen er opprinnelig en teglsteinspipe fra byggeåret med en klebersteinsovn montert i stue. I 2022 ble det gjennomført piperehabilitering og installert ny klebersteinsovn. Pipen fikk samtidig helbeslått pipehatt over tak

Boligen har en kjeller som ligger under terreng, hvor vegger er utlektet fra grunnmuren. Det utført tatt total tre hulltakinger, herunder kjølerom, bod utenfor kjølerom og i kjellerstue. For å måle fuktinnhold i bunnsviller ble det benyttet et protimeter MMS2. Fra kjølerom ble det målt 26 vektprosent, bod 18,1 vektprosent og i kjellerstue 20 vektprosent. Det ble også observert plast (dampsperre) og isolasjon i veggkonstruksjonen.

Boligen har en innvendig tretrapp som forbinder kjeller, hovedplan og loftsetasje. Trappen er utført i malt treverk og har rekkverk med spiler og håndlist. Trinnene er pålagt trappetepper for å redusere slitasje og gi bedre friksjon.

Konstruksjonen fremstår funksjonell, men har tidstypisk utforming med relativt smale og bratte trinn i svingpartiet.

Boligen har et variert utvalg av innvendige dører, hovedsakelig eldre tredører i ulik utførelse. Det er både enkle speildører, fyllingsdører og malte slette tredører. Enkelte dører har originale beslag og håndtak, mens andre er nyere utskiftede dører. I vindfang er det en innvendig glassdør med sprosser som gir lysgjennomgang mot tilstøtende rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller m/sluk

Vaskerommet ligger i kjelleretasjen med direkte adkomst via utvendig trapp og egen kjellerdør. Rommet har gulv med eldre sjakkmønstrert beleg (vinyl/linoleum) og sluk i gulv. Veggene er utført med en kombinasjon av malte overflater, fliser og panel, mens himlingen består av malt overflate med synlige bjelker/konstruksjoner.

Rommet er innredet med plassbygde hyller, benkeplate og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, som er plassert side om side.

Løsningen tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

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

Bad

Bad i kjeller har gulv med fliser i hoveddelen og vinylbelegg i dusjsjonen med tilhørende sluk. Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har synlige bjelker. Rommet er innredet med servant med speilskap, gulvstående toalett, badekar samt en dusjnise med forheng.

Ventilasjonen skjer via veggmontert avtrekksvifte, i tillegg til at vindu gir mulighet for naturlig lufting.

I 2015 ble deler av røropplegget fornyet samtidig som det ble montert ny innredning med servant og håndkjetørker, utført av Rørleggeren i Mysen. Vegger med våtromsplater og fliser ble utført som egeninnsats.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, og det er påvist avvik i konstruksjonen. For å måle fuktinnhold i bunnsvill ble det benyttet et protimeter MMS2.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som et eldre, men velholdt rom med særpreg og gode lysforhold fra store vindusflater mot hagen. Innredningen har glatte, malte fronter med kombinasjon av over- og benkeskap samt åpen hylløsning.

Benkeplater i laminat med nedfelt stålvaske, og flisfelt over benk gir en praktisk og slitesterk arbeidsflate. Hvitevarer omfatter frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Rommet bærer preg av alder og normal bruksslitasje, men fremstår funksjonelt.

Plassbygd fast sittebenk under vindu mot hagen gir ekstra oppbevaring og en hyggelig sone i rommet.

Planløsningen gir god arealutnyttelse, og kjøkkenet oppleves lyst og trivelig med utsikt til hagen.

*Overflater er malt og benkeplaten skiftet etter 2014. Kjøkkenventilator er integrert i skap over komfyr og har avtrekk ut.

*Ventilator ble skiftet ut etter 2014

SPELROM

[Gå til side](#)

I kjelleren er det etablert et kjølerom med vinylbelegg på gulv, vegger og himling med furupanel.

Tekniske installasjoner og kjøleaggregat er plassert i en nisje utenfor rommet.

Toalettrommet ligger i 1. etasje og fremstår som et enkelt, men funksjonelt rom med adkomst fra gangen. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett med innebygd systerne og servant med ett-greps blandebatteri. Over servanten er det montert speil og vegglampe som gir god belysning.

Gulvet er flislagt, mens veggene har malte flater. Himlingen er malt. Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

*Overflater og innredning er oppgradert etter 2014.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber med ukjent og varierende alder. Hovedstoppekranten og vannmåler ble observert bak vaskemaskin i kjeller.

Boligen har innvendige avløpsrør av støpejern og plast med varierende alder. Stakeluke ble observert i kjellerstue.

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad, mens tilluft tilføres via ventiler i veggene.

Oppvarming i boligen er basert på klebersteinsovn i stue, elektriske varmekabler i gang, wc, bad og disponibelt rom i loftsetasjen, mens resterende rom varmes opp med panelovner eller lignende.

I stuen er det montert en luft til luft varmepumpe som er defekt.

En ca. 200 liters varmtvannsbereider av ukjent alder, plassert i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappeløp.

- Hovedsikring 50 amp

- Kurser 15

*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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Fuktsikring og drenering fra byggeår

Grunnmur i betong med betongsåle som fundament fra byggeår. Eiendommen ligger i et svakt skrående terreng. Utvendige vann og avløpsrør har ukjent alder og tilstand. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og avløpsrør har slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

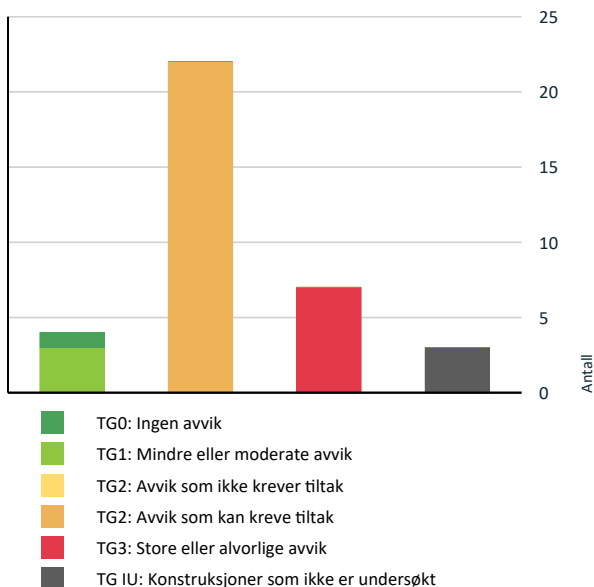
Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller godkjente byggemeldte tegninger. Kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning er derfor ikke mulig å foreta. Rom i kjeller fra denne byggeperioden er normalt prosjekter som sekundærareal. Omdisponering til primærareal vil derfor være søknadspliktig og kreve bruksendring.

