

MYSEN

Barkerudsvingen 3

Velkommen til
din nye bolig





Innholdsrik enebolig med tilhørende
fradelt tomt

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 3 290 000,-	3
OMKOSTNING KJØPER	ETASJE
102 240,-	3
TOTALPRIS	BYGGEÅR
3 392 240,-	1951
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
216/216 kvm	F - Oransje
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Enebolig	1032 m ² (eiet)
EIEFORM	
Eiet	

Din megler



Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no

+47 975 26 138

Stor, innholdsrik enebolig i sentrumsnært og barnevennlig boligfelt. Tilhørende fradelt tomt i forkant. Unik mulighet!

Emera Eiendomsmegling har gleden av å presentere Barkerudsvingen 3 – en romslig og funksjonell enebolig beliggende i et etablert, familievennlig og sentralt boligområde. Eiendommen byr på gode bokvaliteter med gjennomtenkt planløsning, flere oppholdsrom og god plass for hele familien.

I forkant av boligen er det egen fradelt tomt som gir spennende utbyggingsmuligheter for fremtiden. Se salgsoppgave for nærmere info om regulering og krav til bebyggelse.

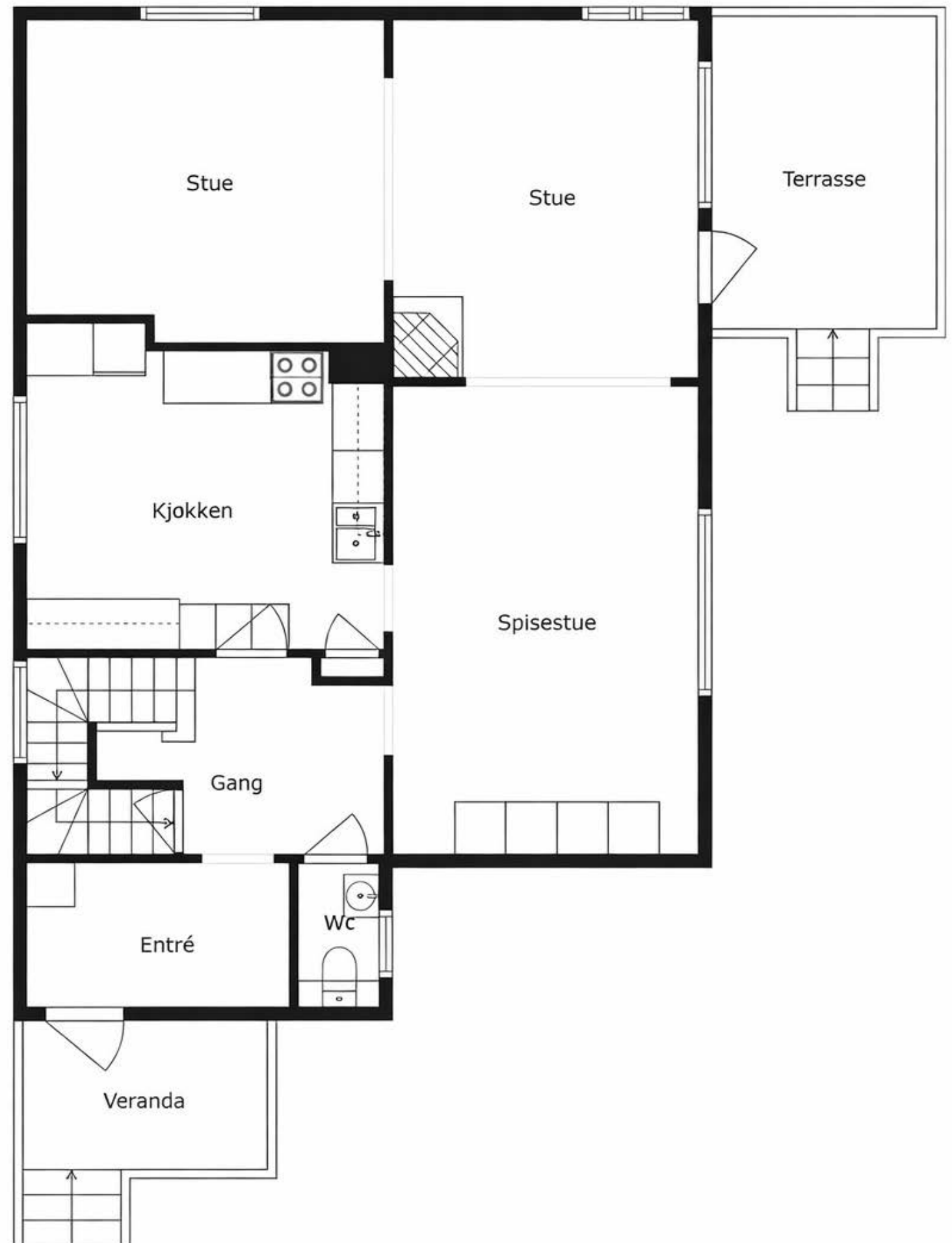
Det er ca. 400 meter til nyere dagligvarebutikk og Momarken Travbane. Ca. 2 km til Mysen sentrum med alt man måtte trenge av butikker og servicetilbud og kollektiv transport. I nærheten finner man også populære turområder ved Høytorp fort. Offentlig kommunikasjon til Oslo S og Ski med buss/tog.

Velkommen til visning!



