

A two-story light green wooden house with a balcony and a stone foundation. The house has a steep gabled roof with a red tile finish. The balcony on the second floor is enclosed with white railings and has decorative wooden carvings above it. The house is situated on a grassy lot with some trees and shrubs in the background. A small lawnmower is parked on the grass in front of the house. The sky is clear and blue.

aktiv.

Rustadveien 36, 1850 MYSEN

Mysen - Koselig enebolig med stor solrik tomt i landlige omgivelser.



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 Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Storgata 2
1850 MYSEN

Mysen - Koselig enebolig med stor solrik tomt i landlige omgivelser.

Vi har gleden av å presentere denne boligen rett utenfor Mysen.

Innhold:

1. etg: Entré, toalettrom, garderobe, kjøkken, stue, spisestue, hall m/ trapp, soverom

2. etg: Hall m/trapp, 4 soverom, bod, 2 bad (1 uferdig)

Kjeller: 2 boder

Beliggenhet:

Eiendommen er beliggende på et tidligere gårdsbruk og bolig er skilt fra landbrukseiendom. Solrik tomt med utsikt over landbruksarealer. Det er ca 3,5 km til Mysen sentrum med alle sentrale funksjoner som butikker, kjøpesenter, kafeer, skoler, barnehager, bus/togstasjon, kino, bibliotek etc. Off. kommunikasjon til Oslo S og Ski med buss/tog (ca. 55 min med tog til Oslo S). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, det er heller ikke langt til Trømborgfjella.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 825 000,-
Omkostn.: Kr 71 970,-
Total ink omk.: Kr 2 896 970,-
Selger: Eskil Resløyken
Halstvedt

Gnr./bnr. Gnr. 282, bnr. 92
Oppdragsnr.: 1113240026

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 186/217 kvm
Tomtstr.: 2841.7 m²
Soverom: 4

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Nabolagsprofil	86
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 186 m²

BRA - e: 31 m²

BRA totalt: 217 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 31 m²

1. etasje

BRA-i: 95 m²

2. etasje

BRA-i: 91 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m²

2. etasje

5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2841.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 2 841,70 m² i følge Ambita Infoland. Eiendommen har en romslig og solrik tomt som gir godt med boltreplass og fine uteområder. Tomten er hovedsakelig flat

med lett adkomst fra offentlig vei, og har en praktisk utforming som gjør den enkel å utnytte både til hagebruk, lek, parkering eller annen aktivitet. Tomten er opparbeidet med gruset gårds plass, plenarealer, prydbusker og enkelte trær som gir en hyggelig og grønn ramme rundt eiendommen. På tomten er det oppført et uthus i meget dårlig forfatning og anses som kondemnabelt samt plass til flere kjøretøy. Med gode solforhold fra morgen til kveld er dette en eiendom hvor utearealet virkelig kan nytes store deler av året. Eiendommen grenser delvis til åpent kulturlandskap, noe som gir en lun og landlig atmosfære med lite innsyn og flott utsyn over nærområdet.

Beliggenhet

Rustadveien 36 ligger i et rolig og trivelig boligområde i utkanten av Mysen sentrum. Her bor man tilbaketrukket fra byens mas og kjas, samtidig som man har kort vei til det meste. Området er barnevennlig og preget av grønne omgivelser, åpen bebyggelse og et hyggelig nabolag. Mysen er et knutepunkt i Indre Østfold og tilbyr et bredt spekter av servicetilbud. Innen få minutters kjøretur finner man dagligvarebutikker, skoler, barnehager og helsetjenester. Byens sentrum byr også på koselige kafeer, restauranter, småbutikker og kjøpesenter – alt man trenger i hverdagen. For den som setter pris på natur og friluftsliv, finnes det flotte turmuligheter rett utenfor døren. Området rundt Mysen er kjent for sine grønne lunger, skogsområder og jordbrukslandskap, med turstier, sykkelruter og fiskevann lett tilgjengelig. Like i nærheten ligger også Høytorp Fort – et populært utfartssted og kulturarena. Transportmulighetene er gode, med gangavstand til Mysen togstasjon som har hyppige avganger mot Oslo. I tillegg er det enkel tilgang til hovedveinettet for pendlere med bil, enten man skal østover mot Halden eller vestover mot Oslo.

Adkomst

Adkomst via privat, gruset bilvei fra riksveien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er en klassisk sveitserbolig fra tidlig 1900-tall, oppført over to etasjer med kjeller og krypkjeller, og et samlet bruksareal på 217 m². Ytterveggene er oppført med bindingsverk i tre og har stående trekledning fra 2009. Ifølge eier ble veggene etterisolert i forbindelse med oppgraderingen, men den opprinnelige kledningen ble beholdt og ikke fjernet før ny kledning ble montert. Boligen har saltak med overbygg i sveitserstil ved inngangspartiet.

Takkonstruksjonen er utført med sperrer i tre. Undertak av rupanel og takpapp ble byttet i 2009 samtidig med omlegging av takstein. Loftet har ventilasjon via raft og er isolert med ujevnt fordelt sagflis, kombinert med stedvis bruk av isolasjonsmatter. Adkomst til loftet skjer gjennom en luke plassert i gesimsen. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005, installert i 2009. Boligen har malt ytterdør med glassfelt, installert i 2011/2012. Boligen har et vestvendt overbygg i sveitserstil, hvor inngangspartiet er oppført med bærende betongkonstruksjon og rekkverk i malt trevirke. Arealet på dette nivået er målt til 4,79 m², og rekkverket har en høyde på 84 cm. Overbygget fungerer samtidig som veranda for 2. etasje, med adkomst fra hall og trapp. Verandaen har et målt areal på 4,6 m², og er utstyrt med malt trekkverk med høyde på 74 cm. Gulvdekket er tekket med trykkimpregnerte terrassebord.

Verditakst

Kr 2 825 000

Innhold

1. Etasje: Entré, toalettrom, garderobe, kjøkken, stue, spisestue, Hall m/trapp, soverom

2. Etasje: Hall m/trapp, 4 soverom, bod, 2 bad

Kjeller: 2 boder

Standard

INNVENDIG

Overflater:

Innvendige overflater består av:

-Gulv: Bevarte originale furugulv med malt overflate og vegg til vegg teppe.

-Vegger: Malte gipsplater

-Himling: Gips og himlingsplater.

Overflatene er oppgradert i 2025. Gulvene er malt, det er lagt nytt vegg-til-vegg-teppe i

2. etasje, og veggene er kledd med nye gipsplater, sparklet og malt for et helhetlig og moderne uttrykk.

Kjøkken:

Overflater og innredning:

Kjøkkenet har et moderne og ryddig uttrykk, med en funksjonell utforming som utnytter rommets lengderetning godt. Innredningen består av hvite, slette fronter med integrerte håndtak og benkeplater i marmormønstrert laminat. Det er to separate soner, én for matlaging og én for oppvask. Platetopp og stekeovn er plassert under overskap med innebygd ventilator og integrert mikrobølgeovn, mens oppvasksonen er utstyrt med nedfelt oppvaskkum. Det er etablert god plass til frittstående kjøleskap eller annen hvitevare ved benkeseksjonene.

-Det er montert FlowStop og overflatene er nylig oppgradert med malte vegger i en dempet grønnfarge, nymalte originale furugulv og hvit himling. Store vindusflater gir godt dagslys og bidrar til et lyst og luftig inntrykk.

Avtrekk:

Kjøkkenet har en innebygd ventilator i skap over platetopp med avtrekk ut.

Bad:

Badet ligger i 2. etasje og har gulv med vinylbelegg, vegger kledd med malte plater og himling med trepanel. Rommet er innredet med gulvstående toalett, veggmontert servant og dusjkabinett plassert på et hevet platå. Det er etablert mekanisk avtrekk i himlingen. Rommet har ikke sluk eller varmekabler i gulv.

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 våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak:

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke utført ved denne befaringen, da tilsvarende undersøkelse ble gjennomført i 2023 uten funn av unormale forhold. Badet har ikke vært i bruk etter at fuktmålingen ble utført. I ettertid har eier kledd de utvendige veggene med nye gipsplater. Det er ved denne befaringen gjennomført fuktsøk med protimeter MMS2 på tilgjengelige overflater, uten indikasjon på forhøyede fuktverdier.

Bad 2:

Bad nummer to i 2. etasje er kun delvis oppført og fremstår som uferdig. Arbeidene er påbegynt, men rommet mangler ferdigstillelse.

Vurdering av avvik, TG 3:

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

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må ferdigstilles

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke utført pga manglende ferdigstillelse.

Toalettrom:

Toalettrommet ble oppgradert i 2021 og fremstår som moderne og velholdt. Gulvet er belagt med dekorative, sort- og hvitmønstrede fliser som gir rommet karakter og et stilrent uttrykk. Veggene er glatte og malt i en lys fargetone som gir et luftig og tidløst inntrykk. Innredningen består av et gulvstående toalett og moderne servantinnredning med heldekkende servant og slette, hvite fronter. Over servanten er det montert speilskap med hyller. Det er lagt varmekabler i gulvet og rommet ventileres via ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Boligen har et støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller. På

kjøkkenet ble det registrert en høydeforskjell på ca. 1,5 cm over en lengde på 1,5 meter. I stuegulvet er det målt mellom 1,5 og 2 cm avvik. I gangen i 2. etasje er det registrert ca. 2 cm høydeforskjell over én meter. Soverommet mot vest har et avvik på 3,5 cm, mens soverom mot sør viser ca. 3 cm. Soverommet mot nord/øst har et planavvik på omtrent 2 cm over hele rommet. Det er også observert svanker og buler i enkelte gulvflater, samt tydelige skjevheter i himlingen i stue i 1. etasje. Slike avvik må anses som forventet i eldre bygninger, og skyldes typisk krymp i materialer, nedbøyninger over tid og generell konstruksjonsbevegelse. Det presiseres at ikke alle flater er kontrollert, da møblering og innredning begrenset tilgangen enkelte steder.