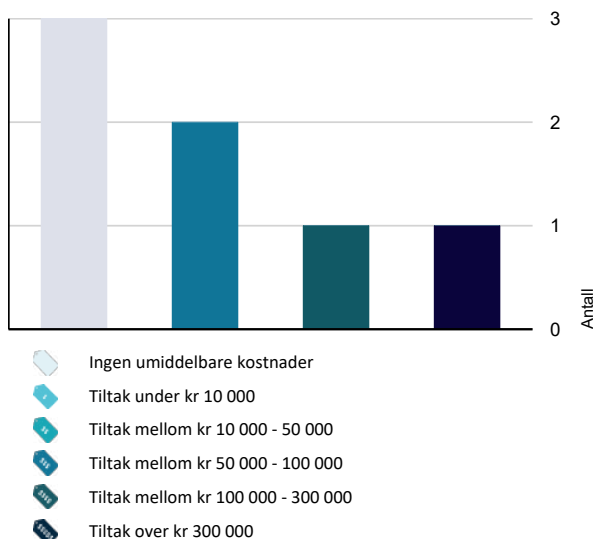
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller m/sluk > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller m/sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Disponibelt rom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	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 > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Terrasse	Nytt rekkverk
2024	Garasje	Ny takstein
2024	Balkong	Balkongen ble oppgradert i 2024, utført av Tømrermester Joakim Nilsen.
2024	Elektrisk anlegg	Evia gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget den 24.11.2023. Saken ble avsluttet 06.02.2024 Indre Østfold elektro monterte ladestasjon i garasje i 2024. Sikringsskapet ble skiftet i 2015.
2022	Pipe og ildsted	Det ble gjennomført piperehabilitering og installert ny klebersteinsovn. Popen fikk samtidig helbeslått pipehatt over tak
2021	Kledning	Lokale utskiftinger av kledningen er utført av Tømrermester Joakim Nilsen AS i 2021
2020	Vinduer	Nye 3-lags vinduer med utvendig aluminiumsbekledning og sprosser. I loftsetasjen er det montert et Velux 3-lags takvindu fra samme år. Utført av Tømrermester Joakim Nilsen AS
2020	Dører	I 1. etasje og loftsetasjen er det installert en balkongdør i tre med 3-lags glass. Utført av Tømrermester Joakim Nilsen AS
2015	Bad	I 2015 ble deler av rørapplegget fornyet samtidig som det ble montert ny innredning med servant og håndkledtørker, utført av Rørleggeren i Mysen. Vegger med våtromsplater og fliser ble utført som egeninnsats.
2014	Disponibelt rom	Rommet er oppgradert etter 2014.
2014	Kjøkken	Overflater er malt og benkeplaten skiftet etter 2014.
2014	Toalettrom	Overflater og innredning er oppgradert etter 2014.
	Tilbygg av inngangsparti, årstall er ukjent.	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein av ukjent alder. Besiktiget fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål, alder ikke kjent. Det er montert fastmonterte stigerinn til pipe av ukjent alder, samt overtrukket pipehatt fra 2020. Renner og nedløp er tilkoblet rør ned i grunnen, men videre føringsvei er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er ikke montert snøfangere på boligen. Krav ved oppføringstidspunktet sier: "Beskyttelse mot snø og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner".

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppfylle byggeårets krav må snøfangere monteres på taket. Dette vil forhindre at snø og is raser ned på områder med ferdsel og beskytte bygget mot potensielle skader. Uten snøfangere øker risikoen for personskafer, samt skader på tak og fasade, som kan føre til kostbare reparasjoner. Manglende snøfangere vil også bety at bygget ikke er i samsvar med byggeårets regelverk

Beslag, renner og nedløp har TG 2 på grunn av alder. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke slitasje og funksjonssvikt. Utskifting kreves for TG 0/1, men tidspunktet er usikkert.

Takvann må ledes bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og drenering. Uten tiltak kan vann samle seg ved grunnmuren, noe som kan føre til økt fuktinntrengning og mulig skade på bygningskonstruksjonen.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er oppført som grove bindingsverksvegger i tre, kledd med stående trekledning fra byggeåret.

*Lokale utskiftninger av kledningen er utført av Tømrermester Joakim Nilsen AS i 2021

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panelbord er satt tett ned på vannbrett. På grunn av fare for fukt/råte i treverk, anbefales en spalte på min. 6mm mellom kledning/vannbrett.

Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedre del av kledning, avvik øker risiko for at mus kommer inn i bygning.

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, samt at deler av kledningen ligger for nære terreng.

På steder hvor det er registrert mye råte i kledningsbord, er det å forvente at veggkonstruksjon har råteskader. Ellers er det generelt med værslitte bord samt malingsavflassing på trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker.. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket. Råteskadedet kledning må skiftes ut, det anbefales samtidig å øke avstanden fra terreng til kledning der hvor forholdene krever det. (30 cm anbefalt).

Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.



Råteskade



Råteskader



Kort avstand til terreng



Kort avstand til terreng

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har en tradisjonell saltakkonstruksjon oppført med sperrer i treverk og undertak av bordtro. Kaldloftet er isolert med mineralull, lagt i varierende tykkelser. Konstruksjonen er plassbygd, uten prefabrikkerte takstoler, og bærer preg av byggeår og tidstypiske løsninger. Tilkomst til loftet via luke i veggkonstruksjon i gang.

*Takkonstruksjonen er delvis oppgradert etter byggeåret, i tillegg til etterisolering på loft og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert misfarging og skader på enkelte sperrer og bjelker. Flere partier av treverket har synlige borehull og gangsystemer, med borestøv på isolasjon og overflater.

Dette er typiske tegn på angrep fra treborende insekter (stripet borebille eller husbuk). Enkelte trekonstruksjoner fremstår svekket ved stikktakinger med syl.

Rundt pipeløpet ble det registrert misfarging og fuktmerker, noe som kan indikere tidligere lekkasjer/kondensproblematikk ved gjennomføring.

Loftet har ellers normal lufting via raft og møne, men enkelte partier av isolasjonen ligger ujevnt og indikasjoner på at det er punktering av dampsperre

Fra soverom kan man se at himlingen har skjevheter/nedbøyninger, men pga manglende tilkomst er årsaken ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Dersom angrepene er aktive og får utvikle seg, innebærer dette risiko for svekket konstruksjon, redusert bæreevne, økt vedlikeholdsbehov og usikkerhet knyttet til konstruksjonens gjenværende levetid.

Tiltak:

Det anbefales å engasjere fagkyndig skadedyrfirma for å avklare om angrepet er aktivt. Ved påvist aktivitet må treverket behandles, og svekkede deler bør skiftes ut. Videre bør dampsperrfunksjon kontrolleres og utbedres, samt lufting forbedres for å redusere risikoen for nye skader.

Der konstruksjonen ikke lot seg inspisere, bør destruktive inngrep vurderes. Det tas forbehold om skjulte skader, feil og mangler som ikke kunne registreres ved visuell befarings.

