



aktiv.

Nepleveien 62, 1852 MYSEN

**Trømborg/Mysen - Enebolig med
alt på en flate. Fantastisk
beliggenhet i foten av
Trømborgfjella. Usjenert og solrikt.**



Eiendomsmegler MNEF

Anita Heer

Mobil 959 48 193

E-post anita.heer@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 640,-
Total ink omk.: Kr 2 553 640,-
Selger: Monica Helen Angelique
Snopestad
Glenn-David Snopestad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 106/129 kvm
Tomtstr.: 2128 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 254, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1113240059

Velkommen til Nepleveien 62

Velkommen til Nepleveien. Her har vi gleden av å presentere en enebolig oppført i 1975 på 129 kvm.

Eiendommen grenser til Trømborgfjella og har flott utsikt over kulturlandskap. Den ligger vestvendt, og det er en fin tomt. Trømborgfjella tilbyr unike turmuligheter sommer som vinter. Det er milevis med merkede stier og løyper langt inn i Rakkestad og Marker. Flotte fiskemuligheter og badevann. Skogen rundt bogner av sopp og bær.

Avstand til barneskole, barnehage og idrettsanlegg er ca. 2,5 km.

Boligen inneholder entré, gang, stor og luftig stue, kjøkken, bad, wc-rom, 3 soverom, vaskerom og trapperom. Kjeller er uinnredet.

Det er ikke utført oppgraderinger av større betydning på eiendommen etter at den ble oppført.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold:

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	91
Budskjema	99

Om eiendommen:

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - b: 23 m²

BRA totalt: 129 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 106 m²

BRA-b: 23 m²

Ikke målbare arealer

Takhøyde i kjelleren er lavere enn 1,90 meter, og derfor ikke målbart i henhold til NS 3940.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger ikke tegninger.

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2128 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten som er både kupert og flat var snødekt på befaringstidspunktet.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral plassering i Indre Østfold med kun 3-4 minutters kjøring til barneskole og barnehage. I tilknytning til skolen er det også flere aktivitetstilbud til barn, unge og voksne i form av aktivitetshall og uteanlegg. Et større handelssentrum med flere matbutikker, apotek, vinmonopol, klesbutikker etc. finnes i Mysen kun 8-9

minutter fra eiendommen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Boligen er en enebolig med kjeller/krypkjeller oppført i 1975.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner, og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med valmet røst.

Malte trevinduer med 2-lags glass, og trevinduer med koblet glass.

Malt hovedytterdør.

Malte balkongdører i tre.

Malt/lakkert boddør.

Delvis overbygd veranda i trekonstruksjoner ut fra stuen.

Veranda i trekonstruksjoner ut fra det ene soverommet.

Støpte elementtrapper med rekkverk i stålkonstruksjon.

Kjeller er ikke innredet i henhold til tegning.

Lovligheter:

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

I følge plantegning er det kjeller under hele huset, men det er kjeller kun under deler av huset. Ellers er det krypkjeller.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei

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

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

Innhold

1. etasje: entré, toalettrom, gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom, vaskerom og trapperom.

Kjeller med uinnredet kjellerrom.

Standard

Beskrivelse av boligens standard er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Det er påvist avvik, men dels som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 49 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep utover det som allerede er påvist. Det er spesielt viktig å merke seg grunnmur som smuldrer opp.

INNVENDIG:

Gulv med laminat og parkett. Malt gulv i toalettrom.
Vegger med malt trepanel, malt tapet og malte plater.
Himlinger med himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Antatt mursteinspipe, anboret med en vedovn i stuen.
Gulv av betong i kjeller.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Lakkert tretrapp.
Finèrdører.

VÅTROM:

Bad: Flislagt gulv, og våtromsplater på veggene.
Badet inneholder innredning med nedfelt servant og badekar.

Vaskerom: Det er belegg på gulvet, og tapet på veggene. Det er skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplater av heltre.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM:

Toalettrom med klosett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon via luftespalte i noen vinduer.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Elektrisk gulvvarme på badet. Ellers benyttes elektriske panelovner.

Elektrisk anlegg med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD:

Antatt fundamentert på fjell og oppfylte/stedlige masser.

Original drenering.

Grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten er både flat og skrånende arrondert.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Septiktank med overløp til grøft, iflg. tidligere tilstandsrapport.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger iflg. tidligere tilstandsrapport.

UTVENDIG AVVIK:

Taktekking, TG2:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra takfot i stige på 3 sider på grunn av sikkerhet, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, annet det som er nevnt, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Det observeres noe mosegroing.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Knekte takstein må skiftes.
- Det anbefales å fjerne mose, da mose kan redusere levetiden på tekkematerialet.

Nedløp og beslag, TG2:

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke montert snøfangere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at taket ikke trenger snøfangere. Krav om eventuell montering av snøfangere iht. forskriftskravet som gjaldt da denne bygningen ble oppført er funksjonsbasert. Det må således i det enkelte tilfelle vurderes hvorvidt forskriften skal anses som oppfylt eller ei.

Tiltak:

- Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.

Veggkonstruksjon, TG2:

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak:

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Utføre vedlikehold. Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å skifte ut råteskadet bordkledning, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Takkonstruksjon/Loft, TG2:

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med valmet røst. Det er rupanel som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det observeres spor etter museaktivitet på loftet, og det kan se ut som dette er årsaken til skaden i himlingen i stua. Det observeres noe misfarging av svertesopp i deler av undertak, men dette anses som normalt med tanke på alder.

Tiltak:

- Foreta ytterligere undersøkelser og utfør tiltak for å lukke avvik.

Vinduer, TG3:

Malt trevindu med 2-lags glass i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Vinduet er punktert.

Tiltak:

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer - 2,TG2:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har vedlikeholdsetterslep.

Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Bolig med gamle vinduer kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom vinduene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle vinduene med moderne vinduer.

Dører,TG2:

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Omramming/avslutningsarbeider rundt døren har enkel utførelse.

Tiltak:

- Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Balkongdører,TG2:

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det observeres etterslep av vedlikehold, og balkongdøren i stua er litt hard å betjene.

Tiltak:

- Utføre vedlikehold, og foreta justering. I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører. U-verdien til en dør beskriver hvor god varmeisolasjonen i en dør er. Jo lavere U-verdi, jo bedre isolerer det.

Ytterdør til vaskerom,TG3:

Malt/lakkert boddør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er noe råde i nedkant utvendig.

Tiltak:

- Døren(e) står foran utskiftning.
- I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom

dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører. U-verdien til en dør beskriver hvor god varmeisolasjonen i en dør er. Jo lavere U-verdi, jo bedre isolerer det.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3:

Fra stuen er det utgang til en delvis overbygd veranda i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Verandaen har vedlikeholdsetterslep.

Tiltak:

- Utføre vedlikehold, og råteskadet treverk må skiftes ut. Dersom rekkverket skal tilfredsstille dagens forskriftskrav må rekkverket endres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2, TG3:

Fra soverommet er det utgang til en veranda i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak:

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav må rekkverk endres.

Utvendige trapper, TG2:

Støpte elementtrapper med rekkverk i stålkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det observeres sprekker i trinn. Rekkverk har skjevheter og korrosjon (rust). Den ene trappen var snødekt på befaringstidspunktet.

Tiltak:

- Utføre vedlikehold, og dersom trappen skal tilfredsstille dagens krav må rekkverk endres.

INNSENDIG AVVIK:

Overflater, TG2:

Gulv med laminat og parkett. Malt gulv i toalettrom. Vegger med malt trepanel, malt tapet og malte plater. Himlinger med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Overflater har i hovedsak en eldre standard med brukslitasje, men det er den senere tid utført malingsarbeider. Det er lokal skade i stue himlingen som har blitt noe

utbedret.

Tiltak:

- Det må forventes behov for oppussing/modernisering, avhengig av brukerens krav til standard og funksjon. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 16 mm gjennom rommet i stuen. Det er indikert høye fuktverdier/råte i deler av stubbloft i krypkjeller.