Vurdering av avvik, TG 3:

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

Det er registrert tegn til aktivitet fra treborende insekter, herunder borebiller fra kjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. 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. Det anbefales å kontakte skadedyrfirma for nærmere undersøkelse og eventuell bekjempelse. Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

Pipe og ildsted:

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeåret, som ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2004. Det er montert vedovn tilkoblet pipen i stuen.

Det anbefales at pipen helbeslås med beslag i metall, da eldre teglpiper ofte er utsatt for fuktinntrengning ved nedbør og snøsmelting. Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Rom Under Terreng:

Boligen har en kjeller med utvendig adkomst. Kjellere fra denne tidsperioden ble bygd uten tilstrekkelig fuksikring eller isolasjon, og derfor var de kun egnet som lagerrom og ikke som oppholdsrom. Kjelleren har åpen murkonstruksjon så hulltaking er ikke fysisk mulig. Det er istedenfor hulltaking brukt et protimeter MMS2 i søkemode

sammen med visuell kontroll av overflater hvor det påvises. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling.

Det er observert synlig fuktinntrengning gjennom kjellermuren, samt vannansamling på gulvet. I tillegg har grunnmuren større horisontale sprekker, noe som kan tyde på bevegelser eller strukturelle belastninger over tid.

Konsekvens/tiltak:

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Konsekvens:

Fuktinntrengning gjennom kjellermuren, kombinert med synlig vann på gulvet, kan føre til råteskader, muggdannelse og dårlig inneklima. Slike forhold kan også påvirke innredning og lagrede eiendeler negativt. De horisontale og vertikale sprekke i grunnmuren gir grunn til bekymring, da de kan være tegn på setninger, jordtrykk eller konstruktive bevegelser over tid.

Tiltak:

Det anbefales å få utført en grundig vurdering av grunnmuren og konstruksjonsforholdene av fagkyndig, gjerne en byggingeniør med erfaring innen betong- og grunnarbeider. Sprekker bør kartlegges og utbedres, enten gjennom injeksjon eller lokal reparasjon, avhengig av skadeårsak og omfang. Videre bør dreneringsforholdene rundt bygget vurderes og eventuelt forbedres, inkludert etablering av ny grunnmursplast og fuktsikring. På innsiden kan det være aktuelt med tiltak som avfukting, etablering av fall mot sluk eller støping av nytt gulv med fuktsperre. Målet er å stoppe det kapilære oppsuget og sikre et tørt og stabilt kjellermiljø. Kostnadsestimatet er basert på visuelle observasjoner, og det tas et spesifikt forbehold om at omfanget, og dermed kostnadene, kan endre seg dersom ytterligere skader avdekkes ved nærmere undersøkelser.

Krypkjeller:

Boligen har en krypkjeller under deler av bygget uten tilkomst. Det må påregnes ytterligere undersøkelser for å få kartlagt tilstanden.

Krypkjellere er generelt å betrakte som riskokonstruksjon, krypkjellere er ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Årsak er ofte dårlig ventilering og/eller jordfukt transport fra grunnen.

Innvendige trapper:

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasje med tette trappetrinn fra byggeåret

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.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører:

Boligen har innvendige dører av både finér og malte fyllingsdører, med varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Boligen har vannrør i kobber fremført til kjøkken, bad og toalett i 1. etasje. I forbindelse med etablering av nytt bad er det lagt opp nytt røropplegg med rør-i-rør-system.

Vanninntaket er plassert i kjeller, hvor det også er montert stoppekran og vannmåler.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

- Det er irr på rør.

Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

Konsekvens/tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. 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.

Avløpsrør:

Det er etablert avløpsrør i plast til toalettet i 1. etasje og det påbegynte badet i 2. etasje, installert i 2021. Eksisterende avløp fra eldre bad og kjøkken består fortsatt av soilrør (støpejern).

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Lufting er ikke ført ut over tak, men avsluttet på bad 1 i 2. etasje med en durgoventil.

Det er registrert et åpent avløpsrør i kjeller uten tilkobling, lokk eller propp.

Konsekvens/tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Den åpne enden utgjør en risiko for luktspredning fra avløpsnett, fuktighet, og i verste fall tilsig av kloakk ved tilbakeslag. Det er registrert at avløpssystemet i boligen er luftet via en Durgo-ventil (avlufningsventil) plassert inne på badet i 2. etasje. En slik løsning kan være funksjonell som et supplement, men skal etter gjeldende normer og anbefalinger ikke benyttes som eneste hovedlufting for avløpsanlegget. Durgo-ventiler er avhengige av undertrykk for å åpne og kan over tid miste funksjon som følge av støv, fukt eller mekanisk svikt. Ved utilstrekkelig eller feilplassert lufting vil det kunne

oppstå problemer med vakuum i rørsystemet, som kan medføre luktproblematikk, langsom avrenning eller tørrlegging av vannlåser. Det anbefales at anlegget gjennomgås av kvalifisert fagperson, med hensikt å vurdere og utføre nødvendige tiltak i henhold til gjeldende forskrifter.

Ventilasjon:

Boligen har fått installert et balansert ventilasjonsanlegg hvor ventilasjonsaggregat er plassert i hall m/trapp i 2.etasje.

Varmesentral

Boligens varmekilder består av varmekabler på toalettrom, vedovn i stuen, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2021, plassert i kjeller med sluk i rommet.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i hall m/trapp 2.etasje. Boligen har et åpent og skjult elektrisk anlegg. TG 2.

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein fra 2009. Besiktiget fra bakkenivå.

-Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak, kun fra takfot.

Taktekking/overbygg kjeller:

Taket er tekket med betongtakstein fra 2019.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2009.

-Det er ikke montert snøfangere, stigetrinn til pipen eller overtrukket pipehatt.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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. Takkonstruksjon til overbygg kjeller mangler nedløpsrør

Konsekvens/tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

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. Ved utkast til terreng må terrenget ha godt fall ut fra veggen. Vannet kan i tillegg ledes bort fra bygningen ved for eksempel å legge ut betongrenne på terrenget eller et fleksibelt rør som monteres på nedløpsrøret. Vannet renner da ikke ned i bygningens dremsledning eller skader terrengoverflaten. Det bør i tillegg etableres nedløpsrør fra takrennen på overbygget ned til terreng ved kjeller, for å sikre kontrollert avledning av takvann.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er oppført med bindingsverk i tre og har stående trekledning fra 2009.

Ifølge eier ble veggene etterisolert i forbindelse med oppgraderingen, men den opprinnelige kledningen ble beholdt og ikke fjernet før ny kledning ble montert.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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. Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedre del av kledning, avvik øker risiko for at mus kommer inn i bygning. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert tegn til aktivitet fra treborende insekter, herunder borebiller, i deler av konstruksjonen og bunnstokken.

Konsekvens/tiltak:

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

Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker, men det er ikke påvist råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket. Det anbefales å kontakte skadedyrfirma for nærmere undersøkelse og eventuell bekjempelse. Angrepne trekonstruksjoner bør vurderes for utskiftning eller behandling med godkjent middel mot treborende insekter. Omfanget må kartlegges videre, og det bør iverksettes tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikring i området for å redusere risiko for videre angrep. Det tas med dette et spesifikt forbehold om skjulte skader i konstruksjonen. Det er imidlertid ikke uvanlig å finne spor etter slik aktivitet i eldre bygninger. Ved befaring fremstod angrepet som inaktivt, uten tegn til pågående aktivitet.

Takkonstruksjon/Loft:

Boligen har saltak med overbygg i sveitserstil ved inngangspartiet. Takkonstruksjonen er utført med sperrer i tre. Undertak av rupanel og takpapp ble byttet i 2009 samtidig med omlegging av takstein. Loftet har ventilasjon via raft og er isolert med ujevnt fordelt sagflis, kombinert med stedvis bruk av isolasjonsmatter. Adkomst til loftet skjer gjennom en luke plassert i gesimsen. Punktet må sees i sammenheng med takteking

Vurdering av avvik, TG 3:

Ved befarings ble det observert manglende dampsperre og isolasjon i konstruksjonen. Gavlstaket fremstår som råteskadet, basert på visuell inspeksjon fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har begrenset ventilasjon, noe som kan medføre risiko for fuktansamling og skader over tid. Det er registrert tegn til aktivitet fra treborende insekter, herunder borebiller

Konsekvens/tiltak:

Manglende dampsperre og isolasjon øker faren for kondens og fuktansamling i takkonstruksjonen, særlig i kalde loftsrom. Over tid kan dette føre til utvikling av råte og mugg, samt redusere den tekniske levetiden på trekonstruksjonene. Råteskadet gavlstak kan svekke stabiliteten i takets avslutning mot gavl og utgjør en risiko for både konstruksjon og fasade. I tillegg vil dårlig ventilerings forverre forholdene ved å hindre naturlig uttørking. Det er registrert tegn til tidligere aktivitet fra treborende insekter, herunder borebiller. Ettersom taket ble fullstendig oppgradert i 2009 med ny takstein, undertak og takpapp, vurderes faren for fuktilførsel, som normalt er en utløsende faktor for slik aktivitet, som liten. Angrepet fremstår som inaktivt, og det er ikke indikasjoner på videre utvikling ved befarings.

Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjonen, slik at skadeomfanget kan vurderes grundigere. Råteskadet treverk må fjernes og erstattes med nytt, trykimpregnert eller fuktsikret materiale. Loftet bør etterisoleres i tråd med dagens krav, og det bør etableres en dampsperre for å hindre fukttransport fra innemiljøet. Samtidig bør ventilasjonen i takkonstruksjonen forbedres, for eksempel ved å åpne opp i raftesonen og etablere gjennomgående lufting fra raft. Med tanke på aktivitet fra treborende insekter, anbefales likevel å overvåke forholdene over tid, og sikre at konstruksjonen holdes tørr og godt ventilert. Ved fremtidig åpning eller vedlikeholdsarbeid i området, bør man undersøke om det finnes aktivt angrep i skjulte deler. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom det ikke påvises ny aktivitet. Kostnadsestimatet er basert på visuelle observasjoner, og det tas et spesifikt forbehold om at omfanget, og dermed kostnadene, kan endre seg dersom ytterligere skader avdekkes ved nærmere undersøkelser.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005, installert i 2009.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for

utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak:

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

Dører:

Boligen har malt ytterdør med glassfelt, installert i 2011/2012.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Boligen har et vestvendt overbygg i sveitserstil, hvor inngangspartiet er oppført med bærende betongkonstruksjon og rekkverk i malt trevirke. Arealet på dette nivået er målt til 4,79 m², og rekkverket har en høyde på 84 cm. Overbygget fungerer samtidig som veranda for 2. etasje, med adkomst fra hall og trapp. Verandaen har et målt areal på 4,6 m², og er utstyrt med malt trekkverk med høyde på 74 cm. Gulvdekket er tekket med trykkimpregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik, TG 3:

Det er registrert råteskader i både rekkverket og deler av den bærende konstruksjonen. I tillegg er det observert setningsskader i betongkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Råteskadet treverk i rekkverk og konstruksjon må fjernes og erstattes med nytt. Setningsskader i betongkonstruksjonen bør vurderes av fagkyndig, og det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av fundamentering og grunnforhold. Eventuelle tiltak kan omfatte oppretting, understøping eller etablering av nye fundamentpunkter for å gjenopprette stabilitet og bæreevne. Kostnadsestimatet er basert på visuelle observasjoner, og det tas et spesifikt forbehold om at omfanget, og dermed kostnadene, kan endre seg dersom ytterligere skader avdekkes ved nærmere undersøkelser.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering:

Fuktsikring og drenering fra byggeåret.

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.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Drenering må skiftes.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong fra byggeår.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Grunnmuren har sprekker.

Konsekvens/tiltak:

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i et terreng med fall inn mot bygningen.

Vurdering av avvik, TG 2:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen, med mindre det er etablert alternative tiltak for bortledning av overvann.

Konsekvens/tiltak:

For å hindre at overflatevann, som regn- og smeltevann, renner inn mot bygget, bør terrenget ha en helning på minimum 1:50 ut fra veggen over en avstand på minst 3 meter i alle retninger. Dette tilsvarer en høydeforskjell på 6 cm over 3 meter. I tillegg er det viktig å lede vann fra taknedløp vekk fra boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Det må påregnes utskifting av avløpsrør i støpejern. For avløpsforholdene må det også påregnes pålegg om tilkobling til kommunalt avløpsnett eller etablering av privat renseanlegg.

Septiktank:

Eiendommen er tilknyttet septiktank, men alder, type og tilstand er ukjent. Det foreligger ingen fremlagt dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser.

Oljetank:

Det er ikke opplyst om det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen.

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 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

Eiendom gnr. 282 bnr. 78 har tinglyst veirett over eiendommen.

Det finnes ikke bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bygg i kommunens arkiver. Dette vil ikke få noen praktisk betydning for ny eier.

Deler av uthus ligger på utsiden av tomtegrensen.

Indre Østfold brann og redning har utført tilsyn 12.11.2021 og feiing 19.10.2020. Det er ikke registrert noen anmerkninger på bruksenheten.

Det er omtalt et uthus i taksten, men dette er revet i ettertid.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med vedfyring , flytbare elektriske ovner og el-varmekabler i gulv toalettrom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 825 000

Kommunale avgifter

Kr 6 623

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2022

Feiing 930,00 kr

Slam 2 214,00 kr

Vann 1 505,00 kr

Renovasjon 1 974,76 kr

Sum 6 623,76 kr

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.

Formuesverdi primær

Kr 849 426

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 057 934

Formuesverdi sekundær år

2021

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 282, bruksnummer 92 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:

3118/282/92:

03.01.2002 - Dokumentnr: 55 - Leie av areal

Leietid: 10 år

Fra dato: 01/01-2002

Leie: NOK 46 400 pr. år

Rettighetshaver: Engen Stian

Fnr: 010480 46785

Bestemmelser om regulering av leien

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3118 Gnr:282 Bnr:77

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2016 - Dokumentnr: 599947 - Jordskifte

Jordskiftesak 0100-2009-0020 E18 Momarken - Melleby

Overført fra: Knr:3118 Gnr:282 Bnr:77

Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2024 - Dokumentnr: 1501045 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:282 Bnr:78

Bestemmelse om vedlikehold

08.07.2021 - Dokumentnr: 845580 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:282 Bnr:77

01.01.2024 - Dokumentnr: 921057 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:282 Bnr:92

08.07.2021 - Dokumentnr: 845595 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:282 Bnr:3
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Indre Østfold Kommune
Org.nr: 920 123 899
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Bestemmelse om vedlikehold

08.07.2021 - Dokumentnr: 845595 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:282 Bnr:3
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Indre Østfold Kommune
Org.nr: 920 123 899
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

08.07.2021 - Dokumentnr: 845638 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:282 Bnr:77
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Indre Østfold Kommune
Org.nr: 920 123 899
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Bestemmelse om vedlikehold

08.07.2021 - Dokumentnr: 845638 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:282 Bnr:77
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Indre Østfold Kommune
Org.nr: 920 123 899
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

08.07.2021 - Dokumentnr: 845801 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:3
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Indre Østfold Kommune
Org.nr: 920 123 899
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

Bestemmelse om vedlikehold

08.07.2021 - Dokumentnr: 845801 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:3

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Indre Østfold Kommune

Org.nr: 920 123 899

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

31.05.2024 - Dokumentnr: 1501052 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:282 Bnr:77

Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, dette vil ikke få noen praktisk betydning for ny eier.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat

Vann og kloakk: Offentlig nett via privat fordelingsnett.

Det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen:

Slamavskiller/Septiktank/Gamle rørledninger

Dersom eiendommen har slamavskiller/septiktank, ligger den trolig i et område der kommunen planlegger sanering av avløpsnettet. I forbindelse med framtidig kommunal sanering vil eiendommen få pålegg om utkobling av septiktanken og, om nødvendig, utbedring av privat stikkledning. For eiendommer som ikke har tilfredsstillende separat avløpssystem, må eier påregne kostnader til utbedring av dette. Det kan være kostnader til legging av nye stikkledninger for avløp og tilknytningsavgift til offentlig anlegg, eller en oppgradering av det private avløpssystemet som imøtekommer de til enhver tid gjeldende regler. Indre Østfold kommune er i gang med å utarbeide nye planer for sanering og utbedring av kommunalt avløpsnett, og berørte eiendommer vil bli varslet. Vi legger ut informasjon på kommunens hjemmeside når ny saneringsplan er klar.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 0125201601 - Formål: Spredt boligbebyggelse, LNF 2 2015-2027 - Periode: 2015-2027

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

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 825 000 (Prisantydning)

Omkostninger

70 620 (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))

71 970 (Omkostninger totalt)

87 870 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 670 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 896 970 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 912 870 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 915 670 (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 71 970

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden 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 4 200/4 600/5 000 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 2,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- markedspakke kr 23 000,- og visninger kr 2 000,- per stk (2 stk inkl.) Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9 172,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, Storgata 2
1850 MYSEN
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

14.05.2025





Rustadveien 36

1. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.



















Rustadveien 36

2. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.