Kostnadsestimat kan ikke fastsettes før det er gjennomført ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vinduer

Boligen har trevinduer med 3-lags glass, utvendig aluminiumsbekledning og sprosser, datert 2020. I loftetasjen er det montert et Velux 3-lags takvindu fra samme år.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Boligen har malt hovedytterdør tre og en malt ytterdør tre i kjeller av ukjent alder.
I 1.etasje og loftetasjen er det installert en balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører bærer preg av alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har et overbygget inngangsparti som gir god skjerming mot nedbør og vind. Inngangspartiet er oppført i trekonstruksjon med malt kledning og støpt betongtrapp belagt med skiferheller. Takutstikket bæres av søyle og rekkverk i tre.

Fra stue i 1. etasje er det utgang til vestvendt terrasse på ca. 11 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon med trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i malt trevirke. (nytt i 2024) Det er adkomst til hagen via trapp i samme utførelse.

Fra soverom i loftsetasjen er det utgang til sydvendt balkong på ca. 2 m² (oppgradert i 2024). Balkongen er bygget i trekonstruksjon med bjelkelag, trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i malt treverk. Den bæres av skråstilte ståldragere som er forankret i ytterveggen.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Skiferheller ved inngangspartiet har bom og sprekker i fuger

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.

Bomlyd indikerer manglende vedheft mellom heller og underlag. I kombinasjon med registrerte sprekker i fugene anbefales det at hellene tas opp og reetableres på nytt.



TG 2 Utvendige trapper

Mellom boligen og garasjen er det etablert en trapp i murkonstruksjon, som gir adkomst til vaskerommet i kjelleren via egen kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer

TG IU Garasje

Eiendommen har en tilliggende garasje på 39 m², fundamentert på betongsåle og oppført med bindingsverksvegger i tre kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak og tekket med nye betongtakstein i 2024

Innvendig er vegger kledd med eternittplater. Det er etablert arbeidsbenk, hyllesystem og øvrige oppbevaringsmuligheter, samt enkel adkomst til loft/hems for lagring. Garasjen har innlagt strøm, manuell garasjeport, og en sidedør som gir adkomst til hage. Vinduer som gir naturlig lysinnslipp. Eternittplater produsert før 1985 kan inneholde asbest, som er helseskadelig ved mekanisk bearbeiding (kutting, boring, sliping).

Tilstandsrapport

*Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Garasjen fremstår funksjonell for parkering og lagring, men har enkel standard og alderstypisk slitasje.

Årstall: 1979

Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger er hentet fra bygemeldte tegninger av garasjen.



INNENDIG

Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flis, heltre furugulv og laminat.
- Vegger: Malte strietapet, tegl, murpuss og trepanel.
- Himlinger: Takk-ess og trepanel.

*Overflater er modernisert etter behov.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.

I enkelte gulvfliser registreres bomlyd, noe som tyder på manglende vedheft mellom flisene og underlaget. Fliser med bom kan løsne over tid. Årsaken til dette er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

Disponibelt rom

I loftsetasjen finnes et rom med adkomst både fra gang og tilstøtende soverom.

Rommet har skrå himling kledd med panel, mens gulvet er flislagt. Rommet er innredet med baderoms med innredning og speil.

Rommet har tidligere vært benyttet som bad, med badekar plassert mot skråtak. Badekar er nå fjernet, og det ble ikke observert sluk i gulvet.

På grunn av manglende sluk og vanntett utførelse kan rommet ikke lenger defineres eller benyttes som våtrom i henhold til gjeldende regelverk (TEK17, NS 3600).

*Rommet er oppgradert etter 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Overflater bærer preg av manglende fagmessig utførelse og slitasje. Enkelte fliser har bom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Loftetasje:

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom på ca 2 m, 25 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i gang på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i bod på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder gjennom alle gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bjelkelaget har synlige borehull og gangsystemer, med synlig borestøv. Dette er typiske tegn på angrep fra treborende insekter (stripet borebille eller husbukk). Enkelte trekonstruksjoner fremstår svekket ved stikktakinger med syl.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

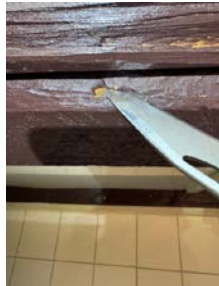
Det anbefales å engasjere fagkyndig skadedyrfirma for å avklare om angrepet er aktivt. Ved påvist aktivitet må treverket behandles, svekkede bjelker og konstruksjonsvirke må skiftes ut.

Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et kostnadsestimat kan ikke fastsettes før det er gjennomført ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

TG 1 Pipe og ildsted

Pipen er opprinnelig en teglsteinspipe fra byggeåret med en klebersteinsovn montert i stue. I 2022 ble det gjennomført piperehabilitering og installert ny klebersteinsovn. Pipen fikk samtidig helbeslått pipehatt over tak

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger: Det er fremvist ferdigattest for arbeidet utstedt 25.03.2022.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en kjeller som ligger under terreng, hvor vegger er utlektet fra grunnmuren. Det utført tatt total tre hulltakinger, herunder kjølerom, bod utenfor kjølerom og i kjellerstue. For å måle fuktinnhold i bunnsviller ble det benyttet et protimeter MMS2. Fra kjølerom ble det målt 26 vektprosent, bod 18,1 vektprosent og i kjellerstue 20 vektprosent. Det ble også observert plast (dampsperre) og isolasjon i veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Resultater fra fuktmålingene viste betydelig fuktbelastning i konstruksjonen. Samtidig ble det påvist at veggen inneholder dampspærre, noe som ikke lengre benyttes da erfaringer viser at platen forhindrer uttørking og dermed øker risikoen for opphopning av fukt og utvikling av skader over tid.

Til orientering bør fuktinnhold i treverk normalt være under 15 vektprosent. Ved fuktinnhold over 17 vektprosent øker risikoen for utvikling av muggsopp og råte, og ved verdier over 20 vektprosent anses forholdene som gunstige for råtevekst.

Mange eldre kjellere er ikke egnet som boligrom. På oppføringstidspunktet ble de fleste kjellere bygget uten vesentlig fuktsikring eller isolasjon og var primært beregnet for grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan eldre fundamenter fortsatt være i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende eller kapillærbrytende underlag er utfordrende å utbedre, noe som øker risikoen for fuktproblemer over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vegger bør åpnes opp, for å få kartlagt omfang av skader/problemer.

Kostnadsestimat kan ikke fastsettes før åpning av konstruksjonen, og i hvilken grad utbedring vil være.

Det er mottatt opplysninger fra eier om at det fire dager etter befaringen oppsto styrtregn (ca. 30 mm på 30 minutter), noe som førte til vanninntrenging gjennom kjellervindu samt inn i garasjen. Årsaken ble oppgitt å være en tett kum på hjørnet mot Vandugbakken, kombinert med manglende vedlikehold fra kommunens side.

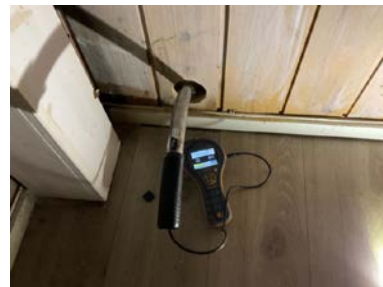
I forbindelse med hendelsen ble gulvet i kjeller tatt opp, og vannet fjernet manuelt i løpet av ca. 1,5 time. Nedre del av veggpanel (ca. 5 cm) samt gulvlist er fjernet. Det er satt inn byggavfukter som etter opplysninger skal stå i flere uker for uttørking.