Tiltak:

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Foreta ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang av utbedring. Jfr. også punkt «Krypkjeller» for kostnadsestimat. Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å foreta ytterligere undersøkelser for å få kartlagt omfang av skader, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Radon, TG2:

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2:

Boligen har mursteinspipe, anboret med en vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Pipa har etterslep av vedlikehold, og det observeres løse fuger, og stedvis kalkutslag.

Tiltak:

- Utføre vedlikehold.

Rom Under Terreng, TG2:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og kjellergulv. Årsaken er trolig svakheter ved drenering, og manglende kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

Tiltak:

- Det er viktig å ha mest mulig åpne mur konstruksjoner, samt at ting og gjenstander som kan ta skade bør ikke lagres i direkte kontrakt med underlaget. For å lukke avvik må det iverksettes tiltak med fuktsikring.

Krypkjeller, TG3:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Ved måling med pigg i stubbloft (himling i krypkjeller) indikeres høye fuktverdier, og lokalt med råte. Fuktigheten er høy i krypkjeller på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.

Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Fuktig grunn i krypkjeller bør plastes for å begrense fordampning fra grunnen mest mulig. Jfr. også punktet "Drenering". Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å foreta ytterligere undersøkelser for å få kartlagt omfang av skader, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen. Kostnadsestimat er kun et sjablongmessig anslag, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker.

Innvendige trapper, TG2:

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak:

- Dersom trappen skal tilfredsstillе dagens krav må det utføres tiltak.

Innvendige dører, TG2:

Innendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Dørene har elde og standard fra byggetiden med bruksmerker. Ved befaringen var alle dørhåndtak demontert.

Tiltak:

- Montere dørhåndtak, ellers må den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Andre innvendige forhold, TG2:

Det observeres ekskrementer etter mus.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mus ekskrementer innvendig i huset i kjelleren og på loftet.

Tiltak:

- Det anbefales å kontakte autorisert skadedyrfirma for inspeksjon og bekjempelse. Gnagere kan skade isolasjon, rør, elektriske installasjoner og trekonstruksjoner, samt bidra til dårligere hygieniske forhold.

VÅTROM AVVIK:

1. etasje > Vaskerom, Generell, TG3:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er belegg på gulvet, og tapet på veggene. Det er skyllekum og opplegg for vaskemaskin. TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom. Det registreres bom i gulvbelegg (løst gulvbelegg), og løs tapet/manglende tapet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato, fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

1. etasje > Bad, Generell, TG3:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Flislagt gulv, og våtromsplater på veggene. Badet inneholder innredning med nedfelt servant og badekar. TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom og generell tilstand. Det er fukt/råteskade i veggplate bak badekar, og det er sprekker fugmasse. Det har blitt dusjet direkte på vegger og gulv, noe som på generelt grunnlag kan være en risikoløsning med hensyn til fukt i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato, fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

AVVIK KJØKKEN:

1. etasje > Kjøkken, Overflater og innredning, TG2:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplater av heltre.

Vurdering av avvik:

- Det registreres brukslitasje. Et par fronter har behov for justering, og det er eldre

fuktskader i kjøkkenbenk på grunn av tidligere lekkasje fra vannledning i benkeskap.

Tiltak:

- Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

SPESIALROM AVVIK:

1. etasje > Toalettrom, Overflater og konstruksjon, TG2:

Toalettrom med klosett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrommet har en eldre standard med bruksslitasje.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ellers må den enkelte eventuelt vurdere behov for tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER AVVIK:

Vannledninger, TG2:

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert i kjeller. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør, TG2:

Det er avløpsrør av plast. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon, TG2:

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalte i noen vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

Tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørblad.

Varmtvannstank, TG2:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Kjellereren var helt full lagret, og sluk i rommet kunne ikke konstateres.

Tiltak:

- Foreta nærmere undersøkelser når rommet er tømt.

Elektrisk anlegg, TG3:

Elektrisk anlegg med skrusikringer. Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.

21. 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

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Nei

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

Kommentar: Lagt opp til en ekstra 16 amp kurs til oppvaskmaskin.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei

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

10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja

14. 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?

Ja

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

16. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja
Kommentar: Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Branntekniske forhold, TG3:

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

18. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja
Kommentar: Slokkeutstyret er > 10 år gammelt.

19. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja
Kommentar: Det mangler røykvarsler som dekker stue/kjøkken.

20. Er det skader på røykvarslere? Nei

Kommentar: Det er ikke visuelle skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD AVVIK:

Drenering, TG3:

Eier har utført dreneringsarbeider og isolert deler av grunnmur utvendig i 2024/2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt.
- Boligen står muligens på fjell og det er vanskelig å oppnå en fullgod drenering på boliger som er fundamentert direkte på fjellgrunn. Det er vanninnsig og fuktig klima i krypkjeller. Det observeres grunnmursplast som er løs/mangler klemlist.

Tiltak:

- For å få et tørrere klima må det utføres tiltak. Det er ofte vanskelig å få drenert dersom grunnmur står direkte på fjell, og vann vil renne inn under dreneringsrør og grunnmur. Mulig tiltak kan være å etablere avskjæringsrenne i fjellet dersom det er fjellgrunn. Det bør også legges plastikk/isolasjonsmatter med plastikk på terrenget i krypkjeller, samt etablere riktig ventilering. Dette for å begrense fordampning og at fuktig kjellerluft luftes bedre ut.

Grunnmur og fundamenter, TG3:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det observeres sprekker, korrosjon av armering og omfattende oppsmuldring i lettklinkerblokkene. Sannsynlig årsak kan være et for høyt svovel innhold i lettklinkeren som reagerer/ blir påvirket av fuktighet.

Tiltak:

- Foreta ytterligere undersøkelser for å få kartlagt omfang av utbedring, og utfør snarlige tiltak for å unngå ytterligere skader på grunnmur og skader på boligen. Kostnadsestimat er kun et sjablongmessig anslag, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker.

Terrengforhold, TG3:

Tomten er både flat og skrånende arrondert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Manglende fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktinntrenging og belastning på dreneringssystemet, samt risiko for skader på konstruksjonen over tid. Det anbefales å foreta terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall (1:50) minimum 3 meter ut fra grunnmur i samsvar med SINTEF Byggforsk sine anbefalinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2:

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger iflg. tidligere tilstandsrapport. Utvendige vann og avløpsledninger er antatt fra 1975. Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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.

Tiltak:

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i egen gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ingen krav til det i 1975.

Diverse

Indre Østfold brann og redning IKS opplyser at de har registrert en alminnelig vedovn på eiendommen. Siste tilsyn var 24.02.2020, og siste feiing var 08.04.2015. De har ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Kjeller er ikke innredet i henhold til tegninger.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stua.

Elektrisk gulvvarme på badet.

Ellers benyttes elektriske panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene for denne eiendommen er ikke fastsatt, da den er nylig utskilt fra gården.

Man kan imidlertid antyde følgende prognose for 2026:

Fast vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift kr. 5.593,-. I tillegg kommer vannavgift etter forbruk med kr. 30,55 inkl. mva pr. kubikk.

Avløpsgebyret er for slamtømming.

Renovasjonsavgiften er på kr. 5.383,- faktureres direkte fra Indre Østfold Renovasjon.

Denne kommer også i tillegg,

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info formuesverdi

Denne eiendommen er nylig utskilt, og det er derfor ikke en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 254, bruksnummer 6 i Indre Østfold kommune.

Offentligrettslig pålegg

Slamavskiller/Septiktank/Gamle rørledninger:

Dersom eiendommen har slamavskiller/septiktank, ligger den trolig i et område der kommunen planlegger sanering av avløpsnett. I forbindelse med framtidig kommunal sanering vil eiendommen få pålegg om utkobling av septiktanken og, om nødvendig, utbedring av privat stikkledning og/eller etablering av Minirensanlegg. 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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/254/1:

05.05.1931 - Dokumentnr: 900228 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:254 Bnr:3

25.02.1974 - Dokumentnr: 915 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1974 - Dokumentnr: 3629 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1984 - Dokumentnr: 8167 - Erklæring/avtale
Vedtak fra det offentlige vilkår for statstilskudd i
forbindelse med fellesplanering
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1991 - Dokumentnr: 7246 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om adkomstrett m.v.
Elektriske kraftlinjer Vollene - Sviu

31.01.2003 - Dokumentnr: 651 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver ØSTFOLD ENERGI NETT AS
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

Dokumentnr: 901386 - Opprettelse av matrikkelenheten

03.05.1907 - Dokumentnr: 900018 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3118 Gnr:254 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 959296 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0125 Gnr:154 Bnr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 910040 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:254 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bolighus datert 03.06.1978.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er

søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via privat fordelingsnett.