Rustadveien 36

1. Etasje



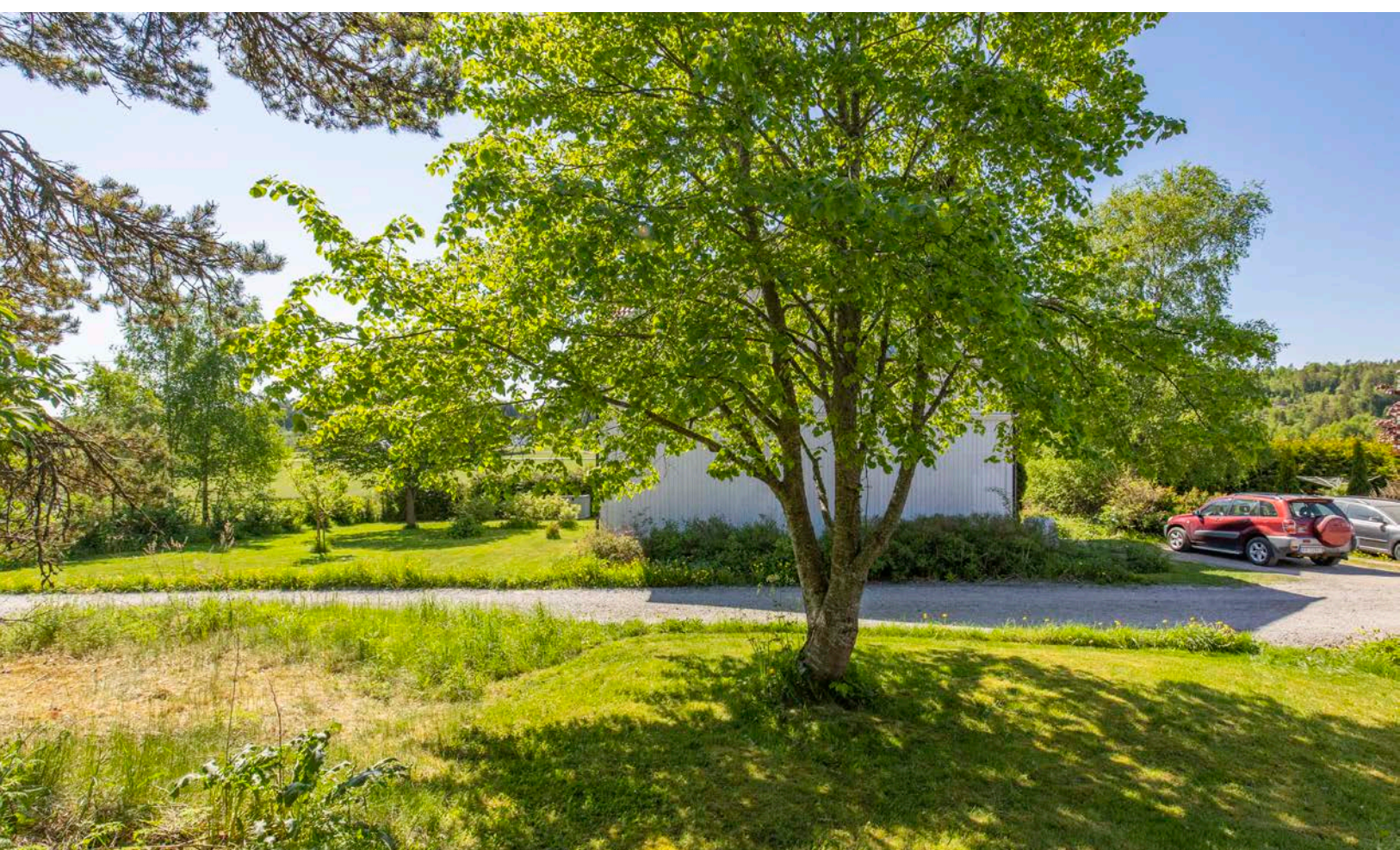
2. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.







Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Rustadveien 36, 1850 MYSEN



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 282, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 21049-1736

Referansenummer: ML9502

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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

Utfører alle typer takstopdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



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

Boligen er en klassisk sveitserbolig fra tidlig 1900-tall, oppført over to etasjer med kjeller og krypkjeller, og et samlet bruksareal på 217 m². Det er foretatt visuell besiktigelse kombinert med enkelte måltagninger.

Planløsning:

- Kjeller: To lagerrom med utvendig adkomst.
- 1. etasje: Entré, hall med trapp, toalettrom, garderobe, kjøkken, stue, spisestue og ett soverom.
- 2. etasje: Hall med trapp, fire soverom, to bad (hvorav ett under oppføring) og bod.

Overbygd inngangsparti og veranda: Boligen har et vestvendt overbygg i sveitserstil over inngangspartiet, oppført i bærende betongkonstruksjon med malt rekkverk i trevirke. Overbygget har et areal på 4,79 m² og fungerer samtidig som veranda for 2. etasje, med adkomst fra hall og trapp. Verandaen er målt til 4,6 m².

Varmekilder:

Boligen varmes opp med varmekabler på toalettrom, vedovn i stuen og elektrisk oppvarming via panelovner eller tilsvarende i øvrige rom. Pipen i teglstein ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2004. Varmtvannsbereider (ca. 200 liter) fra 2021 er plassert i kjelleren.

Standard og overflater:

Overflatene i boligen ble oppgradert i 2025. Gulvene er malt, i tillegg til at det er lagt nytt vegg-til-vegg-teppe i 2. etasje. Veggene er kledd med nye gipsplater, som er sparklet og malt for å skape et helhetlig og moderne uttrykk.

Kjøkken:

Kjøkkenet, som ligger i første etasje, ble oppgradert i 2025 og fremstår moderne, lyst og funksjonelt. Innredningen har slette, hvite fronter med integrerte håndtak og benkeplater i marmormønstrert laminat. Planløsningen er effektiv, med separate soner for matlaging og oppvask. Platetopp og stekeovn er montert under overskap med innebygd ventilator og integrert mikrobølgeovn, mens oppvasksonen har nedfelt vaskeum. Det er også god plass til frittstående kjøleskap eller andre hvitevarer..

Sanitærrom

Toalettrommet i første etasje ble oppgradert i 2021 og fremstår moderne og velholdt, med sort- og hvitmønstrede fliser på gulvet.

Badet i andre etasje som er i bruk, har gulv med vinylbelegg, vegger kledd med malte plater og himling i trepanel. Rommet er innredet med gulvstående toalett, veggmontert servant og et dusjkabinett plassert på et hevet platå. Det er etablert mekanisk avtrekk i himlingen, men rommet har verken sluk eller varmekabler i gulvet. Badet har fått tilstandsgrad TG3 og må påregnes totalrenovering.

Det andre badet i etasjen er under oppføring og fremstår som uferdig.

Øvrige merknader:

Det henvises til rapportens øvrige punkter for nærmere vurdering av overflater, innredninger og tekniske installasjoner. Det må generelt påregnes oppgraderinger og vedlikehold av flere konstruksjoner i boligen.

Uthus

På eiendommen er det oppført et uthus som fremstår i svært dårlig forfatning og anses som kondemnabelt. Det er derfor ikke gitt nærmere beskrivelse eller tillagt verdi.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra 2009. Besiktiget fra bakkenivå.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak, kun fra takfot

Taket er tekket med betongtakstein fra 2019.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2009.

*Det er ikke montert snøfangere, stigetrinn til pipen eller overtrukket pipehatt.

Ytterveggene er oppført med bindingsverk i tre og har stående trekledning fra 2009. Ifølge eier ble veggene etterisolert i forbindelse med oppgraderingen, men den opprinnelige kledningen ble beholdt og ikke fjernet før ny kledning ble montert.

Boligen har saltak med overbygg i sveitserstil ved inngangspartiet. Takkonstruksjonen er utført med sperrer i tre. Undertak av rupanel og takpapp ble byttet i 2009 samtidig med omlegging av takstein. Loftet har ventilasjon via raft og er isolert med ujevnt fordelt sagflis, kombinert med stedvis bruk av isolasjonsmatter. Adkomst til loftet skjer gjennom en luke plassert i gesimsen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005, installert i 2009.

Boligen har malt ytterdør med glassfelt, installert i 2011/2012.

Boligen har et vestvendt overbygg i sveitserstil, hvor inngangspartiet er oppført med bærende betongkonstruksjon og rekkverk i malt trevirke. Arealet på dette nivået er målt til 4,79 m², og rekkverket har en høyde på 84 cm. Overbygget fungerer samtidig som veranda for 2. etasje, med adkomst fra hall og trapp. Verandaen har et målt areal på 4,6 m², og er utstyrt med malt trekkverk med høyde på 74 cm. Gulvdekket er tekket med trykkimpregnerte terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Bevarte originale furugulv med malt overflate og vegg til vegg teppe.
- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Gips og himlingsplater.

*Overflatene er oppgradert i 2025. Gulvene er malt, det er lagt nytt vegg-til-vegg-teppe i 2. etasje, og veggene er kledd med nye gipsplater, sparklet og malt for et helhetlig og moderne uttrykk.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har et støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

På kjøkkenet ble det registrert en høydeforskjell på ca. 1,5 cm over en lengde på 1,5 meter. I stuegulvet er det målt mellom 1,5 og 2 cm avvik. I gangen i 2. etasje er det registrert ca. 2 cm høydeforskjell over én meter. Soverommet mot vest har et avvik på 3,5 cm, mens soverom mot sør viser ca. 3 cm. Soverommet mot nord/øst har et planavvik på omtrent 2 cm over hele rommet.

Det er også observert svanker og buler i enkelte gulvflater, samt tydelige skjevheter i himlingen i stue i 1. etasje.

Slike avvik må anses som forventet i eldre bygninger, og skyldes typisk krymp i materialer, nedbøyninger over tid og generell konstruksjonsbevegelse. Det presiseres at ikke alle flater er kontrollert, da møblering og innredning begrenset tilgangen enkelte steder.

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."

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeåret, som ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2004. Det er montert vedovn tilkoblet pipen i stuen.

*Det anbefales at pipen helbeslås med beslag i metall, da eldre teglpiper ofte er utsatt for fuktinntrengning ved nedbør og snøsmelting. Ansvar for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Boligen har en kjeller med utvendig adkomst. Kjellere fra denne tidsperioden ble bygd uten tilstrekkelig fuktsikring eller isolasjon, og derfor var de kun egnet som lagerrom og ikke som oppholdsrom. Kjelleren har åpen murkonstruksjon så hulltaking er ikke fysisk mulig. Det er istedenfor hulltaking brukt et protimeter MMS2 i søkemode sammen med visuell kontroll av overflater hvor det påvises
Boligen har en krypkjeller under deler av bygget uten tilkomst. Det må påregnes ytterligere undersøkelser for å få kartlagt tilstanden.