Skadeutbedringen dekkes av Tryg Forsikring, og Reko har utført arbeidene så langt. Det opplyses videre at gulvet skal rettes opp, nye varmekabler etableres og nytt gulv legges i løpet av de nærmeste ukene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



26 vektprosent



18,1 vektprosent



20 vektprosent

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig tretrapp som forbinder kjeller, hovedplan og loftsetasje. Trappen er utført i malt treverk og har rekkverk med spiler og håndlist. Trinnene er pålagt trappetepper for å redusere slitasje og gi bedre friksjon.

Konstruksjonen fremstår funksjonell, men har tidstypisk utforming med relativt smale og bratte trinn i svingpartiet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpningene i rekkverket er større enn det som tillates etter dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyden i trappen er lavere enn gjeldende sikkerhetskrav, og det mangler håndløper på veggside i trappeløpet. Trappene viser generelt tegn til alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Oppgradering og vedlikehold av trappen vil være opp til den enkelte å avgjøre da trappen og huset har sin sjarm fra tidlig 1900 tallet.

Innvendige dører

Boligen har et variert utvalg av innvendige dører, hovedsakelig eldre tredører i ulik utførelse. Det er både enkle speildører, fyllingsdører og malte slette tredører. Enkelte dører har originale beslag og håndtak, mens andre er nyere utskiftede dører. I vindfang er det en innvendig glassdør med sprosser som gir lysgjennomgang mot tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene på dørene har preg av alder og normal bruksslitasje, med synlige merker, slitasje i maling, samt ujevnheter i karm og listverk. Enkelte dører har redusert funksjon ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av dørene vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for nye eier. Enkelte av dørene kan justeres for å bedre funksjonen.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad i kjeller har gulv med fliser i hoveddelen og vinylbelegg i dusjsone med tilhørende sluk. Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har synlige bjelker.

Rommet er innredet med servant med speilskap, gulvstående toalett, badekar samt en dusjnisje med forheng.

Ventilasjonen skjer via veggmontert avtrekksvifte, i tillegg til at vindu gir mulighet for naturlig lufting.

I 2015 ble deler av røropplegget fornyet samtidig som det ble montert ny innredning med servant og håndkjetørker, utført av Rørleggeren i Mysen. Vegger med våtromsplater og fliser ble utført som egeninnsats.

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). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, og det er påvist avvik i konstruksjonen. For å måle fuktinnhold i bunnsvill ble det benyttet et protimeter MMS2.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Fra bod ble det målt 18, vektprosent. Til orientering bør fuktinnhold i treverk normalt være under 15 vektprosent. Ved fuktinnhold over 17 vektprosent øker risikoen for utvikling av muggsopp og råte, og ved verdier over 20 vektprosent anses forholdene som gunstige for råtevekst.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



KJELLER > VASKEKJELLER M/SLUK

TG 3 Generell

Vaskerommet ligger i kjelleretasjen med direkte adkomst via utvendig trapp og egen kjellerdør. Rommet har gulv med eldre sjakkmønstret beleg (vinyl/linoleum) og sluk i gulv.

Veggene er utført med en kombinasjon av malte overflater, fliser og panel, mens himlingen består av malt overflate med synlige bjelker/konstruksjoner.

Rommet er innredet med plassbygde hyller, benkeplate og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, som er plassert side om side.

Løsningen tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

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). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet oppfyller ikke kravene til et våtrom, men har mer karakter av en vaskekjeller uten tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEKJELLER M/SLUK

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår som et eldre, men velholdt rom med særpreg og gode lysforhold fra store vindusflater mot hagen. Innredningen har glatte, malte fronter med kombinasjon av over- og benkeskap samt åpen hylleløsning.

Benkeplater i laminat med nedfelt stålvask, og flisfelt over benk gir en praktisk og slitesterk arbeidsflate. Hvitevarer omfatter frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Rommet bærer preg av alder og normal bruksslitasje, men fremstår funksjonelt.

Plassbygd fast sittebenk under vindu mot hagen gir ekstra oppbevaring og en hyggelig sone i rommet.

Planløsningen gir god arealutnyttelse, og kjøkkenet oppleves lyst og trivelig med utsikt til hagen.

*Overflater er malt og benkeplaten skiftet etter 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er registrert lekkasje fra avløpsrøret til oppvaskmaskinen.

Arbeidet med den integrerte sittebenken er ikke utført fagmessig. I tillegg må enkelte dører justeres og festes på nytt

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fornylse av innredningen er en vurdering den enkelte kjøper må ta, men lekkasjen må utbedres og justering av dører bør gjennomføres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er integrert i skap over komfyren og har avtrekk ut.

*Ventilator ble skiftet ut etter 2014

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet ligger i 1. etasje og fremstår som et enkelt, men funksjonelt rom med adkomst fra gangen. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett med innebygd susterne og servant med ett-greps blandebatteri. Over servanten er det montert speil og vegglampe som gir god belysning.

Gulvet er flislagt, mens veggene har malte flater. Himlingen er malt. Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

*Overflater og innredning er oppgradert etter 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Overflater bærer preg av slitasje som følge av alder og bruk

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Modernisering av overflater er en vurdering den enkelte kjøper må ta.

Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan eventuelle lekkasjer pågå over lengre tid uten å oppdages, noe som kan medføre omfattende fuktskader i tilstøtende bygningsmaterialer. Det anbefales å etablere lekkasjesikring av den innebygde sisternen, eksempelvis med system fra Waterguard.

KJELLER > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

I kjelleren er det etablert et kjølerom med vinylbelegg på gulv, vegger og himling med furupanel.

Tekniske installasjoner og kjøleaggregat er plassert i en nisje utenfor rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kun en mindre del av vinylbelegget gjenstår langs veggen, for øvrig består dekket av betong.

Anlegget er av eldre dato, utdatert og ikke lenger i bruk.

Det påvises feil i konstruksjon iht. preakseptert løsning for romtypen, og i tillegg ble det målt 26 vektprosent i bunnsvill fra hulltaking.

Konsekvens/tiltak

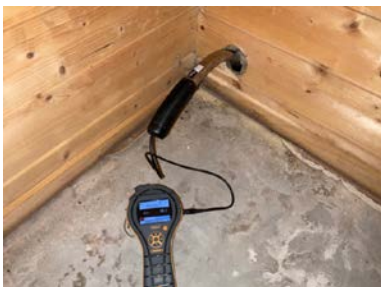
• Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekket skadeomfanget fullt ut.

Rommet har etter opplysninger fra eier kun vært benyttet som bod, og ikke som kjølerom. Dersom det planlegges tatt i bruk som kjølerom, vil det være nødvendig med en fullstendig ombygging i samsvar med preaksepterte løsninger for denne romtypen.