Hyggelig hage og parkeringsareal i forkant av boligen

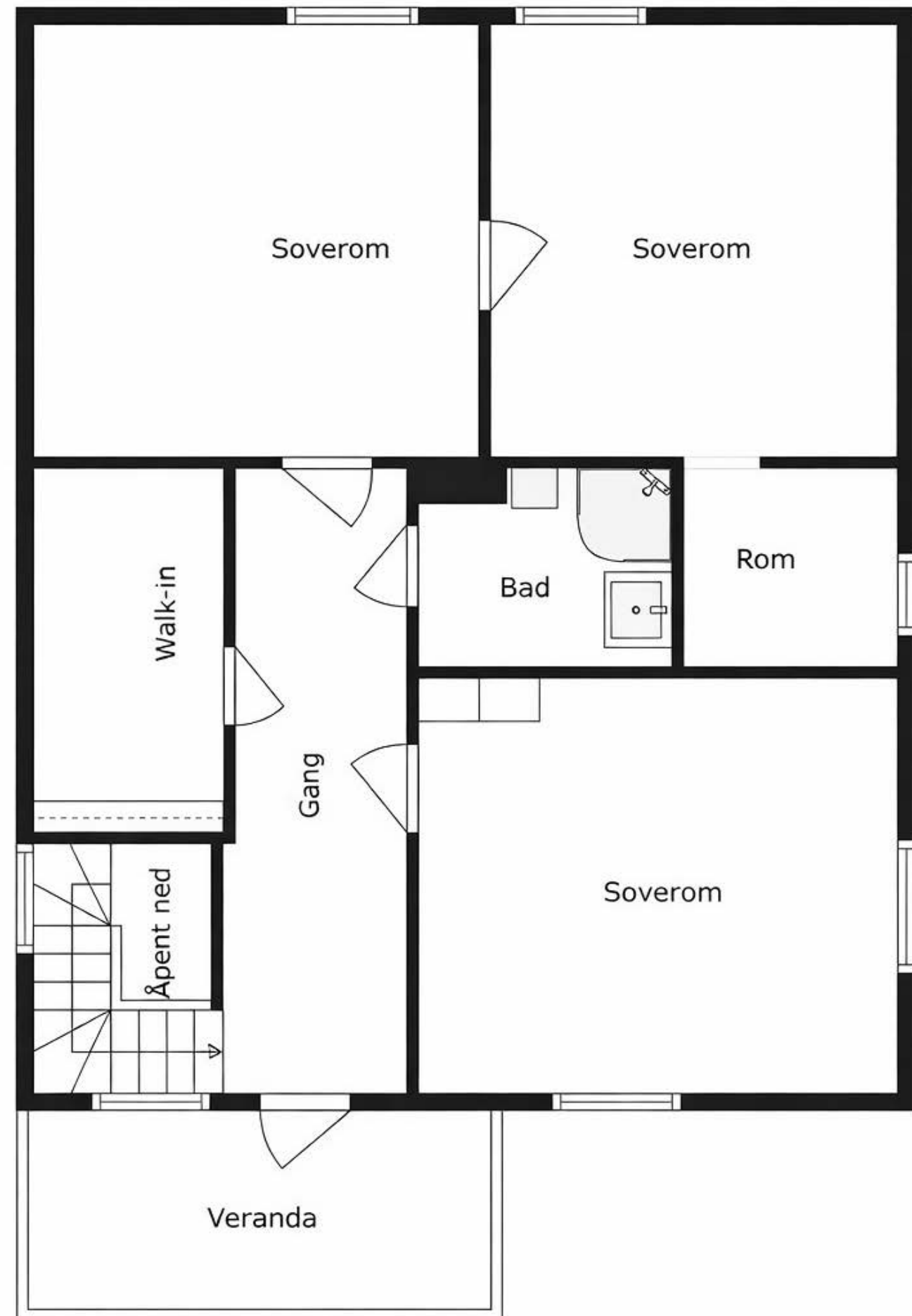
1. Etasje



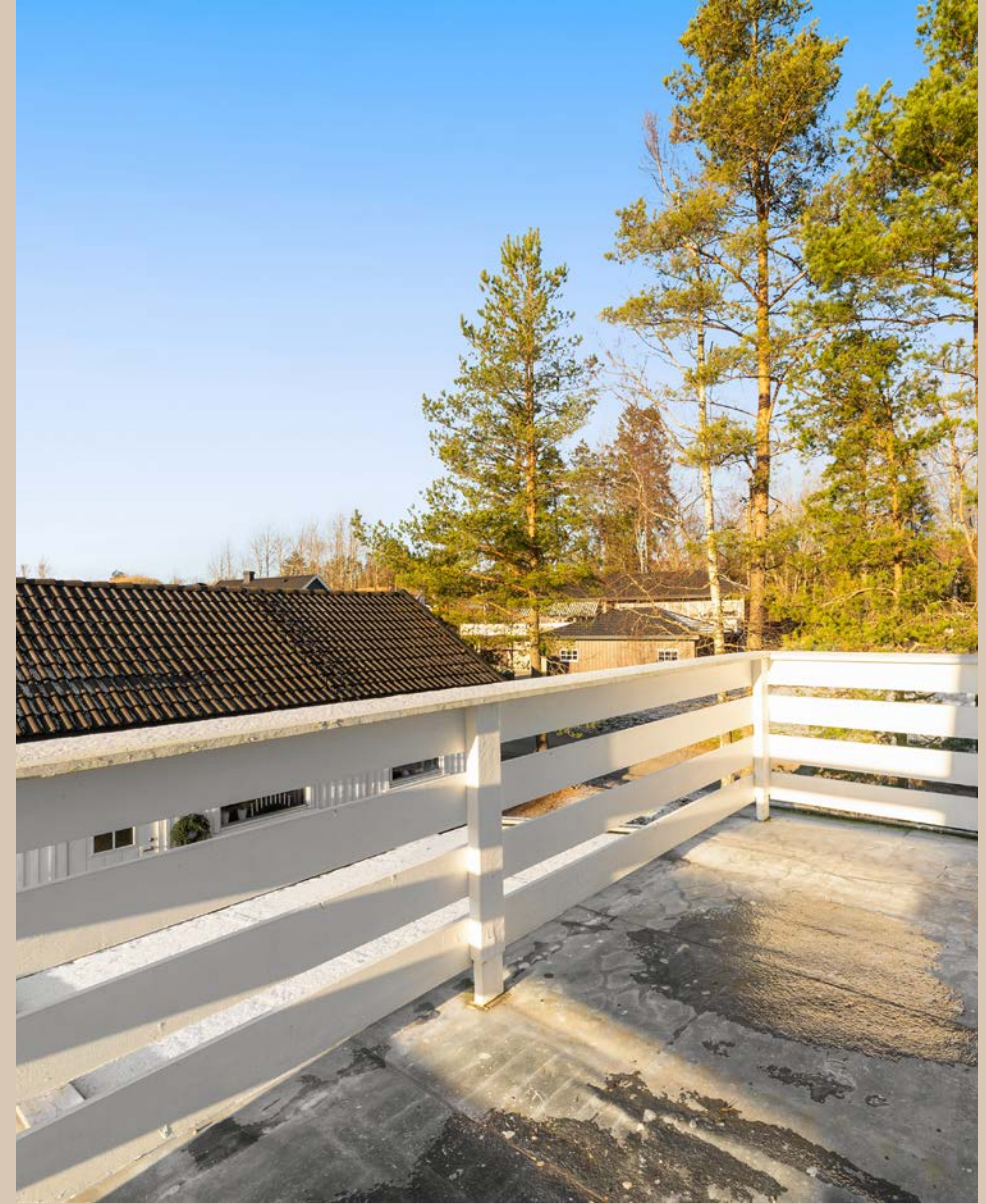




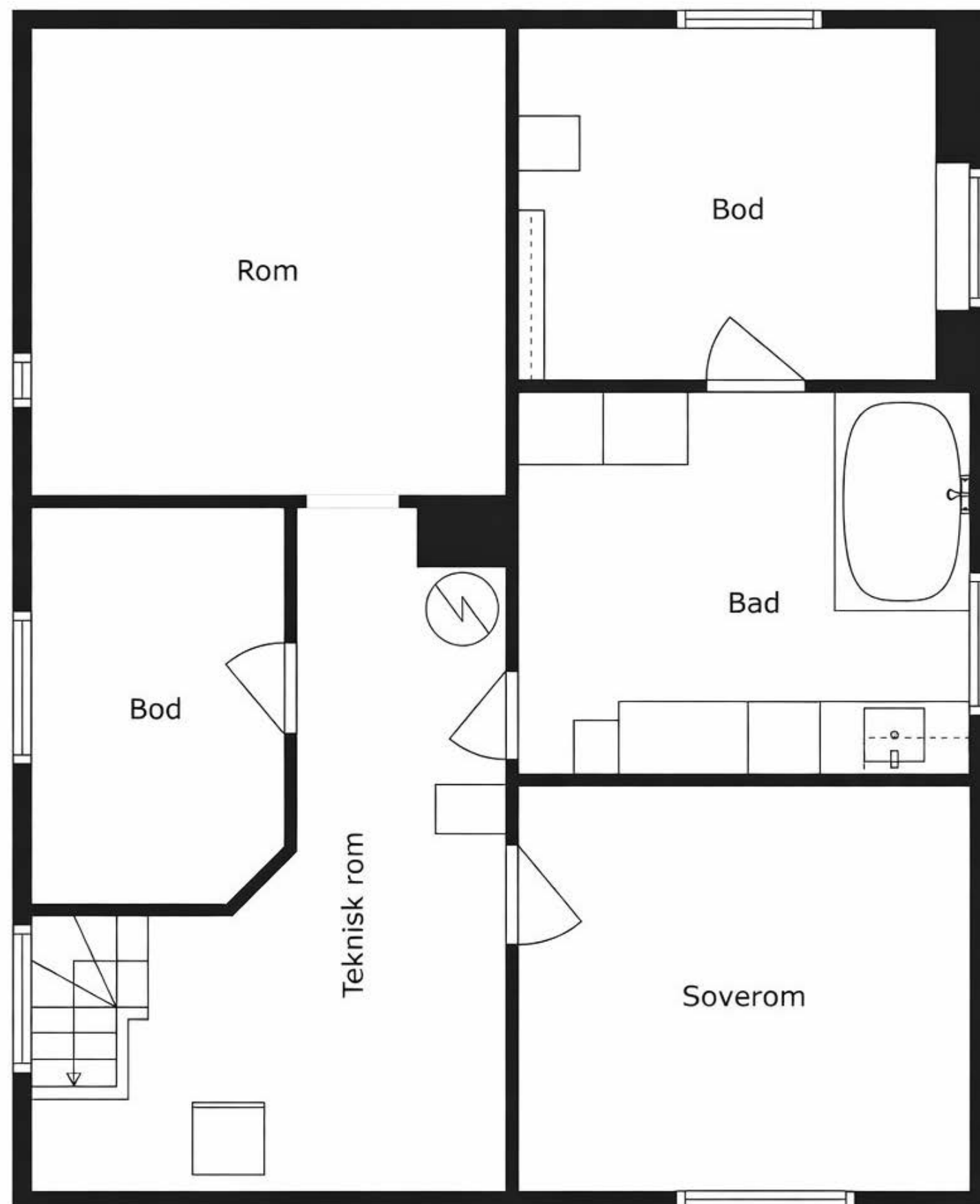
2. Etasje







Kjeller-etasje







UTVENDIG







BARKERUDSVINGEN 3

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 290 000

Omkostning kjøper

3 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

82 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

83 340 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

102 240 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

3 373 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 392 240 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 392 240

Kommunale avgifter

Kr 25 548 (2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing og er å regne som en

prognose/ ca. beløp.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk for foregående år. Forbruket vil variere fra husstand til husstand, og det endelige fakturerte beløpet kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Andre kostnader:

Andre utgifter: Kjøper må påregne kostnader til blant annet bygnings- og innboforsikring, tv/internett abonnement og evt. alarm.

Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede leverandører.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 741 401 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 965 603 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde i Mysen. Området er barnevennlig og skjermet for gjennomgangstrafikk, med trygge omgivelser og gode naboer. Her bor du med nærhet til både natur og sentrumsfunksjoner – en ideell kombinasjon for en komfortabel hverdag.

Det er kort vei til Mysen sentrum med et godt utvalg av butikker, servicetilbud, kaféer og øvrige fasiliteter. I