*Krypkjellere er generelt å betrakte som riskonstruksjon, krypkjellere er ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Årsak er ofte dårlig ventilering og/eller jordfukt transport fra grunnen. Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasje med tette trappetrinn fra byggeåret
Boligen har innvendige dører av både finér og malte fyllingsdører, med varierende alder og utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2

Bad nummer to i 2. etasje er kun delvis oppført og fremstår som uferdig. Arbeidene er påbegynt, men rommet mangler ferdigstillelse.

Hulltaking er ikke utført pga manglende ferdigstillelse

Bad 1

Badet ligger i 2. etasje og har gulv med vinylbelegg, vegger kledd med malte plater og himling med trepanel. Rommet er innredet med gulvstående toalett, veggmontert servant og dusjkabinett plassert på et hevet platå. Det er etablert mekanisk avtrekk i himlingen. Rommet har ikke sluk eller varmekabler i gulv. Hulltaking er ikke utført ved denne befaringen, da tilsvarende undersøkelse ble gjennomført i 2023 uten funn av unormale forhold. Badet har ikke vært i bruk etter at fuktmålingen ble utført. I ettertid har eier kledd de utvendige veggene med nye gipsplater. Det er ved denne befaringen gjennomført fuktsøk med protimeter MMS2 på tilgjengelige overflater, uten indikasjon på forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har et moderne og ryddig uttrykk, med en funksjonell utforming som utnytter rommets lengderetning godt. Innredningen består av hvite, slette fronter med integrerte håndtak og benkeplater i marmormønstret laminat. Det er to separate soner, én for matlaging og én for oppvask.

Platetopp og stekeovn er plassert under overskap med innebygd ventilator og integrert mikrobølgeovn, mens oppvasksonen er utstyrt med nedfelt oppvaskkum. Det er etablert god plass til frittstående kjøleskap eller annen hvitevare ved benkeseksjonene.

*Det er montert FlowStop og overflatene er nylig oppgradert med malte vegger i en dempet grønnfarge, nymalte originale furugulv og hvit himling. Store vindusflater gir godt dagslys og bidrar til et lyst og luftig inntrykk.

Kjøkkenet har en innebygd ventilator i skap over platetopp med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet ble oppgradert i 2021 og fremstår som moderne og velholdt. Gulvet er belagt med dekorative, sort- og hvitmønstrede fliser som gir rommet karakter og et stilrent uttrykk.

Veggene er glatte og malt i en lys fargetone som gir et luftig og tidløst inntrykk. Innredningen består av et gulvstående toalett og moderne servantinnredning med heldekkende servant og slette, hvite fronter. Over servanten er det montert speilskap med hyller.

Det er lagt varmekabler i gulvet og rommet ventileres via ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber fremført til kjøkken, bad og toalett i 1. etasje. I forbindelse med etablering av nytt bad er det lagt opp nytt røropplegg med rør-i-rør-system. Vanninntaket er plassert i kjeller, hvor det også er montert stoppekran og vannmåler. Det er etablert avløpsrør i plast til toalettet i 1. etasje og det påbegynte badet i 2. etasje, installert i 2021. Eksisterende avløp fra eldre bad og kjøkken består fortsatt av soilrør (støpejern). Boligen har fått installert et balansert ventilasjonsanlegg hvor ventilasjonsaggregat er plassert i hall m/trapp i 2. etasje. Boligens varmekilder består av varmekabler på toalettrom, vedovn i stuen, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner

Beskrivelse av eiendommen

eller lignende.

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2021, plassert i kjeller med sluk i rommet

Sikringsskap med automatsikringer plassert i hall m/trapp 2.etasje. Boligen har et åpent og skjult 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. 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. Fuktisikring og drenering fra byggeåret

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong fra byggeår. Eiendommen ligger i et terreng med fall inn mot bygningen.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet septiktank, men alder, type og tilstand er ukjent. Det foreligger ingen fremlagt dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser.

Det er ikke opplyst om det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmeidler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

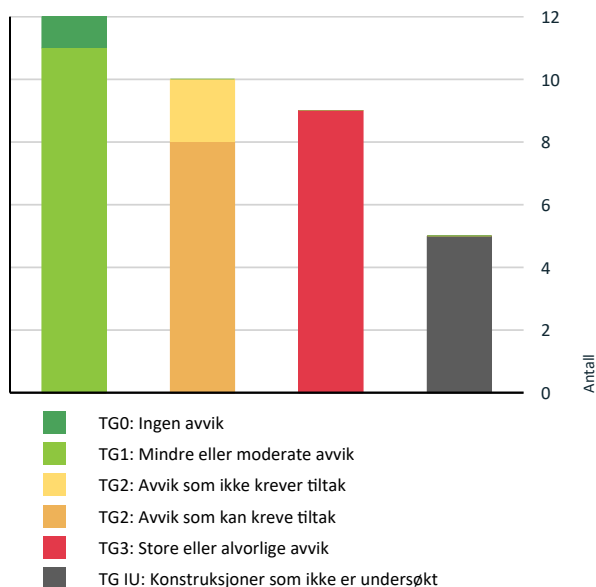
Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

Uthus

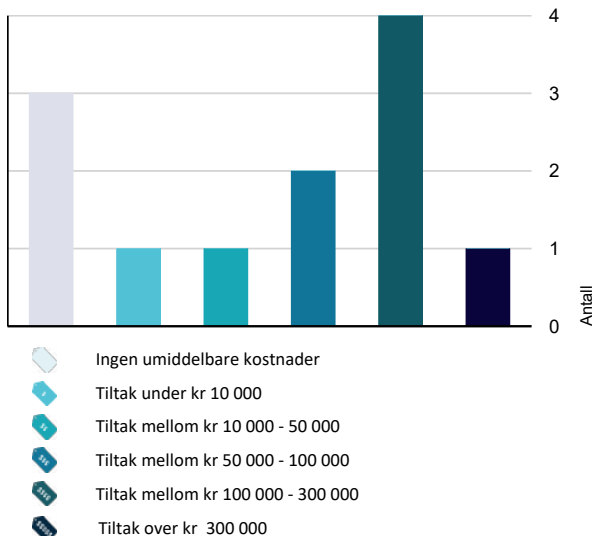
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

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](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad 1 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1900

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Innvendige overflater	Overflatene er oppgradert i 2025. Gulvene er malt, det er lagt nytt vegg-til-vegg-teppe i 2. etasje, og veggene er kledd med nye gipsplater, sparklet og malt for et helhetlig og moderne uttrykk.
2025	Balansert ventilasjonsanlegg	Balansert ventilasjonsanlegg hvor ventilasjonsaggregat er plassert i hall m/trapp i 2. etasje.
2025	Kjøkken	
2025	Bad	Bad 2 i 2. etasje er under oppføring.
2021	Toalettrom	Toalettrommet ble oppgradert i 2021
2021	Varmtvannsbereider	Ca 200 liters varmtvannsbereider fra 2021, plassert i kjeller
2019	Tilbygg	Overbygg kjeller
1963	Ombygging	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra 2009. Besiktiget fra bakkenivå.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak, kun fra takfot.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 TG 1 Takteking/overbygg kjeller

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2009.

*Det er ikke montert snøfangere, stigetrinn til pipen eller overtrukket pipehatt.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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.

Takkonstruksjon til overbygg kjeller mangler nedløpsrør

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

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.

Ved utkast til terreng må terrenget ha godt fall ut fra veggen. Vannet kan i tillegg ledes bort fra bygningen ved for eksempel å legge ut betongrenne på terrenget eller et fleksibelt rør som monteres på nedløpsrøret. Vannet renner da ikke ned i bygningens drenering eller skader terrengoverflaten.

Det bør i tillegg etableres nedløpsrør fra takrennen på overbygget ned til terrenget ved kjeller, for å sikre kontrollert avledning av takvann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført med bindingsverk i tre og har stående trekledning fra 2009. Ifølge eier ble veggene etterisolert i forbindelse med oppgraderingen, men den opprinnelige kledningen ble beholdt og ikke fjernet før ny kledning ble montert.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert tegn til aktivitet fra treborende insekter, herunder borebiller, i deler av konstruksjonen og bunnstokken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker, men det er ikke påvist råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.

Det anbefales å kontakte skadedyrfirma for nærmere undersøkelse og eventuell bekjempelse. Angrepne trekonstruksjoner bør vurderes for utskiftning eller behandling med godkjent middel mot treborende insekter. Omfanget må kartlegges videre, og det bør iverksettes tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fuktisikring i området for å redusere risiko for videre angrep. Det tas med dette et spesifikt forbehold om skjulte skader i konstruksjonen.

Det er imidlertid ikke uvanlig å finne spor etter slik aktivitet i eldre bygninger. Ved befarung fremstod angrepet som inaktivt, uten tegn til pågående aktivitet.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har saltak med overbygg i sveitserstil ved inngangspartiet. Takkonstruksjonen er utført med sperrer i tre. Undertak av rupanel og takpapp ble byttet i 2009 samtidig med omlegging av takstein. Loftet har ventilasjon via raft og er isolert med ujevnt fordelt sagflis, kombinert med stedvis bruk av isolasjonsmatten. Adkomst til loftet skjer gjennom en luke plassert i gesimsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befarung ble det observert manglende dampsperre og isolasjon i konstruksjonen. Gavlstaget fremstår som råteskadet, basert på visuell inspeksjon fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har begrenset ventilasjon, noe som kan medføre risiko for fuktansamling og skader over tid.