Den er ikke tilknyttet offentlig avløp. Eiendommen har avløp via septiktank med overløp til grøft e.l.

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 og/eller etablering av Minirensanlegg. 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.

Nepelveien er en kommunal vei, men innkjøring til boligen er privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.

Kommuneplanens arealdel 3014202101 for perioden 2024-2035 med formål: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Hensyn landskap H550_6, Lunde i Eidsberg, Retningslinje:

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, siktlinjer, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Se kapittel 4 i kommuneplanen om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav. Se også kommuneplanens § 5.11 for bestemmelser og retningslinjer til landbruks-, natur- og friluftsmål, og andre aktuelle bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor

eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18

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 bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtagelse anbefales oppført i bud.

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

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

63 640 (Omkostninger totalt)

80 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 570 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 573 340 (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 63 640

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,48% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 300,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anita Heer

Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Ansvarlig megler bistås av

Anita Heer
Eiendomsmegler MNEF
anita.heer@aktiv.no
Tlf: 959 48 193

Trine Merethe Krog
Eiendomsmegler MNEF
trine.krog@aktiv.no
Tlf: 918 86 282

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.01.2026







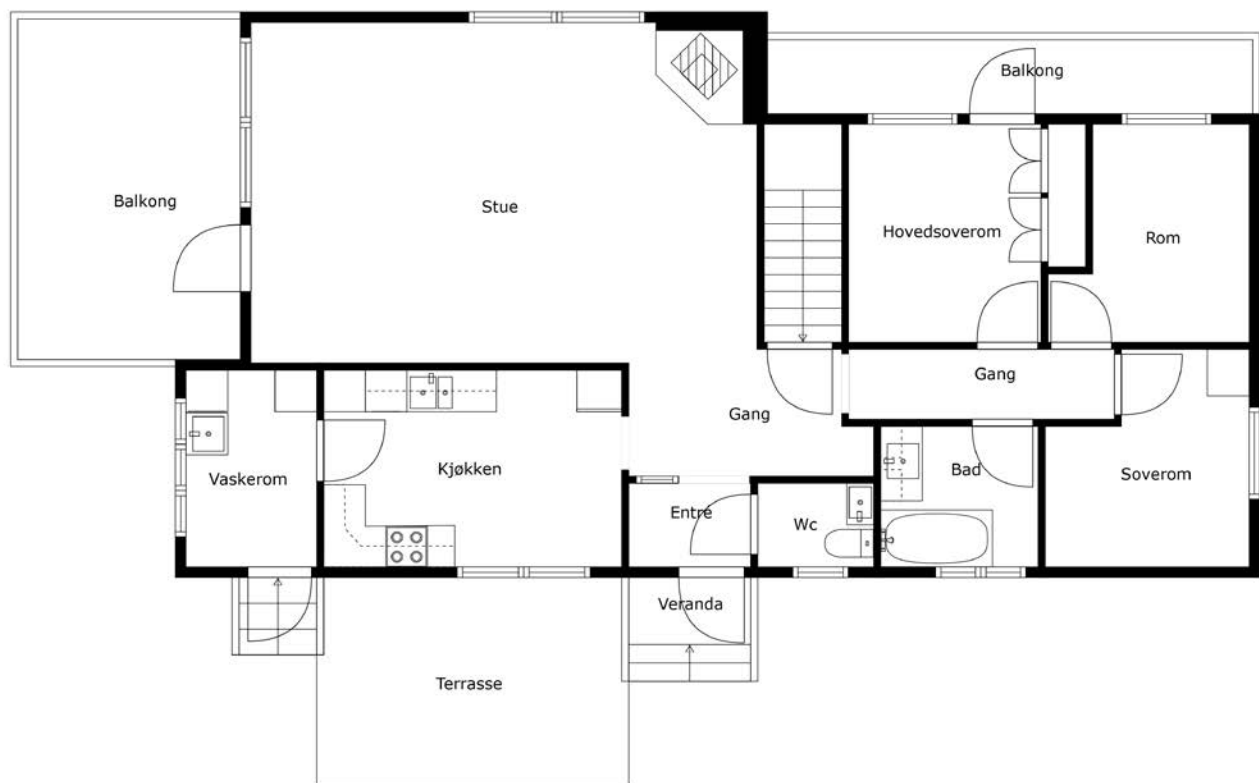
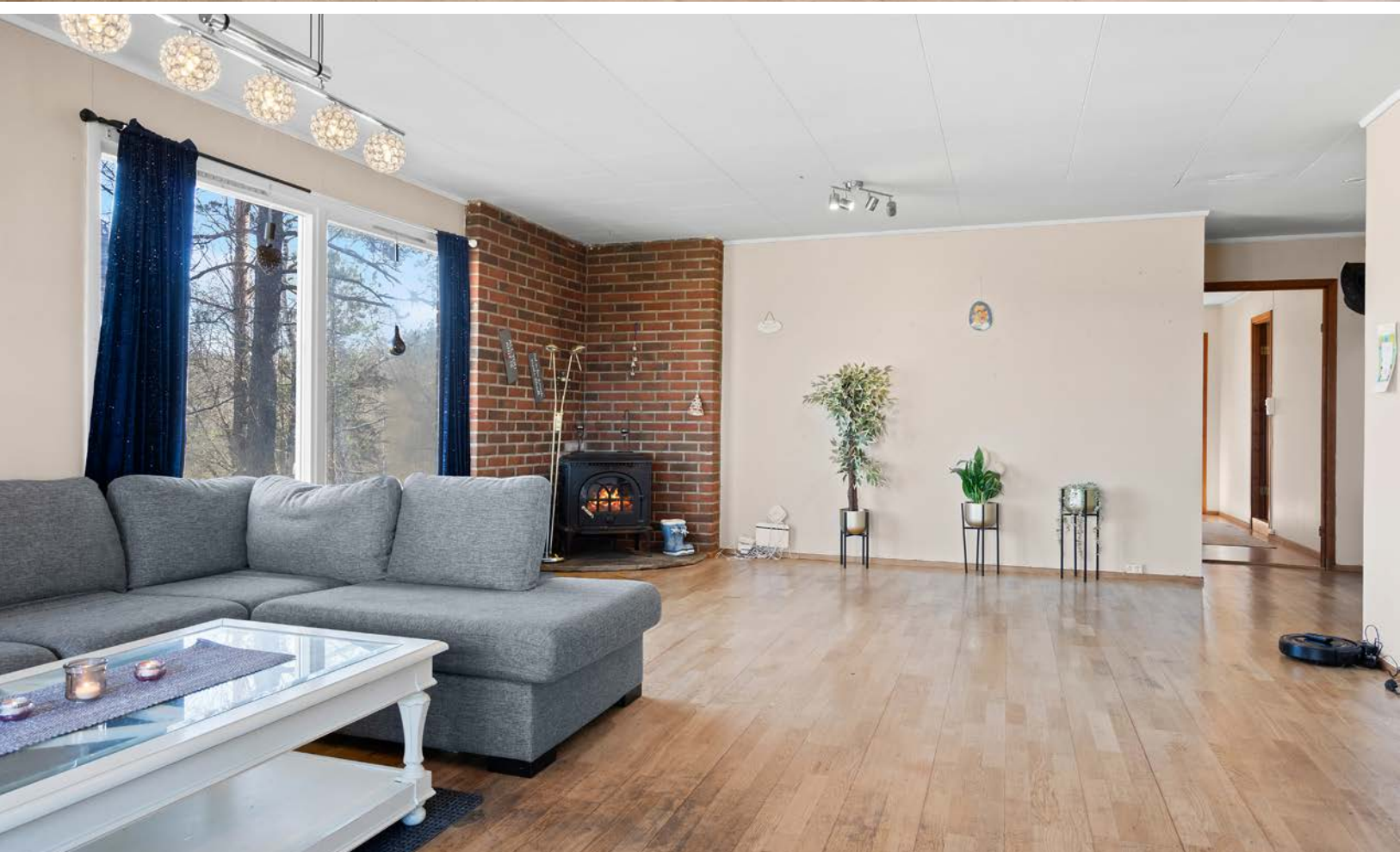