nærområdet finnes barnehager, skoler og idrettstilbud, samt flotte tur- og rekreasjonsområder som innbyr til friluftsliv året rundt. Gode kollektivforbindelser, inkludert tog- og bussforbindelser fra Mysen, gir enkel adkomst til omkringliggende områder og Oslo-regionen.

Beliggenheten passer godt for både barnefamilier og voksne som ønsker å bo rolig, men samtidig ha enkel tilgang til det man trenger i hverdagen

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1032 m²

Gnr. 155, bnr. 63 (Eksisterende bolig): 512kvm

Gnr. 155, bnr. 229 (ubebygdt tomt i forkant): 521kvm

Svakt skrående tomt, opparbeidet med plenareal og noe beplantning. Asfaltert adkomst. Parkering i gårdsplassen som er gruset.

Egen tomteparsell i forkant av boligen som er fradelt med eget bruksnummer.

Matrikkelbrev fra kommunen er vedlagt salgsoppgaven.

Beskrivelse av

eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er iht. matrikkelrapport fra kommunen registrert med 1 stk boenhet og status "tatt i bruk".

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen men det er avvik fra disse. Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk.

Hobbyrom og innredet rom i kjeller er ikke tegnet inn på tegning. Det samme gjelder inngangspartiet som er bygget inn samt terrasse med overbygg i forkant av inngangsdør som det ikke er mottatt informasjon om byggetillatelse for.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eiendommens inngangsparti med trapp, mindre terrasse og overbygg er oppført av tidligere eier. Etter senere fradeling av eiendommen ligger deler av dette inngangspartiet over nabogrensen. Forholdet er kjent og uavklart per salgsdato, og overtas av kjøper som det står.