Det er registrert tegn til aktivitet fra treborende insekter, herunder borebiller

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende dampsperre og isolasjon øker faren for kondens og fuktansamling i takkonstruksjonen, særlig i kalde loftsrom. Over tid kan dette føre til utvikling av råte og mugg, samt redusere den tekniske levetiden på trekonstruksjonene. Råteskadet gavlstag kan svekke stabiliteten i takets avslutning mot gavl og utgjør en risiko for både konstruksjon og fasade. I tillegg vil dårlig ventilering forverre forholdene ved å hindre naturlig uttørring. Det er registrert tegn til tidligere aktivitet fra treborende insekter, herunder borebiller. Ettersom taket ble fullstendig oppgradert i 2009 med ny takstein, undertak og takpapp, vurderes faren for fukttilløp, som normalt er en utløsende faktor for slik aktivitet, som liten. Angrepet fremstår som inaktivt, og det er ikke indikasjoner på videre utvikling ved befarung.

Tiltak:

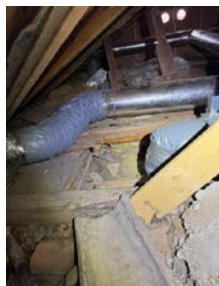
Det anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjonen, slik at skadeomfanget kan vurderes grundigere. Råteskadet treverk må fjernes og erstattes med nytt, trykkimpregneret eller fuktsikret materiale. Loftet bør etterisoleres i tråd med dagens krav, og det bør etableres en dampsperre for å hindre fukttransport fra innemiljøet. Samtidig bør ventilasjonen i takkonstruksjonen forbedres, for eksempel ved å åpne opp i raftesonen og etablere gjennomgående lufting fra raft.

Med tanke på aktivitet fra treborende insekter, anbefales likevel å overvåke forholdene over tid, og sikre at konstruksjonen holdes tørr og godt ventilert. Ved fremtidig åpning eller vedlikeholdsarbeid i området, bør man undersøke om det finnes aktivt angrep i skjulte deler. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom det ikke påvises ny aktivitet.

Kostnadsestimatet er basert på visuelle observasjoner, og det tas et spesifikt forbehold om at omfanget, og dermed kostnadene, kan endre seg dersom ytterligere skader avdekkes ved nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005, installert i 2009.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dører

Boligen har malt ytterdør med glassfelt, installert i 2011/2012.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har et vestvendt overbygg i sveitserstil, hvor inngangspartiet er oppført med bærende betongkonstruksjon og rekkverk i malt trevirke. Arealet på dette nivået er målt til 4,79 m², og rekkverket har en høyde på 84 cm. Overbygget fungerer samtidig som veranda for 2. etasje, med adkomst fra hall og trapp. Verandaen har et målt areal på 4,6 m², og er utstyrt med malt trekkverk med høyde på 74 cm. Gulvdekket er dekket med trykimpregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskader i både rekkverket og deler av den bærende konstruksjonen. I tillegg er det observert setningsskader i betongkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet treverk i rekkverk og konstruksjon må fjernes og erstattes med nytt.

Setningsskader i betongkonstruksjonen bør vurderes av fagkyndig, og det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av fundamentering og grunnforhold. Eventuelle tiltak kan omfatte oppretting, understøping eller etablering av nye fundamentpunkter for å gjenopprette stabilitet og bæreevne.

Kostnadsestimatet er basert på visuelle observasjoner, og det tas et spesifikt forbehold om at omfanget, og dermed kostnadene, kan endre seg dersom ytterligere skader avdekkes ved nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Bevarte originale furugulv med malt overflate og vegg til vegg teppe.
- Vegger: Malte gipsplater
- Himling: Gips og himlingsplater.

*Overflatene er oppgradert i 2025. Gulvene er malt, det er lagt nytt vegg-til-vegg-teppe i 2. etasje, og veggene er kledd med nye gipsplater, sparklet og malt for et helhetlig og moderne uttrykk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har et støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

På kjøkkenet ble det registrert en høydeforskjell på ca. 1,5 cm over en lengde på 1,5 meter. I stuegulvet er det målt mellom 1,5 og 2 cm avvik. I gangen i 2. etasje er det registrert ca. 2 cm høydeforskjell over én meter. Soverommet mot vest har et avvik på 3,5 cm, mens soverom mot sør viser ca. 3 cm. Soverommet mot nord/øst har et planavvik på omtrent 2 cm over hele rommet.

Det er også observert svanker og buler i enkelte gulvflater, samt tydelige skjevheter i himlingen i stue i 1. etasje.

Slike avvik må anses som forventet i eldre bygninger, og skyldes typisk krymp i materialer, nedbøyninger over tid og generell konstruksjonsbevegelse. Det

Tilstandsrapport

presiseres at ikke alle flater er kontrollert, da møblering og innredning begrenset tilgangen enkelte steder.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert tegn til aktivitet fra treborende insekter, herunder borebiller fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. 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.

Det anbefales å kontakte skadedyrfirma for nærmere undersøkelse og eventuell bekjempelse.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeåret, som ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2004. Det er montert vedovn tilkoblet pipen i stuen.

*Det anbefales at pipen helbeslås med beslag i metall, da eldre teglpiper ofte er utsatt for fuktinntrengning ved nedbør og snøsmelting. Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en kjeller med utvendig adkomst. Kjellere fra denne tidsperioden ble bygd uten tilstrekkelig fuktsikring eller isolasjon, og derfor var de kun egnet som lagerrom og ikke som oppholdsrom. Kjelleren har åpen murkonstruksjon så hulltaking er ikke fysisk mulig. Det er istedenfor hulltaking brukt et protimeter MMS2 i søkemodus sammen med visuell kontroll av overflater hvor det påvises

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Det er observert synlig fuktinntrengning gjennom kjellermuren, samt vannansamling på gulvet. I tillegg har grunnmuren større horisontale sprekker, noe som kan tyde på bevegelser eller strukturelle belastninger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Fuktinntrengning gjennom kjellermuren, kombinert med synlig vann på gulvet, kan føre til råteskader, muggdannelse og dårlig inneklima. Slike forhold kan også påvirke innredning og lagrede eiendeler negativt. De horisontale og vertikale sprekke i grunnmuren gir grunn til bekymring, da de kan være tegn på setninger, jordtrykk eller konstruktive bevegelser over tid.

Tiltak:

Det anbefales å få utført en grundig vurdering av grunnmuren og konstruksjonsforholdene av fagkyndig, gjerne en byggingeniør med erfaring innen betong- og grunnarbeider. Sprekker bør kartlegges og utbedres, enten gjennom injeksjon eller lokal reparasjon, avhengig av skadeårsak og omfang.

Videre bør dreneringsforholdene rundt bygget vurderes og eventuelt forbedres, inkludert etablering av ny grunnmursplast og fuktsikring. På innsiden kan det være aktuelt med tiltak som avfukting, etablering av fall mot sluk eller støping av nytt gulv med fuktsperre. Målet er å stoppe det kapilære oppsuget og sikre et tørt og stabilt kjellermiljø.

Kostnadsestimatet er basert på visuelle observasjoner, og det tas et spesifikt forbehold om at omfanget, og dermed kostnadene, kan endre seg dersom ytterligere skader avdekkes ved nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1U Kryp Kjeller

Boligen har en krypkjeller under deler av bygget uten tilkomst. Det må påregnes ytterligere undersøkelser for å få kartlagt tilstanden.

*Krypkjellere er generelt å betrakte som riskonstruksjon, krypkjellere er ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Årsak er ofte dårlig ventilering og/eller jordfukt transport fra grunnen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig tretrapp mellom etasje med tette trappetrinn fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- 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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige dører av både finér og malte fyllingsdører, med varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2.ETASJE > BAD 1

Generell

Badet ligger i 2. etasje og har gulv med vinylbelegg, vegger kledd med malte plater og himling med trepanel. Rommet er innredet med gulvstående toalett, veggmontert servant og dusjkabinett plassert på et hevet platå. Det er etablert mekanisk avtrekk i himlingen. Rommet har ikke sluk eller varmekabler i gulv.

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: 100 000 - 300 000



2.ETASJE > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført ved denne befaringen, da tilsvarende undersøkelse ble gjennomført i 2023 uten funn av unormale forhold. Badet har ikke vært i bruk etter at fuktmålingen ble utført. I ettertid har eier kledd de utvendige veggene med nye gipsplater. Det er ved denne befaringen gjennomført fuktsøk med protimeter MMS2 på tilgjengelige overflater, uten indikasjon på forhøyede fuktverdier.

2.ETASJE > BAD 2

Generell

Bad nummer to i 2. etasje er kun delvis oppført og fremstår som uferdig. Arbeidene er påbegynt, men rommet mangler ferdigstillelse.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må ferdigstilles

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført pga manglende ferdigstillelse

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har et moderne og ryddig uttrykk, med en funksjonell utforming som utnytter rommets lengderetning godt. Innredningen består av hvite, slette fronter med integrerte håndtak og benkeplater i marmormønstret laminat. Det er to separate soner, én for matlaging og én for oppvask.

Platetopp og stekeovn er plassert under overskap med innebygd ventilator og integrert mikrobølgeovn, mens oppvasksonen er utstyrt med nedfelt oppvaskkum. Det er etablert god plass til frittstående kjøleskap eller annen hvitevare ved benkeseksjonene.