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



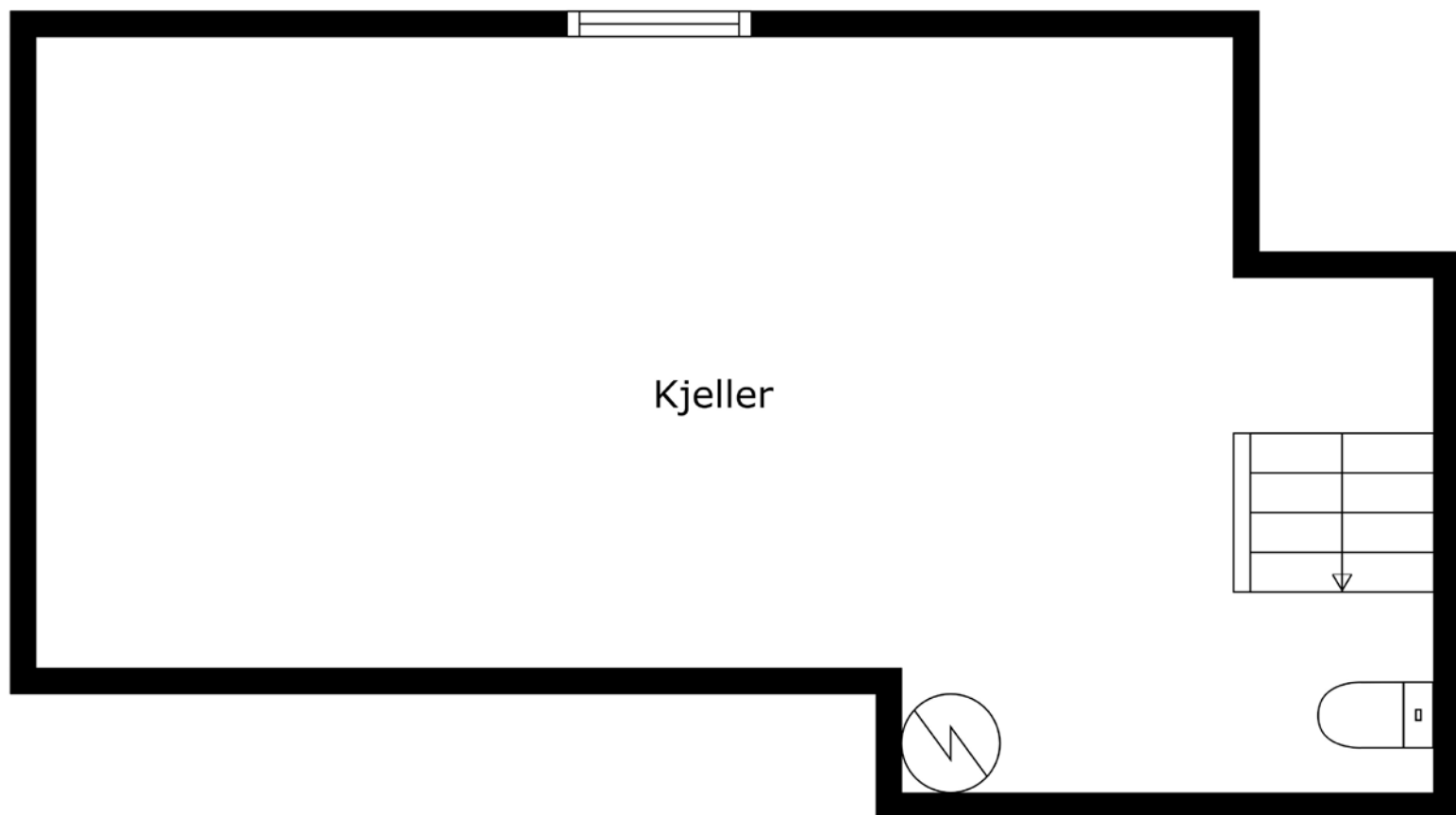












Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Nepleveien 62, 1852 MYSEN



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 254, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 12472-1408

Referansenummer: PS1840

Foretak: Witek AS

Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk

Vår ref: Anita Heer



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

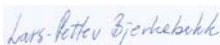
Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig



Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455



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 fuktøk.

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 enebolig med kjeller/krypkjeller oppført i 1975. Generelt oppført i kjente konstruksjoner, og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Det er påvist avvik, men dels som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 49 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep utover det som allerede er påvist. Det er spesielt viktig å merke seg grunnmur som smuldrer opp.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med valmet røst.
Malte trevinduer med 2-lags glass, og trevinduer med koblet glass.
Malt hovedytterdør.
Malte balkongdører i tre.
Malt/lakkert boddør.
Delvis overbygd veranda i trekonstruksjoner ut fra stuen.
Veranda i trekonstruksjoner ut fra det ene soverommet.
Støpte elementtrapper med rekkverk i stålkonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat og parkett. Malt gulv i toalettrom.
Vegger med malt trepanel, malt tapet og malte plater.
Himlinger med himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Antatt mursteinspipe, anboret med en vedovn i stuen.
Gulv av betong i kjeller.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Lakkert tretrapp.
Finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

Flislagt gulv, og våtromsplater på veggene. Badet inneholder innredning med nedfelt servant og badekar.

VASKERROM

Det er belegg på gulvet, og tapet på veggene. Det er skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplater av heltre.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med klosett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon via luftespalte i noen vinduer.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Elektrisk gulvvarme på badet. Ellers benyttes elektriske panelovner.

Elektrisk anlegg med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt fundamentert på fjell og oppfylte/stedlige masser.

Original drenering.

Grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten er både flat og skrånende arrondert.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Septiktank med overløp til grøft, iflg. tidligere tilstandsrapport.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger iflg. tidligere tilstandsrapport.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

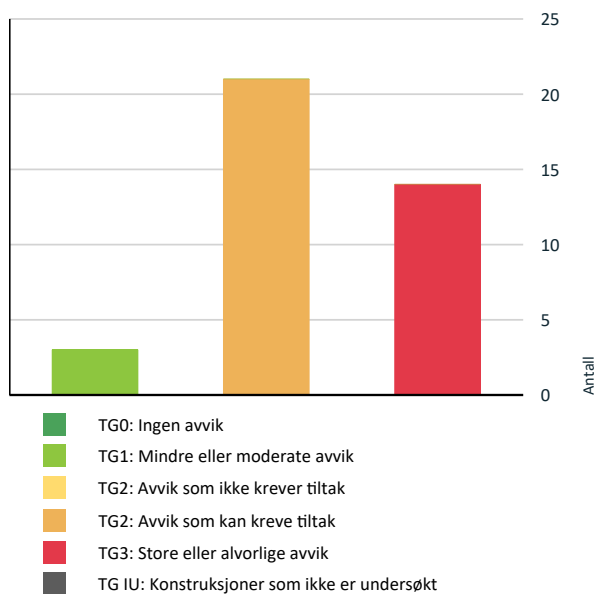
Enebolig

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

I følge plantegning er det kjeller under hele huset, men det er kjeller kun under deler av huset. Ellers er det krypkjeller.