Konsekvensen av dette er at kjøper selv må påregne å avklare forholdet med nabo og/eller offentlige myndigheter. Dette kan være i form av for eksempel en grensejustering, tinglysing av rettighet på naboeiendom eller riving av tiltaket.

Innhold

Enebolig over 3 plan

Kjeller: Gang, Hobbyrom, Innredet rom, Bad/vaskerom, Boder
1.etasje: Entré, Toalettrom, Gang, Kjøkken, Stue, TV-stue. Utgang til terrasse fra stuen
2.etasje: Kott, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad. Utgang til terrasse/veranda

Areal

BRA - i: 216 m²

BRA totalt: 216 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 71 m² Gang, Hobbyrom, Innredet rom, Bad/vaskerom, Boder

1. etasje
BRA-i: 86 m² Entré, Toalettrom, Gang, Kjøkken, Stue, TV-stue

2. etasje
BRA-i: 59 m² Kott, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje
9 m² Terrasse

2. etasje
7 m² Terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 78 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 59 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 19 m².

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningsesakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2:

Taktekking
(Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/
Loft
Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker deler av av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

Konsekvens/tiltak:
Mosevekst på taket kan holde på fuktighet og øke risikoen for nedbrytning av taktekkingen. For å redusere fuktbelastningen bør mosen fjernes, og et forebyggende middel kan vurderes. Uten tiltak kan fuktighet påvirke tekkingen og forkorte levetiden.

Dersom undertaket ikke er byttet har det passert over halvparten av forventet brukstid. Funksjonen vil være avhengig av at ytre taktekking holder tett.

Tilstanden bør følges opp jevnlig

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

Konsekvens/tiltak
Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder.

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

Konsekvens/tiltak:
Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker samt noe råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader

og redusert levetid på treverket, samt skader på konstruksjon rundt.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut, og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Ved utskifting av kledning bør korrekt oppbygning med lufting prioriteres, da manglende lufting kan føre til oppfukning og skade på veggkonstruksjonen over tid.

Takkonstruksjon/Loft
(Punktet må sees i sammenheng med Taktekking)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak
Muggsopp og svertesopp på undertaket indikerer for høy fuktighet på loftet. For å redusere risiko for videre skade bør ventilering forbedres. Selv om fuktmålingene var normale på befaringsdagen, kan fuktskjolder tyde på tidligere fuktproblemer, særlig rundt gjennomføringer i taktekket. Uten forbedret ventilasjon og jevnlig tilsyn kan fukt og soppvekst forverres over tid

Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt

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

Konsekvens/tiltak:
Overflatene bør utbedres eller fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og svekket innemiljø.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

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

Konsekvens/tiltak:
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.
Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover. Det anbefales derfor å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning for å sikre fortsatt forsvarlig bruk og unngå potensielle problemer.

Krypkjeller
Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak:
Bedre ventilasjon bør etableres i krypkjelleren for å

redusere fuktproblemer. Hvis mulig, bør adkomst til krypkjelleren etableres slik at den kan inspiseres, da det er en utsatt konstruksjon. Terrangfallet rundt bygningen må utbedres for å hindre vannansamling ved konstruksjonen. Uten disse tiltakene kan det oppstå fukt- og råteskader over tid.

Innvendige trapper
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak:
Selv om trappen viser tegn til slitasje utover det som er normalt for dens alder, er dette avvirket kun kosmetisk og krever ingen umiddelbare tiltak. Over tid kan slitasjen forverres, men dette vil primært påvirke utseendet og ikke funksjonaliteten til trappen. Vedlikehold som sliping og overflatebehandling kan vurderes for å bevare estetikken, men er ikke nødvendig på nåværende tidspunkt.

Innvendige dører
Ved funksjonstesting ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik. Dette påvirker dørens bevegelse og passform.

Konsekvens/tiltak:
Avviket krever ingen umiddelbare tiltak. Over tid kan det imidlertid føre til økt slitasje på både dør og karm, noe som kan påvirke funksjonaliteten. Hvis problemet forverres, kan det være aktuelt å justere dørene for å sikre fri bevegelse, men det er ikke nødvendig med tiltak nå.

Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak:
Selv om kjøkkeninnredningen har påvist slitasje og skader, er den fortsatt funksjonell, og det er ikke behov

for umiddelbare tiltak. På sikt kan det imidlertid være nødvendig å vurdere utskifting av enkelte deler, som fronter eller hengsler, for å opprettholde funksjonaliteten. Dersom slitasjen forverres over tid, kan det bli aktuelt med full utskifting av kjøkkeninnredningen. Uten tiltak kan dette føre til ytterligere forringelse av både funksjon og estetikk, noe som til slutt kan påvirke kjøkkenets brukervennlighet.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak:

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfattende vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Kobberrørene bør inspiseres for å vurdere omfanget av irrdannelsen. Rørene kan trenge rengjøring for å fjerne irren, og det bør sikres at de ikke er utsatt for fukt eller kjemikalier som forårsaker korrosjon. Dersom korrosjonen er omfattende, kan utskifting av rørene være nødvendig. Hvis tiltak ikke gjennomføres, kan korrosjonen forverres, noe som kan føre til lekkasjer og potensielle vannskader. Dette kan igjen medføre kostbare reparasjoner og skader på omkringliggende bygningsdeler.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak:

De innvendige avløpsrørene fungerer som forventet i dag, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Imidlertid øker risikoen for sprekker, lekkasjer eller tilstoppinger med alderen. Regelmessige inspeksjoner anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig.

Ventilasjon

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

For å oppfylle ventilasjonskravene bør mekanisk avtrekk installeres i toalettrommet og ventilasjonen i de andre berørte rommene forbedres. Uten tiltak kan dette føre til dårlig inneklimate, fuktansamling og økt risiko for muggdannelse over tid.

Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe fra 2018, type Mitsubishi.

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak:

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

Varmtvannstank

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

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

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken med en nyere og mer energieffektiv modell for å redusere risikoen for lekkasje og driftsstans.

Uten tiltak er det økt fare for funksjonssvikt og vannskader som følge av lekkasje fra tank eller tilhørende rørforbindelser.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstanken, for eksempel ved montering av lekkasjesikring eller avløp til sluk. Uten slik løsning kan lekkasje føre til vannskader på gulv, konstruksjoner og tilgrensende rom.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak:

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

Dersom sprekken utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og utbedring for å redusere risiko for vannskader, frostska-der og eventuelle setningsskader i konstruksjonen

Utvendige vann- og avløpsledninger

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 anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.