*Det er montert FlowStop og overflatene er nylig oppgradert med malte vegger i en dempet grønnfarge, nymalte originale furugulv og hvit himling. Store vindusflater gir godt dagslys og bidrar til et lyst og luftig inntrykk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenet har en innebygd ventilator i skap over platetopp med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet ble oppgradert i 2021 og fremstår som moderne og velholdt. Gulvet er belagt med dekorative, sort- og hvitmønstrede fliser som gir rommet karakter og et stilrent uttrykk.

Veggene er glatte og malt i en lys fargetone som gir et luftig og tidløst inntrykk. Innredningen består av et gulvstående toalett og moderne servantinredning med heldekkende servant og slette, hvite fronter. Over servanten er det montert speilskap med hyller.

Det er lagt varmekabler i gulvet og rommet ventileres via ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber fremført til kjøkken, bad og toalett i 1. etasje. I forbindelse med etablering av nytt bad er det lagt opp nytt røropplegg med rør-i-rør-system. Vanninntaket er plassert i kjeller, hvor det også er montert stoppekran og vannmåler.

Vurdering av avvik:

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

Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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.

TG 2 Avløpsrør

Det er etablert avløpsrør i plast til toalettet i 1. etasje og det påbegynte badet i 2. etasje, installert i 2021. Eksisterende avløp fra eldre bad og kjøkken består fortsatt av soilrør (støpejern).

Vurdering av avvik:

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

Lufting er ikke ført ut over tak, men avsluttet på bad 1 i 2. etasje med en durgoventil.

Det er registrert et åpent avløpsrør i kjeller uten tilkobling, lokk eller propp.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Den åpne enden utgjør en risiko for luktspredning fra avløpsnett, fuktighet, og i verste fall tilsig av kloakk ved tilbakeslag.

Det er registrert at avløpssystemet i boligen er luftet via en Durgo-ventil (avlufningsventil) plassert inne på badet i 2. etasje. En slik løsning kan være funksjonell som et supplement, men skal etter gjeldende normer og anbefalinger ikke benyttes som eneste hovedlufting for avløpsanlegget.

Durgo-ventiler er avhengige av undertrykk for å åpne og kan over tid miste funksjon som følge av støv, fukt eller mekanisk svikt. Ved utilstrekkelig eller feilplassert lufting vil det kunne oppstå problemer med vakuum i rørsystemet, som kan medføre luktproblematikk, langsom avrenning eller tørrlegging av vannlåser.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av kvalifisert fagperson, med hensikt å vurdere og utføre nødvendige tiltak i henhold til gjeldende forskrifter.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har fått installert et balansert ventilasjonsanlegg hvor ventilasjonsaggregat er plassert i hall m/trapp i 2. etasje.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG IU Varmesentral

Boligens varmekilder består av varmekabler på toalettrom, vedovn i stuen, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

TG 1 Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2021, plassert i kjeller med sluk i rommet

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 plassert i hall m/trapp 2.etasje. Boligen har et åpent og skjult 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.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Smaalenene Elektro AS har lagt ny kabling fra eksisterende sikringsskap til tre soverom, trappegang i 2. etasje og kjøkken. Det er etablert nye kurser i sikringsskapet, inkludert separate kurser for koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og øvrig kjøkkeninstallasjon, samt en egen kurs for ventilasjonsanlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Både ujurdet og jordnet stikkontakter

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget ble delvis oppgradert i 2025, men deler av anlegget fremstår som eldre. Det foreligger ikke dokumentasjon på at hele anlegget er utskiftet, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes skjulte kabelføringer, eldre komponenter eller jordingssystemer som ikke er oppgradert i samsvar med dagens gjeldende forskriftskrav. Anlegget kan dermed inneholde elementer som ikke oppfyller kravene i dagens NEK.

For å avdekke eventuelle andre avvik og sikre forskriftsmessig tilstand anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Kostnadsestimatet for en utvidet elkontroll vil variere mellom de ulike leverandørene, men man bør påregne en pris på omkring kr 15.000,-. Eventuelle kostnader til utbedringer kommer i tillegg.

Generell kommentar

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. Med hjemmel i EI-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn opererer DLE på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

For en mer omfattende el-kontroll anbefales det å benytte et elektroinstallasjonsfirma registrert i Elvirksomhetsregisteret. En slik kontroll bør utføres omtrent hvert femte år for å sikre at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, gir en oversikt over godkjente foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjoner av elektrisk utstyr.

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.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra byggeåret

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Grunnmuren har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et terreng med fall inn mot bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen, med mindre det er etablert alternative tiltak for bortledning av overvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å hindre at overflatevann, som regn- og smeltevann, renner inn mot bygget, bør terrenget ha en helning på minimum 1:50 ut fra veggen over en avstand på minst 3 meter i alle retninger. Dette tilsvarer en høydeforskjell på 6 cm over 3 meter. I tillegg er det viktig å lede vann fra taknedløp vekk fra boligen. ☐

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes utskifting av avløpsrør i støpejern. For avløpsforholdene må det også påregnes pålegg om tilkobling til kommunalt avløpsnett eller etablering av privat renseanlegg.

Tilstandsrapport

TG IU **Septiktank**

Eiendommen er tilknyttet septiktank, men alder, type og tilstand er ukjent. Det foreligger ingen fremlagt dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser.

TG IU **Oljetank**

Det er ikke opplyst om det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1940

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Uthuset er i svært dårlig forfatning og anses som kondemnabelt. Det er derfor ikke gitt nærmere beskrivelse.

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

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

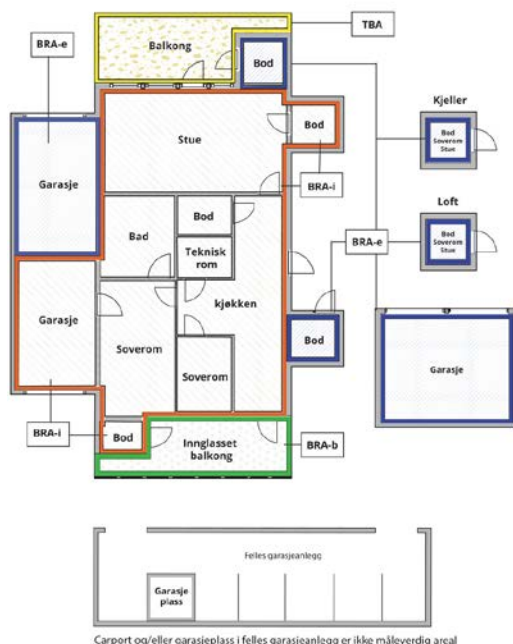
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	91			91	5
1.etasje	95			95	5
Kjeller		31		31	
Krypkjeller					
SUM	186	31			10
SUM BRA	217				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Bad 1, Hall m/trapp, Bod, Bad 2, 4 Soverom		
1.etasje	Entré, Toalettrom, Garderobe, Kjøkken, Stue, Spisestue, Hall m/trapp, Soverom		
Kjeller		2 lagerrom	
Krypkjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 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 har lav takhøyde (under 2 meter)

Uthus

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	---------------------------

Kommentar

Uthuset er i svært dårlig forfatning og anses som kondemnabelt. Det er derfor ikke målt eller gitt nærmere beskrivelse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	175	42
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Christian Amundsen	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	282	92		0	2841.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rustadveien 36

Hjemmelshaver

Halstvedt Eskil Resløyken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rustadveien 36 ligger i et rolig og trivelig boligområde i utkanten av Mysen sentrum. Her bor man tilbaketrukket fra byens mas og kjas, samtidig som man har kort vei til det meste. Området er barnevennlig og preget av grønne omgivelser, åpen bebyggelse og et hyggelig nabolag. Mysen er et knutepunkt i Indre Østfold og tilbyr et bredt spekter av servicetilbud. Innen få minutters kjøretur finner man dagligvarebutikker, skoler, barnehager og helsetjenester. Byens sentrum byr også på koselige kafeer, restauranter, småbutikker og kjøpesenter – alt man trenger i hverdagen. For den som setter pris på natur og friluftsliv, finnes det flotte turmuligheter rett utenfor døren. Området rundt Mysen er kjent for sine grønne lunger, skogsområder og jordbrukslandskap, med turstier, sykkelruter og fiskevann lett tilgjengelig. Like i nærheten ligger også Høytorp Fort – et populært utfartssted og kulturarena. Transportmulighetene er gode, med gangavstand til Mysen togstasjon som har hyppige avganger mot Oslo. I tillegg er det enkel tilgang til hovedveinettet for pendlere med bil, enten man skal østover mot Halden eller vestover mot Oslo.

Adkomstvei

Adkomst via privat, gruset bilvei fra riksveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Det er septiktank med overløp til grøft

Regulering

Eiendommen ligger i et LNF 2 område.

Om tomten

Eiendommen har en romslig og solrik tomt som gir godt med boltreplass og fine uteområder. Tomten er hovedsakelig flat med lett adkomst fra offentlig vei, og har en praktisk utforming som gjør den enkel å utnytte både til hagebruk, lek, parkering eller annen aktivitet. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer, prydbusker og enkelte trær som gir en hyggelig og grønn ramme rundt eiendommen. På tomten er det oppført et uthus i meget dårlig forfatning og anses som kondemnabelt samt plass til flere kjøretøy. Med gode solforhold fra morgen til kveld er dette en eiendom hvor utearealet virkelig kan nytes store deler av året. Eiendommen grenser delvis til åpent kulturlandskap, noe som gir en lun og landlig atmosfære med lite innsyn og flott utsyn over nærområdet.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget 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

2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2024		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Eksisterer Ikke		Nei
Byggemeldte tegninger			Eksisterer Ikke		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring fra elektriker			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	

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/ML9502>

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.	
1113240026	

Selger 1 navn
Eskil Resløkken Halstvedt

Gateadresse	
Rustadveien 36	

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: 1113240026

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

Initialer selger: ERH

1

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

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

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

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

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

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

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
Beskrivelse
Arbeid utført av

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

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, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av

Document reference: 1113240026

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

Beskrivelse

nabo har søkt om å flytte et stabbur for å lage en større uteplass til leilighet

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

Beskrivelse

er tinglyst vei rett med naboen.