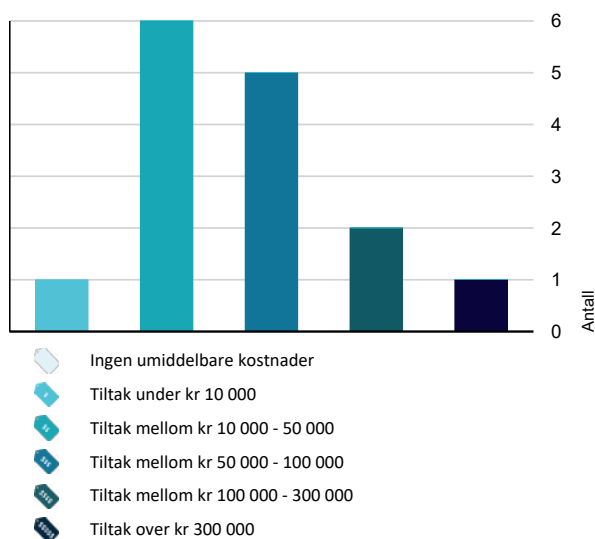
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør til vaskerom [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkongdører	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOIG

Byggeår
1975

Kommentar
Tidligere salgsoppgave

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) kun er observert fra takfot i stige på 3 sider på grunn av sikkerhet, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, annet det som er nevnt, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Det observeres noe mosegroing.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Knekte takstein må skiftes.

Det anbefales å fjerne mose, da mose kan redusere levetiden på tekkematerialet.



Sprekk i takstein.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er ikke montert snøfangere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at taket ikke trenger snøfangere. Krav om eventuell montering av snøfangere iht. forskriftskravet som gjaldt da denne bygningen ble oppført er funksjonsbasert. Det må således i det enkelte tilfelle vurderes hvorvidt forskriften skal anses som oppfylt eller ei.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.



TG 3 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utføre vedlikehold.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å skifte ut råteskadet bordkledning, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med valmet røst. Det er rupanel som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres spor etter museaktivitet på loftet, og det kan se ut som dette er årsaken til skaden i himlingen i stua. Det observeres noe misfarging av svertesopp i deler av undertak, men dette anses som normalt med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta ytterligere undersøkelser og utfør tiltak for å lukke avvik.

Tilstandsrapport



Fuktskader i spaltepanel (gesimskasse) som støtter inn mot pipa.



Spor etter aktivitet fra mus under isolasjonen.

TG 3 Vinduer

Malt trevindu med 2-lags glass i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduet er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har vedlikeholdsetterslep.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bolig med gamle vinduer kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom vinduene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle vinduene med moderne vinduer.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

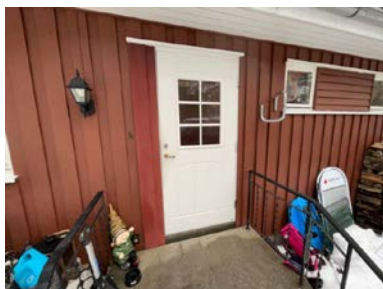
- Det er avvik:

Omramming/avslutningsarbeider rundt døren har enkel utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



TG 2 Balkongdører

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det observeres etterslep av vedlikehold, og balkongdøren i stua er litt hard å betjene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utføre vedlikehold, og foreta justering.

I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.

U-verdien til en dør beskriver hvor god varmeisolasjonen i en dør er. Jo lavere U-verdi, jo bedre isolerer det.



Balkongdør i stue



Balkongdør i soverom



1 TG 3 Ytterdør til vaskerom

Malt/lakkert boddør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er noe råte i nedkant utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.

U-verdien til en dør beskriver hvor god varmeisolasjonen i en dør er. Jo lavere U-verdi, jo bedre isolerer det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en delvis overbygd veranda i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Verandaen har vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre vedlikehold, og råteskadet treverk må skiftes ut.

Dersom rekkverket skal tilfredsstille dagens forskriftskrav må rekkverket endres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Fra soverommet er det utgang til en veranda i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav må rekkverk endres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige trapper

Støpte elementtrapper med rekkverk i stålkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det observeres sprekker i trinn. Rekkverk har skjevheter og korrosjon (rust).
Den ene trappen var snødekt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre vedlikehold, og dersom trappen skal tilfredsstille dagens krav må rekkverk endres.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med laminat og parkett. Malt gulv i toalettrom.
Vegger med malt trepanel, malt tapet og malte plater.
Himlinger med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater har i hovedsak en eldre standard med brukslitasje, men det er den senere tid utført malingsarbeider.
Det er lokal skade i stue himlingen som har blitt noe utbedret.

Konsekvens/tiltak

Det må forventes behov for oppussing/modernisering, avhengig av brukerens krav til standard og funksjon. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 16 mm gjennom rommet i stuen.
Det er indikert høye fuktverdier/råte i deler av stubbloft i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Tilstandsrapport

Foreta ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang av utbedring. Jfr. også punkt «Krypkjeller» for kostnadsestimat.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å foreta ytterligere undersøkelser for å få kartlagt omfang av skader, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, anboret med en vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipa har etterslep av vedlikehold, og det observeres løse fuger, og stedvis kalkutslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og kjellergulv. Årsaken er trolig svakheter ved drenering, og manglende kapillærbrytende sjikt mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å ha mest mulig åpne mur konstruksjoner, samt at ting og gjenstander som kan ta skade bør ikke lagres i direkte kontrakt med underlaget. For å lukke avvik må det iverksettes tiltak med fuktsikring.



TG 3 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Ved måling med pigg i stubbloft (himling i krypkjeller) indikeres høye fuktverdier, og lokalt med råte.

Fuktigheten er høy i krypkjeller på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Fuktig grunn i krypkjeller bør plastes for å begrense fordampning fra grunnen mest mulig.
Jfr. også punktet "Drenering".

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å foreta ytterligere undersøkelser for å få kartlagt omfang av skader, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen. Kostnadsestimat er kun et sjablongmessig anslag, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

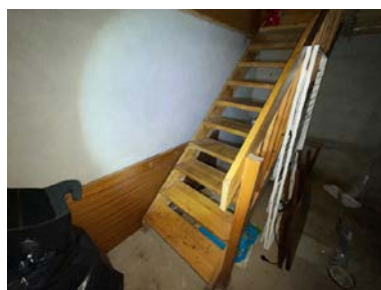
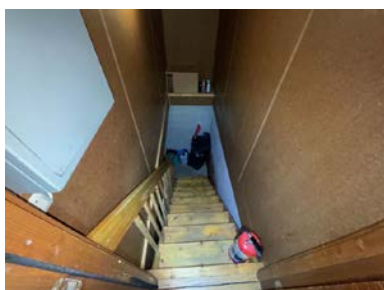
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom trappen skal tilfredsstille dagens krav må det utføres tiltak.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dørene har elde og standard fra byggetiden med bruksmerker. Ved befaringen var alle dørhåndtak demontert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere dørhåndtak, ellers må den enkelte må vurdere behov for tiltak.



TG 2 Andre innvendige forhold

Det observeres ekskrementer etter mus.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mus ekskrementer innvendig i huset i kjelleren og på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontakte autorisert skadedyrfirma for inspeksjon og bekjempelse. Gnagere kan skade isolasjon, rør, elektriske installasjoner og trekonstruksjoner, samt bidra til dårligere hygieniske forhold.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Det er belegg på gulvet, og tapet på veggene. Det er skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom. Det registreres bom i gulvbelegg (løst gulvbelegg), og løs tapet/manglende tapet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato, fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue.

Hulltaking er ikke foretatt bak blandedbatteri, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Sted for hulltaking gir begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Flislagt gulv, og våtromsplater på veggene. Badet inneholder innredning med nedfelt servant og badekar.

TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom og generell tilstand. Det er fukt/råteskade i veggplate bak badekar, og det er sprekker fugmasse.