Tekniske installasjoner, herunder kjøleaggregat, må påregnes oppgradert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber med ukjent og varierende alder. Hovedstoppekransen og vannmåler ble observert bak vaskemaskin i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

En må forvente en generell oppgradering av vannledninger, utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av støpejern og plast med varierende alder. Stakeluke ble observert i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det ble ikke registrert hvilken løsning som er benyttet for lufting av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å få utført nærmere kontroll av fagkyndig for å avklare hvordan anlegget er luftet. Dersom det avdekkes mangler, bør det etableres en forskriftsmessig løsning for lufting.

En må forvente en generell oppgradering av avløpsrør, utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad, mens tilluft tilføres via ventiler i veggene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IJU Varmesentral

Oppvarming i boligen er basert på klebersteinsovn i stue, elektriske varmekabler i gang, wc, bad og disponibelt rom i loftsetasjen, mens resterende rom varmes opp med panelovner eller lignende.

I stuen er det montert en luft til luft varmepumpe som er defekt.

TG 2 Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder av ukjent alder, plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

For rom med vanninstallasjoner stilles det krav til sluk med tilfredsstillende tettesjikt, eller annen kompenserende løsning. Bygningsdeler og konstruksjoner skal utformes og utføres slik at de ikke utsettes for fukt i et omfang som kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må etableres sluk med tilfredsstillende tettesjikt i rommet, eller alternativt en kompenserende løsning i form av et lekkasjesikringssystem for vanninstallasjoner, eksempelvis Waterguard.

Waterguard et lekkasjesikringssystem som stopper vanntilførselen automatisk hvis det oppdages lekkasje. Sensorer plasseres på gulvet, og ved kontakt med vann stenger en ventil slik at skaden begrenses.



⚡ 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 automatsikringer er plassert i trappeløp.

- Hovedsikring 50 amp
- Kurser 15

**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.*

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, hvor det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

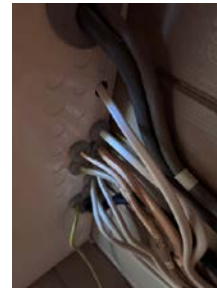
Generell kommentar

Elvia gjennomførte kontroll av det elektriske anlegge den 24.11.2023. Saken ble avsluttet 06.02.2024

Ved kontroll av sikringsskapet ble det avdekket manglende tilfredsstillende tetting rundt kabelføring, noe som normalt ville gitt TG3. Det er uklart hvorfor dette avviket ikke er utbedret

Indre Østfold elektro monterte ladestasjon i garasje i 2024.

Sikringsskapet ble skiftet i 2015, men ledningsnettets har varierende alder og tilstand. Oppgradering av ledningsnettets bør påregnes på bakgrunn av anleggets alder.



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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ut fra konstruksjonens alder er drenering ikke etablert, og underetasje/kjeller var på oppføringstidspunktet ment som uinnredet areal. Det er påvist fukt i de påførende veggene i underetasjen.

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. Uten utbedringer kan funksjonssvikten føre til økt fuktbelastning, noe som kan resultere i skader på grunnmur og bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med betongsåle som fundament fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i et svakt skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom terreng ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon.

Terreng rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drenggrøfter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengsrør vurderes.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør har ukjent alder og tilstand. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og avløpsrør har slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett

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.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

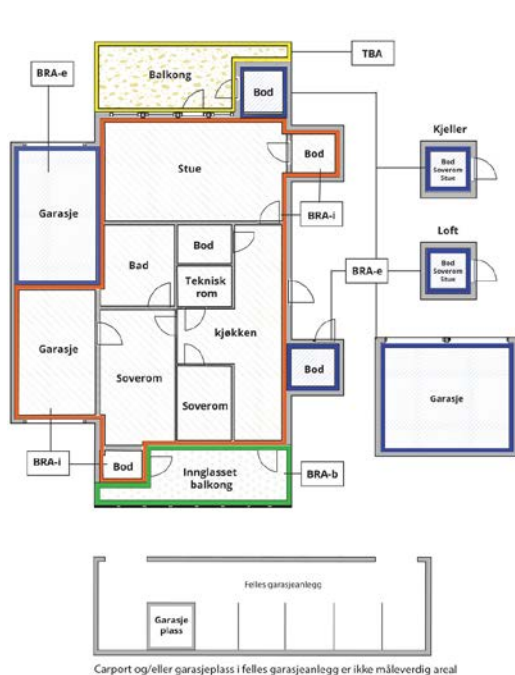
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	33			33	2		33
1.etasje	63			63	11		63
Kjeller						50	50
SUM	96				13	50	146
SUM BRA	96						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, 2 soverom, kneloft, disponibelt rom med innredning/servant		
1.etasje	Vindfang, kjøkken, stue, toalettrom, gang	Garasje	
Kjeller	Gang, boder, bad, kjellerstue, kjølerom, vaskekjeller m/sluk		

Kommentar

Høyden under tak i kjeller er målt til under 190 cm og inngår dermed ikke som målbart areal i henhold til NS 3940. På loftet er det målt en takhøyde på 255 cm, mens stuen i 1. etasje har en høyde på 261 cm. Loftet har skråtak, og deler av arealet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller godkjente byggemeldte tegninger. Kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning er derfor ikke mulig å foreta. Rom i kjeller fra denne byggeperioden er normalt prosjekter som sekundærearal. Omdisponering til primærearal vil derfor være søknadspiktig og kreve bruksendring.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er oppført i 1920, og kjeller er prosjektert som sekundærearal. Når det er etablert bad, vaskerom og kjølerom i kjeller uten dokumentert bruksendring, er det sannsynlig at konstruksjonene ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8. Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller tilfredsstiller krav til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Høyden under tak i kjeller er målt til under 190 cm og inngår dermed ikke som målbart areal i henhold til NS 3940.

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	96	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	328	71		0	878.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olaf Funderuds vei 1

Hjemmelshaver

Henden Merete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sentralt på Mysen i Indre Østfold kommune. Beliggenheten gir en god kombinasjon av rolige boomgivelser og kort vei til byens servicetilbud. Fra eiendommen er det gangavstand til Mysen sentrum med et bredt utvalg av butikker, spisesteder, kaféer og kulturtilbud. Mysen er regionens naturlige knutepunkt, med både videregående skole, idrettsanlegg, helsetjenester og offentlige kontorer. Kommunikasjonsforholdene er gode. Mysen stasjon ligger i nærheten og er endestasjon for Østre linje, med hyppige togavganger mot Oslo og øvrige deler av Østfold. Det er også gode bussforbindelser og enkel adkomst til hovedveinettet for bilpendlere. Området byr på flere rekreasjonsmuligheter, med turstier, grøntområder og markaområder i nærheten. Her finner man et variert tilbud for både barnefamilier, unge og eldre. Skoler og barnehager ligger i kort avstand, noe som gjør området praktisk og familievennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger på en solrik og etablert tomt med flat topografi, og fremstår som pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker, trær og hekk mot naboeiendommer. Hagen gir et åpent og grønt preg, med gode uteplasser for rekreasjon. Adkomst til boligen skjer via steinbelagt gårdsplass med oppstillingsplass foran garasje. Tomten har både plenarealer og beplantning som gir skjerming mot naboer, samt helårsbrukbar uteplass ved inngangspartiet. Det er etablert sittegrupper flere steder på eiendommen, og et mindre drivhus/hagestue gir mulighet for dyrking og skjermet opphold. Tomten fremstår som brukervennlig, oversiktlig og godt tilrettelagt både for barnefamilier og øvrige beboere.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopproget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