Document reference: 1113240026

Tilleggs kommentar

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: 1113240026

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
eskil halstvedt	a88b20dcbde8d49bf98e12 06b901981ebe2e1303	28.04.2025 07:50:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1113240026

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Rustadveien 36

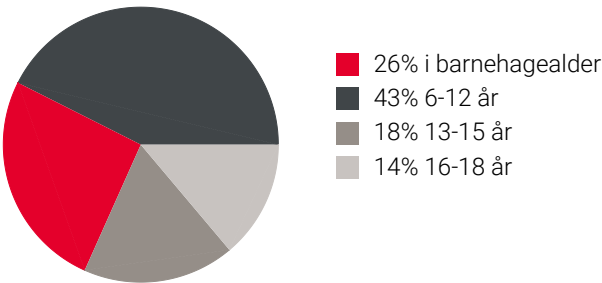
Offentlig transport

🚶 Rustadveien	6 min 🚶
Linje 412, 464, 477	0.5 km
🚆 Mysen stasjon	7 min 🚆
Linje R22	4.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 22 min 🚆

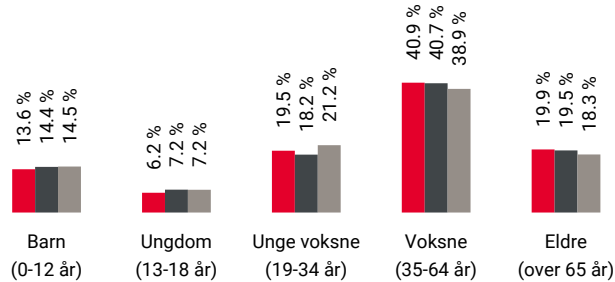
Skoler

Hærland skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
96 elever, 7 klasser	4.9 km
Mysen skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
481 elever, 21 klasser	4.2 km
Tenor skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
71 elever, 5 klasser	7.5 km
Trømborg skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
103 elever, 7 klasser	8.6 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
421 elever, 17 klasser	4.2 km
Mysen videregående skole	7 min 🚶
800 elever, 50 klasser	4.4 km
Askim videregående skole	15 min 🚶
850 elever, 47 klasser	14.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vister	259	115
Kommune: Indre Østfold	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

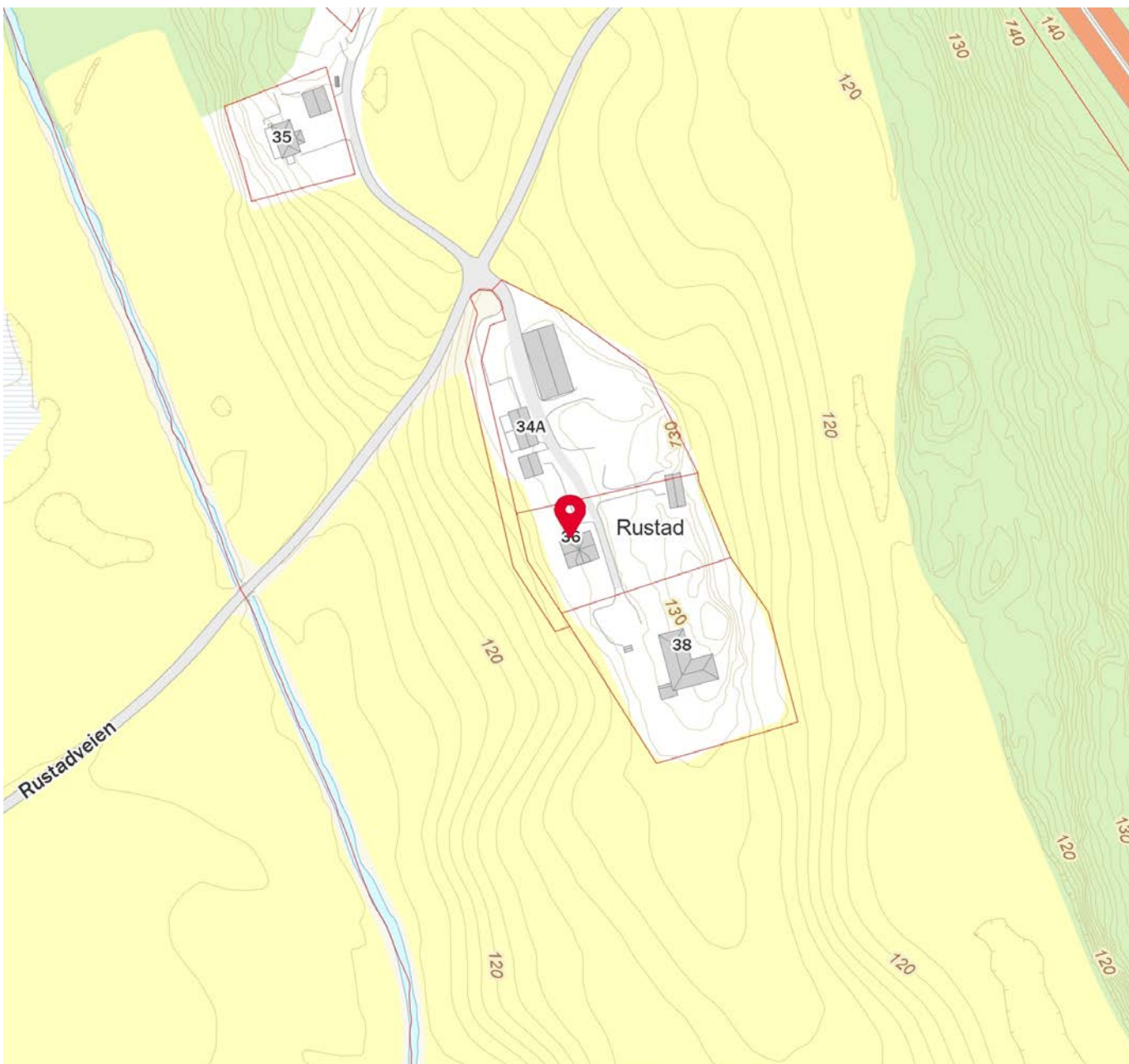
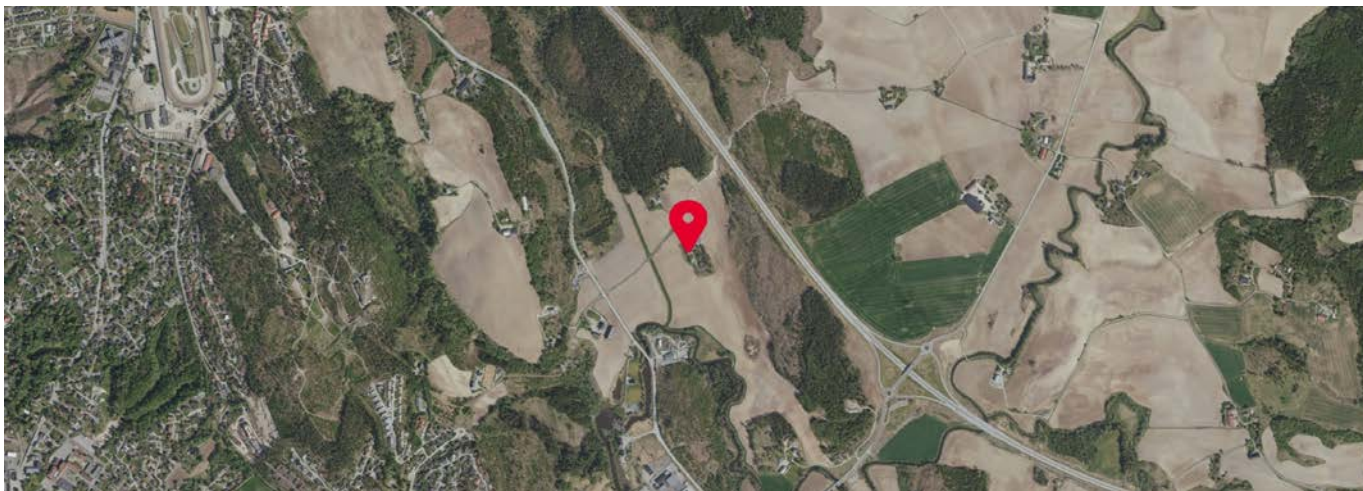
Susebakke barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
91 barn	2.6 km
Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
82 barn	3.5 km
Symra barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
53 barn	3.7 km

Dagligvare

Spar Momarken	4 min 🚶
Rema 1000 Mysen	6 min 🚶

Sport

⚽ Mysenhallen	6 min 🚶
Aktivitetshall	4.1 km
⚽ Måsan	6 min 🚶
Ballspill	4.2 km
🏊 Family Sports Club Mysen	6 min 🚶
🏊 Mudo Mysen	7 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktssignering 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Rustadveien 36
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