Alderen på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

Bygningsdeler med TG3:

Vinduer - eldre

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:

Punkterte glass og slitte vinduer samt råteskader bør utbedres for å opprettholde isoleringsevne og tetthet. Utskifting av glass og reparasjon av karmen vil forhindre videre nedbrytning og redusert funksjonalitet over tid. Uten tiltak vil isolasjonsevnen svekkes, noe som kan føre til økt varmetap og fuktinntrengning, samt forverring av råteskadene og skader i konstruksjoner rundt. Kostnadsestimat: kr. 100 000 - 200 000,-.

Dører - 1976

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket

Konsekvens/tiltak:

Terrassedøren bør skiftes ut eller utbedres, inkludert utskifting av punktert glass og utbedring av værslitte karmen og sprekker i treverket. Dette bør gjøres for å hindre ytterligere varmetap, redusert isoleringsevne og for å sikre dørens funksjonalitet og levetid. Kostnadsestimat: Under kr. 20 000,-

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak:

For å rette opp skjevhetene i terrassen bør grunnarbeidet vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid, noe som kan redusere stabiliteten og sikkerheten til terrassen.

Råteskadet trekledning på terrasse/balkong bør skiftes ut for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre videre nedbrytning. Skadet treverk må fjernes, og nytt, behandlet treverk bør installeres for å forhindre fremtidige råteskader. Det er også viktig å kontrollere om råteskaden har spredd seg til andre deler av konstruksjonen. Dersom tiltaket ikke gjennomføres, kan råteskaden forverres og spre seg, noe som kan svekke bæreevnen og sikkerheten til terrassen/balkongen. Kostnadsestimat: kr. 20 000 - 100 000,-.

Rom Under Terreng
(Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering')
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak:
Takstmannen anbefaler at det utføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer. For å forhindre videre skadeutvikling, bør de innforede veggene rives. Gitt alderen på dreneringen, anbefales det at murveggene ikke kles inn, men heller får god luftsirkulasjon for å redusere risikoen for fuktskader. Kostnadsestimat: kr. 20 000 - 100 000,-.

Kjeller, bad/vaskerom
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
Badet kan fortsatt brukes med et tett dusjkabinett eller badekar, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer. For å lukke avviket må våtrommet renoveres med riktig tettesjikt og utførelse. Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra

bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Kostnadsestimat: kr. 200 000 - 500 000,-.

2.etasje, bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
Badet kan fortsatt brukes med et tett dusjkabinett, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer. For å lukke avviket må våtrommet renoveres med riktig tettesjikt og utførelse. Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Kostnadsestimat: kr. 200 000 - 500 000,-.

1.etasje, toalettrom - overflater og konstruksjon
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak:
For å oppfylle ventilasjonskravene bør mekanisk avtrekk installeres på toalettrommet, og tilluftsventilering som spalte eller ventil ved døren etableres. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til dårlig luftkvalitet og potensielle fuktproblemer over tid. Kostnadsestimat: Under kr. 20 000,-.

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

Konsekvens/tiltak:
Dreneringen ser ut til å ha begrenset effekt rundt deler av boligen, og det anbefales en nærmere undersøkelse av drens-systemet. Bruken av kjelleren vil være avgjørende for om omdrenering eller forbedring av dreneringen er nødvendig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan

fuktinntrengning føre til skader på grunnmur og kjeller, med potensielt kostbare reparasjoner som resultat. Kostnadsestimat: kr. 200 000 - 500 000,-.

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

Konsekvens/tiltak:
Terrengforholdene rundt boligen bør justeres for å sikre korrekt avrenning bort fra grunnmuren. Uheldige terrengforhold kan føre til at vann samler seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging i kjeller og grunnmur. Ved å justere terrenget kan man bedre vannavledningen, redusere risikoen for fuktskader og forlenge bygningens levetid. Kostnadsestimat: kr. 20 000 - 100 000,-.

Septiktank
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak:
Opplysninger fra Indre Østfold kommune:
Dersom eiendommen har slamavskiller/septiktank, ligger den trolig i et område der kommunen har felles avløpssystem for kloakk og overvann. I alle slike områder planlegger kommunen å legge atskilte ledninger for kloakk og overvann. Dette kaller vi å separere avløpsledningene/sanere. I områder med felles kommunalt avløpssystem, er som regel den private avløpsledningen også en felles ledning der kloakk og overvann er koblet sammen. I forbindelse med framtidig kommunal sanering, vil eiendommen få pålegg om separering av egne private stikkledninger dersom dette ikke allerede er utført. Alt arbeid med private stikkledninger er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette. Eiendommen vil også få pålegg om utkobling av septiktanken. Informasjon om pågående og planlagte saneringsprosjekter kan finnes på kommunens hjemmeside. En årlig tømning av slamavskiller tilknyttet kommunalt avløp er inkludert i

avløpsgebyret. Kostnadsestimat: kr. 20 000 - 100 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Kjeller - bad/vaskerom
Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Se også egen side med HMS-avvik i tilstandsrapporten

Hvitevarer: Evt. integrerte hvitevarer medfølger. Øvrige hvitevarer medfølger ikke med mindre dette blir særskilt avtalt

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen. Dersom vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende belysning som er tilkoblet sukkerbit eller stikkontakt ønskes inkludert i handelen, må dette spesifiseres som et forbehold i budet. Det samme gjelder for brunevarer.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Are Johan Moen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers

egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Selger opplyser om at han har lite kjennskap til eiendommen da han ikke har rukket å bo i boligen.

Bebyggelsen

Etablert boligfelt som består av eneboliger og småhusbebyggelse

Byggemåte

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1951. Grunnmur i betong. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er fra 2000 iht. tidligere prospekt. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1970-tallet. Vinduer i kjeller og ett vindu i 2. etasje fra byggeåret.

Innvendig standard:

Kjeller:

Gulv: Laminat, betong og fliser.

Vegger: Pusset/malt mur, panel og malte plater.

Himlinger: Malt betong.

1. etasje:

Gulv: Laminat og tregulv.

Vegger: MDF-panel, panel og malte plater.

Himlinger: Takessplater og panel.

2. etasje:

Gulv: Laminat. Belegg i bad.

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

Våtromstapet i bad.

Himlinger: MDF-panel. Malte overflater og panel.

Trapper i tre mellom etasjene.

Dører med forskjellig alder og utførelse.