År
2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	06.09.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Eksisterer Ikke		Nei
Byggemeldte tegninger			Eksisterer Ikke		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	
2	13.10.2025	
3	13.10.2025	
4	13.10.2025	
5	13.10.2025	

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CF2080>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250198	

Selger 1 navn
Merete Henden

Gateadresse	
Olaf Funderuds vei 1	

Poststed	Postnr
MYSEN	1850

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1113250198

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad nede har hatt en lekkasje fra badekaret for ca 8 år siden. Oppgradering er gjort, og ingen kjennskap til fukt i dag.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rør på bad ble byttet, møblement og håndkletørker installert i 2015 av faglært. Våtromsplater og fliser på laminat ble utført av egeninnsats samtidig.

Arbeid utført av

Rørleggeren i Mysen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen fuktmerker i den innerste hjørneboden på sementgulvet.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra pipe utbedret i 2020. Full piperenovering, installasjon av ny klebersteinsovn utført i 2022. Dokumentasjon foreligger.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

For 10 år siden var det mus i skapet under vasken en kort periode. Etter tetting rundt rør har det ikke skjedd igjen.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av sikringsskap, varmekabler i gang og skifterom i 2. etasje samt opplegg på bad ble utført i 2015 av Smaalenene. Samsvarserklæring skal være levert av elektriker. Elektro Installasjon monterte stikkontakt ute og utebelysning i 2020 og ordnet termostat på wc i 1. etg i 2021.

Arbeid utført av

Smaalenene Elektro Installasjon, Elektrotjenesten og Indre Østfold elektro

Filer

[5S Samsvarserklæring \(1\) Utelamper og utestikkontakt.pdf](#)

[5S Samsvarserklæring termostat wc 1 etc.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent tilsyn av Elvia i 2023.

Filer

[Sak avsluttet.pdf](#)

[Forhåndsvarsel om vedtak.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Indre Østfold elektro monterte ladestasjon i garasje i 2024.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alle vinduer er byttet i senere tid. Trelags isolerglass på stue og kjøkken. Ny terrassedør og balkongdør. Nytt rekkverk på terrassen og ny takstein på garasjen. Loftet er isolert og takvindu samt ekstra isolasjon på det ene soverommet. Arbeid utført av Tømrermester Lars-Henrik Moe. Ny kledning og ekstra isolasjon på syd/øst-vendt vegg samt ny balkong i 2024 utført av Tømrermester Joakim Nilsen. Ny markise ble montert i 2025 av RHJ.

Arbeid utført av

Ole-Henrik Moe

Filer

[Faktura-11272.pdf](#)

[Faktura-236 Kledd vegg.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Faktura96 - fikset lekkasje rundt pipe.pdf](#)

[00 Faktura 5309_Olaf Funderudsveie 1 Piperenoivering.pdf](#)

[Regningsarbeid - Endring av nettanlegg_ORD00222140.pdf](#)

Tilleggskommentar

Elvia skal utbedre nettanlegget til ytterveggen med ny stolpe i løpet av høsten kostnadsfritt. Nett-tjenester AS skal utføre arbeidet innen kort tid.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1113250198

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Merete Henden	666ee4275b721ece7d894 3ed11746fa182b80c60	06.09.2025 10:51:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1113250198

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

Rentokil: Skadedyrbesiktigelse

Informasjon om skaden

Skadenummer
202510432

Kunde
Merete Henden

Forsikringstaker / Kontaktperson
Merete Henden
Kunde
tlf. 99727016
merhen68@gmail.com

Skadestedets adresse
Olaf Funderuds vei 1
1850 MYSEN

Skadedato
29.09.2025

Besiktigelsesdato
30.09.2025

Ansvarlig tekniker
Morten Baatnes
4748265622

Type skadedyr
Stripete borebiller

Annet:
Blåbukk

Informasjon om skadedyret finner du i skadedyrhåndboka til
Folkehelseinstituttet: <https://www.fhi.no/sk/skadedyrhandboka/?term=>

Forventet behandlingstid / antall besøk
Ikke behov for behandling

Aktivitetsnivå
Ingen aktivitet

Årsak til aktivitet av skadedyr
Sannsynlig årsak til angrep av stripet borebille er forhøyet fuktighet i trevirke(18-30%) blåbukk relateres til ubarket trevirke venyttet som dragere i tak.

- se bilde av skadeårsak med forklaring



Personer til stede

Navn	Rolle	Tlf	E-post
Merete Henden	Kunde	99727016	99727016
Morten Baatnes	Inspektør	48265622	Morten Baatnes

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt

Bygningstype	m²	Bygningsår	Større gjennomførte/planlagte oppgraderinger
Enebolig	96	1920	

Øvrig informasjon:

Enebolig oppført på ringmur, kjeller og to etasjer. Kunde eid bolig siden 2014.

Kundens beskrivelse

Hvordan oppdaget kunde problemet?

Takstmann oppdaget flygehull i kjelleretasje ifbm takstrapport.

Når oppdaget kunde problemet?

Ved innmelding av skade.

Annen relevant informasjon?

Kunde har nylig hatt vanninntregning i kjelleretasje. Det er avfuktere montert i kjeller.

Skadeomfang

Beskrivelse av skadeomfang (aktivitetsnivå av skadedyr og bygningsskade)

Undertegnede har ikke påvist bygningskader relatert til borebiller. Ut i fra trefuktighet målt under befaring er det svært dårlige utviklingsmuligheter for stripet borebille. Og angrepet betegnes som utdødd/utdøende gitt at trefuktighet opprettholdes med god sirkulasjon og temperatur i kjeller.

Skadeutviklingstid (må begrunnes)

Ingen bygningskader påvist og skadeutviklingstid kan ikke fastsettes. Blåbukk har sannsynligvis vært tilstede siden oppføring. Stripet borebille har lang utviklingstid og relateres til fukt. Dermed vanskelig å tidsfeste når disse først etablerte seg i konstruksjonen, gitt boligens alder har det sannsynligvis vært flere bruksendringer av kjeller som har medført endringer i oppholdsgrunnlag for borebiller.

Regress/ Takstmann

Er det grunnlag for regress?

Nei, må begrunnes

Begrunnelse:

Ingen arbeider utført Av profesjonelle som kan relateres til skadeårsak de siste 5 år.

Er det bygningsskader som bør varsles hovedselskapet / behov for takstmann?