Det har blitt dusjet direkte på vegger og gulv, noe som på generelt grunnlag kan være en risikoløsning med hensyn til fukt i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato, fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplater av heltre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres brukslitasje. Et par fronter har behov for justering, og det er eldre fuktskader i kjøkkenbenk på grunn av tidligere lekkasje fra vannledning i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med klosett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

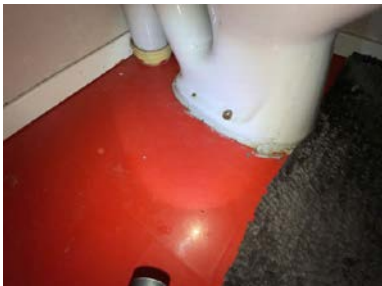
Toalettrommet har en eldre standard med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Ellers må den enkelte eventuelt vurdere behov for tiltak.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert i kjeller.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

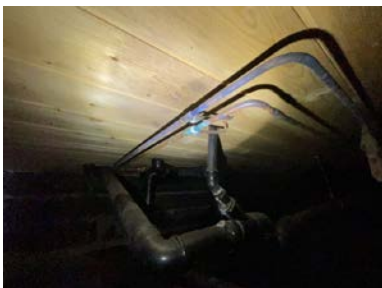
Tilstandsrapport



Lekkasje fra rør i kjøkkenbenk.



Stoppekran



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stakeluker



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalte i noen vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørblad.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellereren var helt full lagret, og sluk i rommet kunne ikke konstateres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta nærmere undersøkelser når rommet er tømt.



Elektrisk oppvarming

Det er elektrisk gulvvarme på badet. Ellers benyttes elektriske panelovner.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elektrisk anlegg med skrusikringer.

Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre anlegg.

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.
1975

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Lagt opp til en ekstra 16 amp kurs til oppvaskmaskin.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

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?

Ja

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

Ja

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

Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Hull i sikringskap.



Løs kabel til taklampe.



Skade på deksel i stue.

TG 3 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 brannslukningsapparat og røykvarsler.

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?
Ja Slokkeutstyret er > 10 år gammelt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler røykvarsler som dekker stue/kjøkken.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke visuelle skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt fundamentert på fjell og oppfylte/stedlige masser.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Tilstandsrapport

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier har utført dreneringsarbeider og isolert deler av grunnmur utvendig i 2024/2025.

Vurdering av avvik:

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

Boligen står muligens på fjell og det er vanskelig å oppnå en fullgod drenering på boliger som er fundamentert direkte på fjellgrunn. Det er vanninnslag og fuktig klima i krypkjeller.

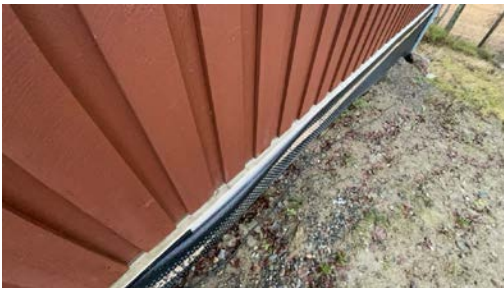
Det observeres grunnmursplast som er løs/mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få et tørrere klima må det utføres tiltak. Det er ofte vanskelig å få drenert dersom grunnmur står direkte på fjell, og vann vil renne inn under dreneringsrør og grunnmur. Mulig tiltak kan være å etablere avskjæringsrenne i fjellet dersom det er fjellgrunn. Det bør også legges plastikk/isolasjonsmatter med plastikk på terrenget i krypkjeller, samt etablere riktig ventilering. Dette for å begrense fordampning og at fuktig kjellerluft luftes bedre ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres sprekker, korrosjon av armering og omfattende oppsmuldring i lettklinkerblokkene. Sannsynlig årsak kan være et for høyt svovel innhold i lettklinkeren som reagerer/ blir påvirket av fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta ytterligere undersøkelser for å få kartlagt omfang av utbedring, og utfør snarlige tiltak for å unngå ytterligere skader på grunnmur og skader på boligen.

Kostnadsestimat er kun et sjablongmessig anslag, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Sprekker i grunnmur.



Oppsmuldring fra utvendig side av grunnmur.



Synlig armering med korrosjon og oppsmuldring av grunnmur innvendig.



Oppsmuldring fra innvendig side av grunnmur.

TG 3 Terrenghorhold

Tomten er både flat og skrånende arrondert.

Vurdering av avvik:

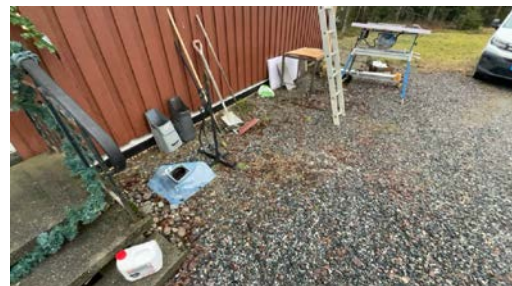
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktinntrenging og belastning på dreneringssystemet, samt risiko for skader på konstruksjonen over tid. Det anbefales å foreta terrenjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall (1:50) minimum 3 meter ut fra grunnmur i samsvar med SINTEF Byggforsk sine anbefalinger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft og offentlig vannforsyning via private stikkledninger iflg. tidligere tilstandsrapport. Utvendige vann og avløpsledninger er antatt fra 1975.

Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

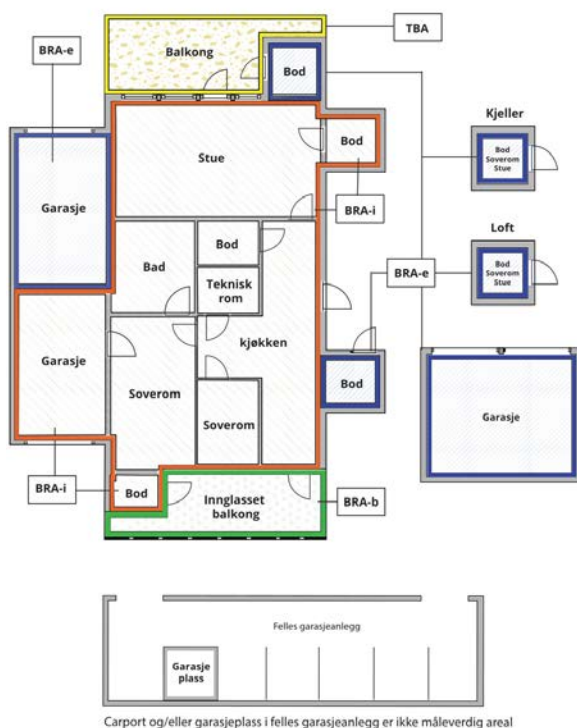
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	106			106	23
Kjeller					
Krypkjeller					
SUM	106				23
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, stue, kjøkken, vaskerom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, trapperom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		
Krypkjeller			

Kommentar

Takhøyde i kjelleren er lavere enn 1,90 meter, og derfor ikke målbart i henhold til NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I følge plantegning er det kjeller under hele huset, men det er kjeller kun under deler av huset. Ellers er det krypkjeller.

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

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	106	0

Kommentar**Enebolig**

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2023	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
22.1.2026	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	254	6		0	2127.8 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Neplevæien 62

Hjemmelshaver

Snopestad Glenn-David, Snopestad Monica Helen
Angelique

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral plassering i Indre Østfold med kun 3-4 minutters kjøring til barneskole og barnehage. I tilknytning til skolen er det også flere aktivitetstilbud til barn, unge og voksne i form av aktivitetshall og uteanlegg. Et større handelssentrum med flere matbutikker, apotek, vinmonopol, klesbutikker etc. finnes i Mysen kun 8-9 minutter fra eiendommen.

Adkomstvei

Privat adkomst over annen grunneieres eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Indre Østfold kommune er i gang med å utarbeide nye planer for sanering og utbedring av kommunalt avløpsnett. 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 legging av nye stikkledninger for avløp.

Regulering

Ikke innhentet opplysninger om regulering.