Våtrom

Bad/vaskerom i kjeller, overflateoppusset med fliser på gulvet samt nyere innredning. Badet/vaskerommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter samt laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekum. Videre er det montert boblebadekar, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i innredningen. Elektriske varmekabler i gulvet varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Eldre bad i boligens 2. etasje, med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med lyse fronter samt overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av takdusj, ryggdyser og håndholdt armatur. Badet ventileres naturlig via ventil i pipe. Stråleovn på veggen varmer opp rommet.

Kjøkken

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har varierende alder, med slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr, og er ført til pipeløp.

Spesialrom

Toalettrom i boligens 1. etasje, innredet med enkel servant samt toalett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Ingen ventilering.

Tekniske intstallasjoner

Boligen har naturlig og elektrisk ventilering.

Varmtvannstanken fra 1995, er på ca. 200 liter og er plassert i gang i kjeller.

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Se ytterligere beskrivelse i tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven

Øvrig informasjon

Adresse

Barkerudsvingen 3, 1850 MYSEN

Gnr. 155, bnr. 63, ideell andel 1/1

Gnr. 155, bnr. 229, ideell andel 1/1

i Indre Østfold kommune.

Selger

Mahmoud Ghummeid

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Oransje

Oppvarming

Luft/ luft varmepumpe fra 2018, type Mitsubishi.

Varmekabler i bad/ vaskerom. Vedovn i stue. Det medfølger ikke varmekilder på rom som ikke har dette fastmontert på visning.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert/ avsatt etter gjeldende reguleringsplan for Barkerud Id 012520110004, vedtatt 03.11.2011, etter gjeldende kommunedelplan for Mysen Id 01252007001, vedtatt 22.02.2007 og etter gjeldende kommuneplan for perioden 2024-2035. Eiendommen er her godkjent utnyttet til boligbebyggelse og vei.

Hensynsone H140_1: Frisikt.

Ubebygdt tomt i forkant av boligen er del av samme ovennevnte reguleringsplan som åpner for bebyggelse (bebygd areal/ BYA) inntil 25% av tomtens nettoareal inkludert carport/garasje/parkeringsplass (minst 2 plasser). For øvrige betingelser se reguleringsplanen i sin helhet i salgsoppgaven.

De ubebygde tomtene nord og sør for denne eiendommen må påregnes bebygdt i i framtiden. Reguleringsplanen, kommunedelplan og kommuneplanen med bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser

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

3118/155/63 og 229:

27.01.1951 - Dokumentnr: 118 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:63

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1970 - Dokumentnr: 1597 - Bestemmelse om

bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Overført fra: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:63

Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2025 - Dokumentnr: 77869 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Indre Østfold Kommune

Org.nr: 920 123 899

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:230

22.01.2025 - Dokumentnr: 77869 - Bestemmelse om

vann/kloakk

Rettighetshaver: Indre Østfold Kommune

Org.nr: 920 123 899

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:155 Bnr:230

Dette er tinglyste heftelser som gir naboeiendommen (gnr. 155, bnr. 230 - boligen rett ved siden av) rett til bruk av deler av eiendommen til avkjørsel og snuareal, samt rett til å ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsledninger. Naboeiendommen er ansvarlig for sin forholdsmessige andel av drift og vedlikehold knyttet til avkjørselen. Rettighetene kan ikke oppheves uten samtykke fra Indre Østfold kommune.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig vei.

Tilknyttet offentlig vann- og avløp via privat fordelingsnett. Septiktank.

Det foreligger planer som kan utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/ eller avløp. Dersom eiendommen har slamavskiller/ septiktank, ligger den trolig i et område der kommunen har felles avløpssystem for kloakk og overvann. I alle slike områder planlegger kommunen å legge atskilte ledninger for kloakk og overvann. Dette kaller vi å separere avløpsledningene/ sanere. I områder med felles kommunalt avløpssystem, er som regel den private avløpsledningen også en felles ledning der kloakk og overvann er koblet sammen. I forbindelse med framtidig kommunal sanering, vil eiendommen få pålegg om separering av egne private stikkledninger dersom dette ikke allerede er utført. Alt arbeid med private stikkledninger er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette. Eiendommen vil også få pålegg om utkobling av septiktanken. Informasjon om pågående og planlagte saneringsprosjekter kan finnes på kommunens

hjemmeside.

Offentligrettslig pålegg

Se pkt. under vei, vann og avløp

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan i sin helhet fritt leies ut. Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleie.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 39 900

Tilrettelegging: kr 15 000

Visninger/overtagelser: kr 3 000 pr. stk.

Markedspakke: kr 19 900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr. 1 800

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 9 588,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, foto, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no

Tlf: 975 26 138

Line Stuve

Eiendomsmegler | Partner

line.stuve@emera.no

Tlf: 482 42 798

Ansvarlig megler

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no

Tlf: 975 26 138

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

27.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BARKERUDSVINGEN 3

VEDLEGG

Tilstandsrapport



Enebolig

Barkerudsvingen 3, 1850 MYSEN

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 155, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 Rapportdato: 28.01.2026 Oppdragsnr.: 13975-3268 Referansenummer: LL1257

Foretak: Moen Takst AS

Takstingeniør: Are Johan Moen



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.

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

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



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.

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, annek, 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
- løstørre 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1951. Grunnmur i betong. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av betongtakstein. Taktekingen er fra 2000 iht. tidligere prospekt. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1970-tallet. Vinduer i kjeller og ett vindu i 2. etasje fra byggeåret.

Boligen fremstår med en nøktern standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har varierende alder, med slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom i kjeller, overflateoppusset med fliser på gulvet samt nyere innredning. Badet/vaskerommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter, laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskeum samt boblebadekar. Eldre bad i boligens 2. etasje, med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med lyse fronter, overhengende speil og belysning samt dusjkabinett. Toalettrom i boligens 1. etasje, innredet med enkel servant samt toalett.

Boligen fremstår med diverse avvik som vil kreve ytterligere undersøkelser og utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på 9 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Balkong på 7 m², vendt mot nord/vest, med tilgang fra gang. Av materialer er det lagt sinkdekke mot underliggende etasje, og det er rekkverk i malt trevirke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:
Gulv: Laminat, betong og fliser.
Vegger: Pusset/malt mur, panel og malte plater.
Himlinger: Malt betong.

1. etasje:
Gulv: Laminat og tregulv.
Vegger: MDF-panel, panel og malte plater.
Himlinger: Takessplater og panel.

2. etasje:
Gulv: Laminat. Belegg i bad.
Vegger: Malte/tapetserte overflater, panel og MDF-panel.
Våtromstapet i bad.
Himlinger: MDF-panel. Malte overflater og panel.