- ☐ Ja
☒ Nei
☐ Bør vurderes av saksbehandler

Igangsatte tiltak

Tiltak

Ingen tiltak nødvendig

Biocid benyttet

Type biocid Ingen biocid benyttet	Mengde 0g
---	---------------------

Tiltak igangsatt er i henhold til Forskrift om skadedyrbekjempelse. Biocid(er) benyttet kan lastes ned på: <http://ecoonline.no/Sok-Sikkerhetsdatablad>

Nabovarsel

Nei, vurdert til ikke nødvendig. Begrunnelse spesifiseres under
Lokalt tilfelle

Enhver som skal foreta skadedyrbekjempelse skal varsle personer som vil eller kan bli berørt av skadedyrbekjempelsen. Disse skal bli orientert om når tiltaket skal gjennomføres, hvilket bekjempelsesmiddel som skal brukes og om faresignaler og forholdsregler som må tas. Nabovarsel kan utelates dersom dette anses åpenbart unødvendig eller ikke er praktisk gjennomførbart.

Tegn til skjulte/andre skader på bygning som ikke er omtalt i rekvisisjonen

Sikkerhetsforskrifter og endring av risiko

Sikrede har en generell plikt til å etterse og vedlikeholde forsikret eiendom. I tillegg kommer en spesiell plikt til å etterse yttertak, takbeslag, takrenner og nedløpsrør, våtrom og installasjoner for vann og avløp. Mangler skal utbedres uten ugrunnet opphold. Kryprom skal være tilgjengelig for inspeksjon. I krypkjeller skal det ikke lagres noe organisk materiale, f.eks. treverk. Sikrede plikter å følge de pålegg selskapet gir om vedlikehold og utbedring av mangler. Sikrede plikter å utbedre mangler. Utbedring av mangler i forhold til offentlige forskrifter skal utføres ved hjelp av kvalifiserte fagfolk.

Avtale gjort med kunde

Det er ingen behov for bekjempelsestiltak og saken kan avsluttes.

Anbefalte tiltak

Forebygging og bekjempelse av borebiller utføres først og fremst med generelle fuktreduserende tiltak. Dette inkluderer utbedring av ventilasjon, utbedring av drenering, oppvarming og bruk av avfukter. Ett hygrometer kan være en nytting investering for å holde kontroll på den generelle luftfuktighet i en kjeller.

Substitusjonsprinsippet

Vurdering av substitusjonsprinsippet (Spesifiser under)

Tiltak er i henhold til substitusjonsprinsippet

Ingen bruk qv biocider.

Andre opplysninger og oppsummering

Andre opplysninger

Under taksering av bolig ifbm med salg blir det avdekket flere flygehull i kjelleretasje. Blant annet i tredragere i etasjeskiller. Under befaring blir disse vurdert til å være blåbukk, disse sitter da i dragere av ubarket trevirke. Blåbukk gjør ingen skade på på trevirke da de kun etablerer seg i bark og ytterste lag av splintved. Flygehull er overmalte og det er trolig ingen pågående aktivitet. Det blir avdekket flygehull etter stripet borebille i hyllereol og noe takpanel, samt døde individer av stripet borebille. Måling av trefuktighet i angrepet trevirke tyder på at fuktighet er redusert i den grad at stripet borebilles angrep er utdøende eller utdødd. Det er forøvrig viktig at fukt kontrolleres i kjeller for å unngå ny aktivitet.

Informasjon gitt til kunde

- ☒ Skadeårsak
- ☒ Skadeutviklingstid
- ☒ Skadeomfang
- ☒ Forsikringsvilkår
- ☒ Videre saksgang
- ☒ Anbefalte tiltak

Har kunde fått utlevert materiell til egen bekjempelse?

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Kommentar

Er det utført sikringsarbeid etter gjeldende mandat? (Gnager)

- ☐ Ja
- ☐ Nei
- ☒ Ikke aktuelt

Kommentar

Rapport utført av

Morten Baatnes
4748265622

Tilbakemelding

Vi ønsker veldig gjerne din tilbakemelding.

På en skala fra 1-6, hvor karakter 6 er meget godt fornøyd. Hvor fornøyd er du med jobben vi har gjort hos deg?

Send en SMS til 2002 med kodeord: RI + din karakter (1-6)

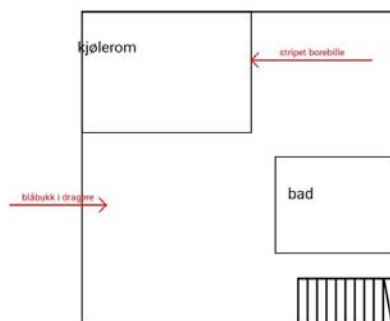
Alternativt logger du deg på noka-skadedyr.no/feedback eller Google reviews for å si din mening.

Bilde av skadeårsak



Stripet borebille (død)

Plantegning



Fyll inn kommentar til planskisse her.
Grovskisse med forklaring.

Bilder av skadestedet



Oversikt. Ubarket trevirke i dragere hvor det har vært blåbukk.



Ovale forholdsvis store flygehull i ubarket trevirke. Blåbukk. Går kun i ytterse vedlag mot bark.



Hull er overmalte.



Oversikt mot kjølerom. Stripet borebille i dørstokk og hyllereoler.



Flygehull fra stripet borebille i dørstokk.framstår ikke som nye.



Døde borebiller på reol.



Trefuktighet er jevnt over 9-10%. Stripet borebille må ha minimum 12% trefuktighet for å utvikle seg.



Hyllereol 9,3%



Himling 9,6%



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

Nabolagsprofil

Olaf Funderuds vei 1 - Nabolaget Østereng/Vandugveien - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Smestad	3 min
Totalt 9 ulike linjer	
Mysen stasjon	13 min
Linje R22	
Oslo Gardermoen	1 t 22 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.)	17 min
481 elever, 22 klasser	
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min
434 elever, 19 klasser	
Mysen videregående skole	12 min
800 elever, 50 klasser	

Ladepunkt for el-bil

Mysen Videregående Skole - Østfol...	9 min
--------------------------------------	-------

«Rolig og trygt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

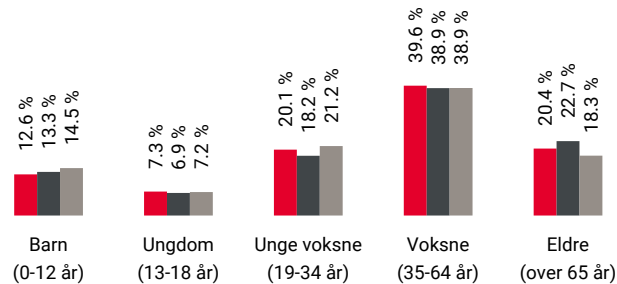
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østereng/Vandugveien	1 206	583
Mysen	6 678	3 334
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år)	12 min
82 barn	
Espira Opsahl barnehage (0-5 år)	20 min
91 barn	
Symra barnehage (0-5 år)	6 min
53 barn	