Om tomten

Tomten som er både kupert og flat var snødekt på befaringstidspunktet.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2024	
2	22.01.2026	
3	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Eier/ekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/ekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Glenn-David Snopestad

Boligen

Nepleveien 62

1852 Mysen

3118-254/6/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lite fall mot sluk

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: David snopestad gårdsdrift

Beskrivelse av arbeidet: Isolering utlending
krypkjeller

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

♦ Ja

Punktert vindu i stue

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Frostskader på grunnmur

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Fukt i krypkjeller grunnet fjellet som grunnmur står på.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: David Snopestad gårdsdrift

Beskrivelse av arbeidet: Drenert men fjellet går inn i grunnmur så kjeller vil aldri bli helt tørr

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Isolering

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

♦ Ja

Fukt i kjeller

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: David Snopestad gårdsdrift

Beskrivelse av arbeidet: Drenert men ikke mulig og få 100% bra siden fjellet går inn i bygget høyere en gulv

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Isolering

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: David Snopestad gårdsdrift

Beskrivelse av arbeidet: Drenert på fjell og taknedløp ført ut på bakken

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Grafset rent fjellet

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Der det er fylt opp på vegg

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

♦ Ja

Fukt i kjeller

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Mus blir fanget i felle ved ujamne mellomrom

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Hs elektro

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn en ny kontakt og kurs

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



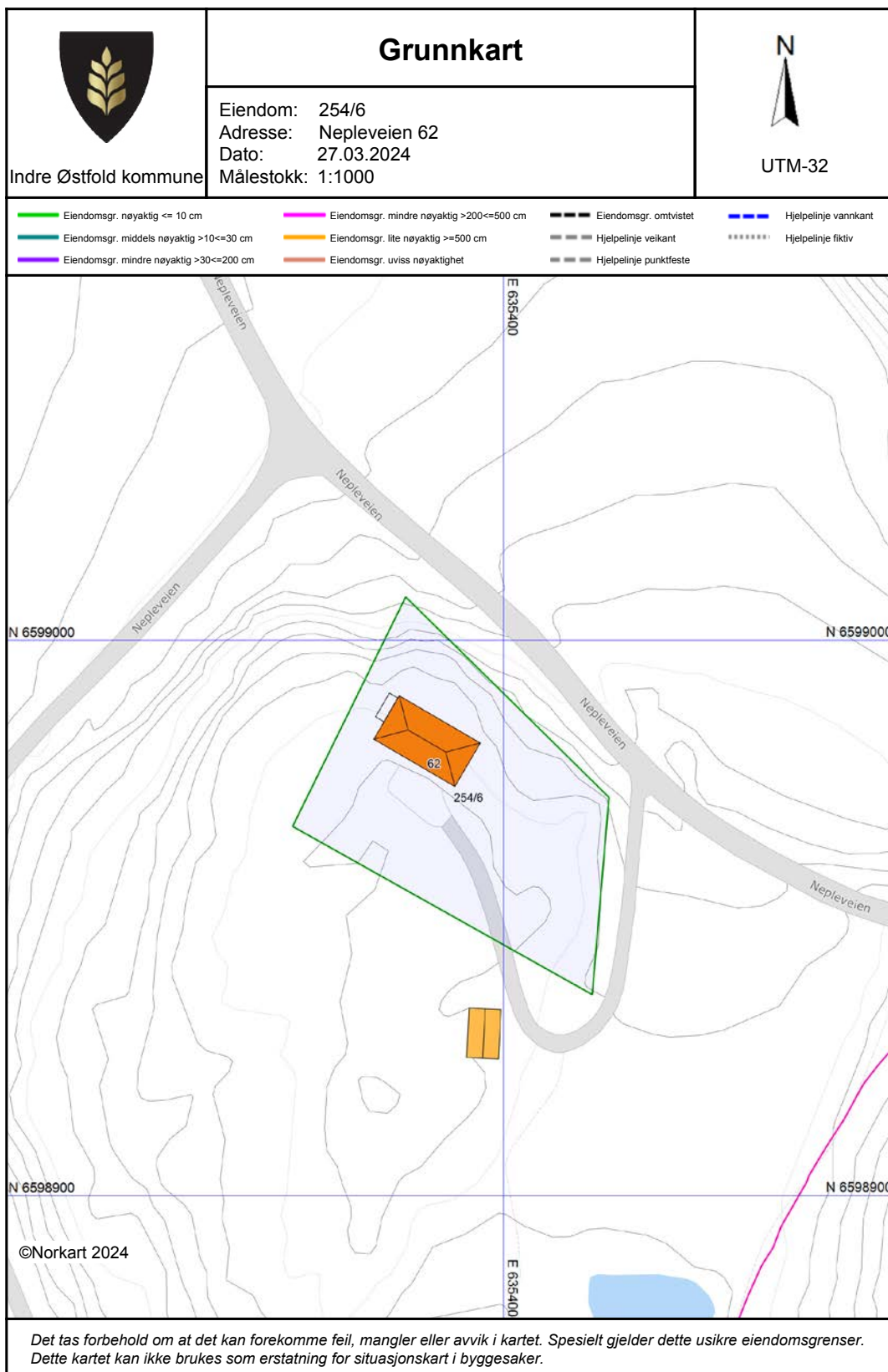
Bolig selges med boligselgerforsikring

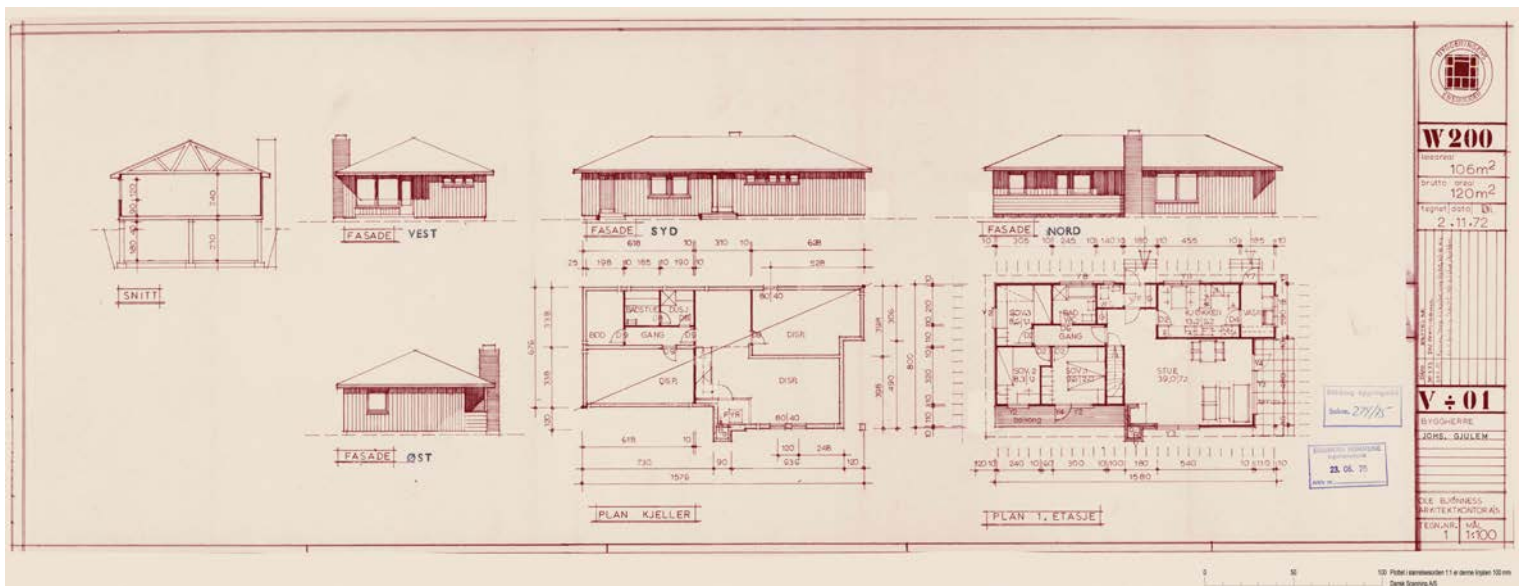
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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





503.1/HS/IJ

Herr Johannes Gjulem
Trømborg

1850 MYSEN

BOLIGHUS PÅ EIENDOMMEN "NEPLE" G NR 154, B NR L

Ved befaring på nevnte nybygg den 28 mai fant en følgende å
bemærke:

1. Noe oppfylling og finplanering gjenstod.
2. Det må innsettes en friskluftventil i vaskerommet.
3. Det ble opplyst at oljekamin skal installeres, og det
må da sørges for at dette anlegg med tanklagring blir
anmeldt til brannvesenet av godkjent installatør.
4. Stige for feier må være tilstede.
5. Noen mindre kompletteringsarbeider gjenstod.