Trapper i tre mellom etasjene.
Dører med forskjellig alder og utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i kjeller, overflateoppusset med fliser på gulvet samt nyere innredning. Badet/vaskerommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter samt laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskeum. Videre er det montert boblebadekar, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i innredningen. Elektriske varmekabler i gulvet varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Eldre bad i boligens 2. etasje, med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med lyse fronter samt overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av takdusj, ryggdyser og håndholdt armatur. Badet ventileres naturlig via ventil i pipe. Stråleovn på veggen varmer opp rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har varierende alder, med slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr, og er ført til pipeløp.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i boligens 1. etasje, innredet med enkel servant samt toalett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Ingen ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:
Boligen har naturlig og elektrisk ventilering.

Oppvarming:
Vedovn i stue.
Luft/luft varmepumpe fra 2018, type Mitsubishi.
Varmekabler i bad/vaskerom.
Stråleovn i badet.

Annet:
Varmtvannstanken fra 1995, er på ca. 200 liter og er plassert i gang i kjeller.
Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 511,8 m². Svakt skrånende tomt, opparbeidet med plenareal og noe beplantning. Asfaltert adkomst. Parkering i gårdsplassen som er gruset.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

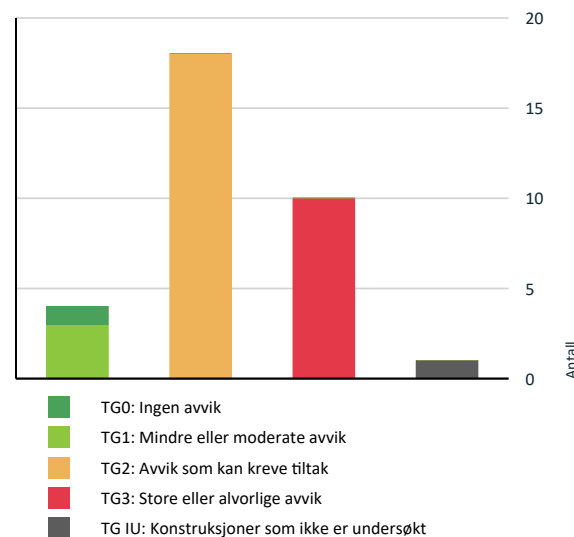
Enebolig

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

Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Hobbyrom og innredet rom i kjeller er ikke tegnet inn på tegning. Det samme gjelder inngangspartiet som er bygget inn. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

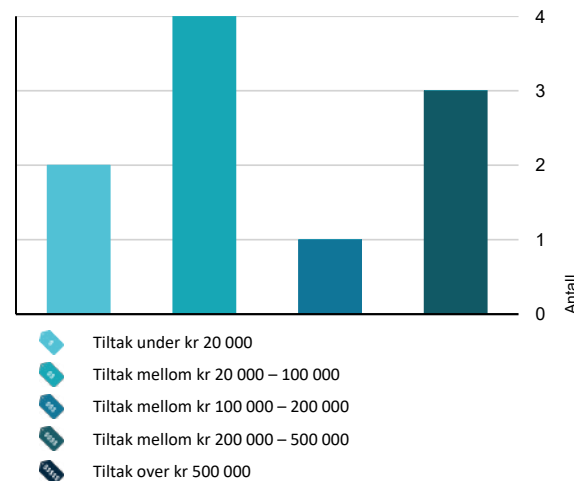
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Vinduer - eldre [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 1976 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1951

UTVENDIG

102 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og dels fra takfot. Taktekkingen er fra 2000 iht. tidligere prospekt. Stein kunne ikke flyttes på befaringsdagen grunnet frost. Ved bruk av kamera var det også vanskelig å verifisere om undertaket ble byttet i forbindelse med omlegging av tak i 2000.

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

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker deler av av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Mosevekst på taket kan holde på fuktighet og øke risikoen for nedbrytning av taktekkingen. For å redusere fuktbelastningen bør mosen fjernes, og et forebyggende middel kan vurderes. Uten tiltak kan fuktighet påvirke tekkingen og forkorte levetiden.

- Dersom undertaket ikke er byttet har det passert over halvparten av forventet brukstid. Funksjonen vil være avhengig av at ytre takteking holder tett. Tilstanden bør følges opp jevnlig.

102 Nedløp og beslag

Pipe er helbeslått med blikk over taket.
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, kan dette likevel representere en sikkerhetsrisiko, spesielt i områder hvor snø og is kan falle ned.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

102 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

- Det ble foretatt stikktagninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i spredte bord samt værslitt trevirke som følge av eksponering av vær og vind samt manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker samt noe råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket, samt skader på konstruksjon rundt.

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut, og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

- Ved utskifting av kledning bør korrekt oppbygning med lufting prioriteres, da manglende lufting kan føre til oppfuktning og skade på veggkonstruksjonen over tid.



102 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre, type saltak.
Tilgang til loft via luke i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

- Påvist fuktskjolder i undertaket på befaringsdagen, ikke påvist unormale målinger ved fuktmåling. Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Muggsopp og svertesopp på undertaket indikerer for høy fuktighet på loftet. For å redusere risiko for videre skade bør ventilering forbedres. Selv om fuktmålingene var normale på befaringsdagen, kan fuktskjolder tyde på tidligere fuktproblemer, særlig rundt gjennomføringer i taktekket. Uten forbedret ventilasjon og jevnlig tilsyn kan fukt og soppvekst forverres over tid

- Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.

Tilstandsrapport



IG 3 Vinduer - eldre

Vinduer har rammer og karmen av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1970-tallet.
Vinduer i kjeller og ett vindu i 2. etasje fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute. Denne bristen sørger for at det blir større lufttilgang mellom rutene og følgelig at Argongassen (den isolerende gassen) siver fortere ut og gir en redusert isoleringsevne (U-verdi).

- Vinduets karm er slitt med synlige sprekker i treverket. Dette kan tyde på nedbrytning av materialet, som kan være forårsaket av aldring, fukt påvirkning eller manglende vedlikehold. Slitasjen kan svekke karmenes funksjon og tetthet over tid. Påvist råteskader i vinduer i stue, kjeller og toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkterte glass og slitte vinduer samt råteskader bør utbedres for å opprettholde isoleringsevne og tetthet.

Utskifting av glass og reparasjon av karmen vil forhindre videre nedbrytning og redusert funksjonalitet over tid.