Dagligvare

Spar Momarken	14 min
Bunnpris Mysen	15 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	
1.3 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Funderudparken	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Planteskoleveien balløkke	18 min	🚶
Ballspill	1.4 km	
🚴 A.C.E Xpress Mysen	13 min	🚶
🚴 Family Sports Club Mysen	22 min	🚶

Boligmasse



79% enebolig
6% blokk
15% annet

«Stille og rolig med nærhet til sentrum og fine turområder.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Mysen Bysenter

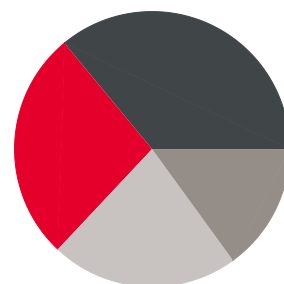
17 min



Vitusapotek Mysen

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
36% 6-12 år
15% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



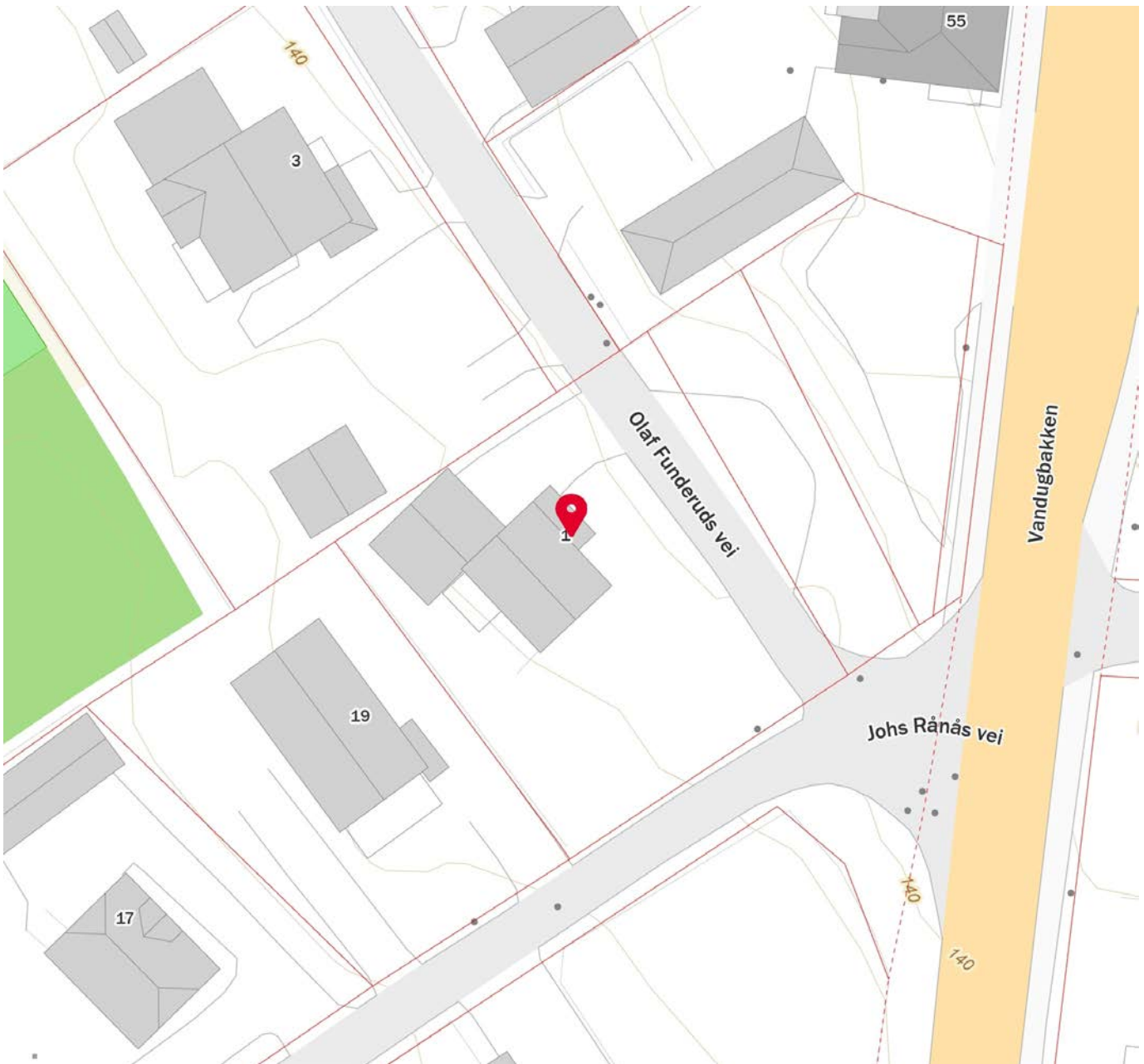
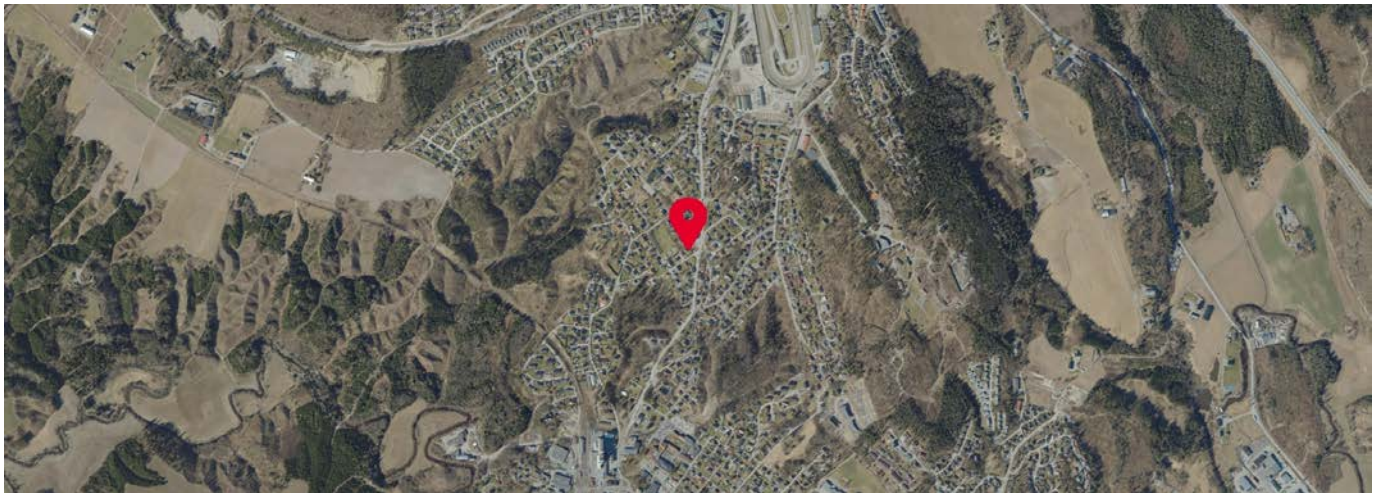
0%

48%

Østereng/Vandugveien
Mysen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Olaf Funderuds vei 1
1850 MYSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud

Telefon: 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@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