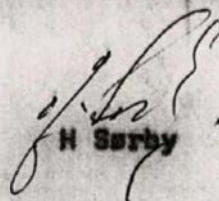
For ordens skyld minner en om at avløpstillatelsen av 30/4-75
ikke gjelder avløp fra vannklosett.

Nevnte arbeider forutsettes utført innen 1/1-77.

Dette skriv gjelder som midlertidig brukstillatelse.

EIDSBERG BYGNINGSVESEN, 3 juni 1976

E Stenseth


H Serby

Kopi:
Byggm Thorbjørn Engen, 1850 Mysen.
Susebakke Trøvarefabrikk A/S v/R Martinsen
Eidsberg Ligningsvesen
Boligsekretæren



Tegnforklaring

- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*
-  Faresone grense
 -  Faresone - Flomfare
 -  Angitthensyngrense
 -  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
 -  Angitthensynsone - Hensyn landskap
 -  LNFR-areal - nåværende
 -  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Grense for arealformål
 -  Samleveg - nåværende



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 27.03.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	254	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nepleveien 62, 1852 MYSEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.02.2024		
Bestemmelser	https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3118/3014202101/Dokumenter/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf		
Delarealer	Delareal	2 128 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap	
	KPHensynsonenavn	H550_6	

Delareal 2 128 m²

Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Områdenavn LNF

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Nabolagsprofil

Nepleveien 62

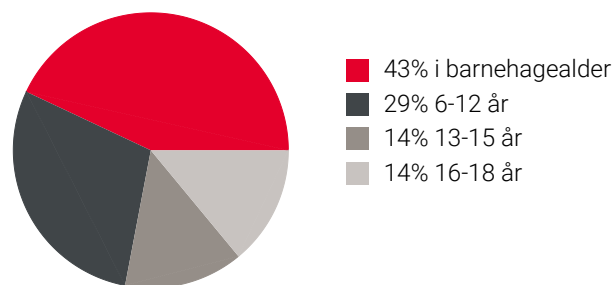
Offentlig transport

🚍 Trømborg	3 min 🚶
Linje 413, 417, 463, 464, 640	2.2 km
🚆 Eidsberg stasjon	7 min 🚶
Linje R22	6.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 30 min 🚶

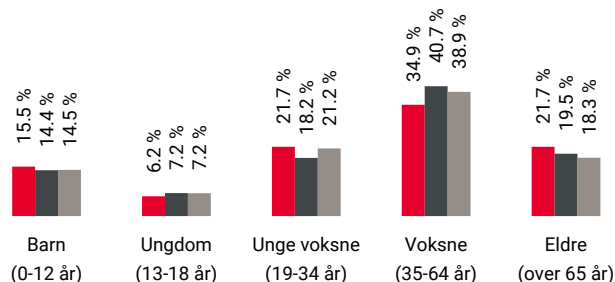
Skoler

Trømborg skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
115 elever, 7 klasser	2.1 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min 🚶
434 elever, 19 klasser	8.6 km
Mysen videregående skole	11 min 🚶
800 elever, 50 klasser	8 km
Askim videregående skole	20 min 🚶
850 elever, 47 klasser	20.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

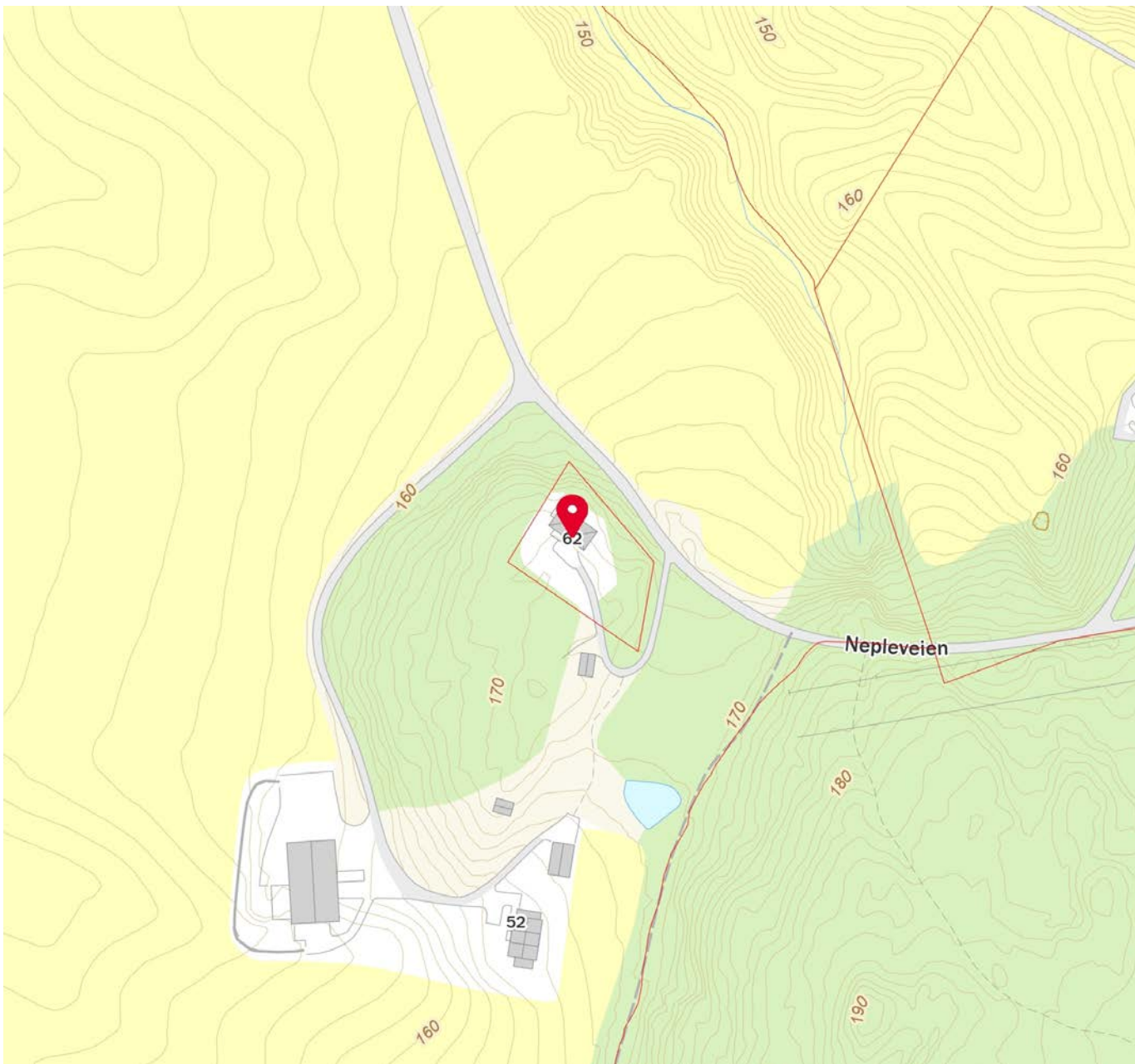
Skogstjerna Natur og menighetsbhg (1-5 ...)	4 min 🚶
52 barn	2.7 km
Susebakke barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
91 barn	6 km
Symra barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
53 barn	7.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	9 min 🚶
Kiwi Mysen	10 min 🚶
PostNord	7.5 km

Sport

⚽ Trømborg skole	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	2.2 km
⚽ Trømborg banene	3 min 🚶
Fotball	2.2 km
🏊 Family Sports Club Mysen	10 min 🚶
🏊 A.C.E Xpress Mysen	12 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 tuneren/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

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: Nepleveien 62
1852 MYSEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anita Heer**Oppdragsnummer:****Telefon:** 959 48 193
E-post: anita.heer@aktiv.no

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 viderefremlet 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