Uten tiltak vil isolasjonsevnen svekkes, noe som kan føre til økt varmetap og fuktinntrengning, samt forverring av råteskadene og skader i konstruksjoner rundt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



IG 1 Vinduer - 2016

Vinduer har rammer og karmen av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2016.

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning, med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduene tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

IG 3 Dører - 1976

Terrassedør med isolerglass, fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

- Terrassedøren viser tydelig tegn på aldring og slitasje utvendig, og det er påvist punktert glass. Dette reduserer dørens isoleringsevne og kan føre til økt varmetap samt svekket funksjonalitet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassedøren bør skiftes ut eller utbedres, inkludert utskifting av punktert glass og utbedring av værslitte karmen og sprekker i treverket. Dette bør gjøres for å hindre ytterligere varmetap, redusert isoleringsevne og for å sikre dørens funksjonalitet og levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



IG 1 Dører - 2015

Ytterdør med glassfelt, fra 2015.
Terrassedør med isolerglass, fra 2015.

IG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 9 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Balkong på 7 m², vendt mot nord/vest, med tilgang fra gang. Av materialer er det lagt sinkdekke mot underliggende etasje, og det er rekkverk i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.
- Konstruksjonene har skjevheter.

- Balkong/terrasse er plassert over innredede boligrom, og konstruksjonens utførelse er usikker. Denne plasseringen og utførelsen gir økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan påvirke de underliggende boligrommene over tid hvis det ikke er tilstrekkelig sikret mot vanninntrengning.

- Det er påvist råteskader i gulvbordene, samt generell slitasje. I tillegg er det oppdaget skader på enkelte bord som følge av brann. Dette kan svekke gulvets struktur og funksjon over tid.

- Det er påvist skjevheter i veranda, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid. Dette kan ha ført til setninger i underlaget, som har påvirket plattingens stabilitet og jevnhet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- For å rette opp skjevhetene i terrassen bør grunnarbeidet vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid, noe som kan redusere stabiliteten og sikkerheten til terrassen.

- Råteskadet trekledning på terrasse/balkong bør skiftes ut for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre videre nedbrytning. Skadet treverk må fjernes, og nytt, behandlet treverk bør installeres for å forhindre fremtidige råteskader. Det er også viktig å kontrollere om råteskaden har spredd seg til andre deler av konstruksjonen. Dersom tiltaket ikke gjennomføres, kan råteskaden forverres og spre seg, noe som kan svekke bæreevnen og sikkerheten til terrassen/balkongen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller:
Gulv: Laminat, betong og fliser.
Vegger: Pusset/malt mur, panel og malte plater.
Himlinger: Malt betong.

1. etasje:
Gulv: Laminat og tregulv.
Vegger: MDF-panel, panel og malte plater.
Himlinger: Takessplater og panel.

2. etasje:
Gulv: Laminat. Belegg i bad.
Vegger: Malte/tapetserte overflater, panel og MDF-panel. Våtromstapet i bad.
Himlinger: MDF-panel. Malte overflater og panel.

Vurdering av avvik:

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

- De innvendige overflatene har en slitasjegrad som overstiger det man normalt kan forvente ved vanlig bruk. Dette inkluderer tydelige tegn på slitasje som riper, misfarging, eller andre skader som tyder på at overflatene har vært utsatt for høy belastning eller utilstrekkelig vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene bør utbedres eller fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og svekket innemiljø.



Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser. Det ble registrert skjevheter på trapperom og soverom i 2. etasje. Målt 20 mm i gang og soverom. Lokalt ble det målt 18 mm over 2 meter i gangen. I 1. etasje ble det målt mellom 5 - 12 mm avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.

- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover. Det anbefales derfor å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning for å sikre fortsatt forsvarlig bruk og unngå potensielle problemer.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

- Det er påvist høyt fuktnivå i trevegger i kjelleren basert på målinger. På grunn av dette er det ikke utført hulltaking, da fuktproblemene allerede er tydelige. Dette indikerer en risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Takstmannen anbefaler at det utføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer. For å forhindre videre skadeutvikling, bør de innforede veggene rives. Gitt alderen på dreneringen, anbefales det at murveggene ikke kles inn, men heller får god luftsirkulasjon for å redusere risikoen for fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller under inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryptjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryptjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryptjelleren.

- Kryptjelleren har utilstrekkelig ventilasjon, og det var ikke mulig å inspisere innvendig da luken ikke kunne åpnes på befaringsdagen. Dårlig terrengfall rundt bygningen fører til at vann kan renne mot konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktproblemer i kryptjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Bedre ventilasjon bør etableres i kryptjelleren for å redusere fuktproblemer. Hvis mulig, bør adkomst til kryptjelleren etableres slik at den kan inspiseres, da det er en utsatt konstruksjon. Terrengfallet rundt bygningen må utbedres for å hindre vannansamling ved konstruksjonen. Uten disse tiltakene kan det oppstå fukt- og råteskader over tid.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om trappen viser tegn til slitasje utover det som er normalt for dens alder, er dette avvirket kun kosmetisk og krever ingen umiddelbare tiltak. Over tid kan slitasjen forverres, men dette vil primært påvirke utseendet og ikke funksjonaliteten til trappen. Vedlikehold som sliping og overflatebehandling kan vurderes for å bevare estetikken, men er ikke nødvendig på nåværende tidspunkt.

TG 2 Innvendige dører

Dører med forskjellig alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

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

- Ved funksjonstesting ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik. Dette påvirker dørens bevegelse og passform.

Konsekvens/tiltak

- Avviket krever ingen umiddelbare tiltak. Over tid kan det imidlertid føre til økt slitasje på både dør og karm, noe som kan påvirke funksjonaliteten. Hvis problemet forverres, kan det være aktuelt å justere dørene for å sikre fri bevegelse, men det er ikke nødvendig med tiltak nå.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom i kjeller, overflateoppusset med fliser på gulvet samt nyere innredning. Badet/vaskerommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter samt laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskeku. Videre er det montert boblebadkar, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i innredningen. Elektriske varmekabler i gulvet varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Badet kan fortsatt brukes med et tett dusjkabinett eller badekar, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer. For å lukke avvirket må våtrommet renoveres med riktig tettesjikt og utførelse. Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre bad i boligens 2. etasje, med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med lyse fronter samt overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av takdusj, ryggdyser og håndholdt armatur. Badet ventileres naturlig via ventil i pipe. Stråleovn på veggen varmer opp rommet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

- Eldre bad med rehabiliteringsbehov. Påvist generelt med slitasje på overflater og innredning. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

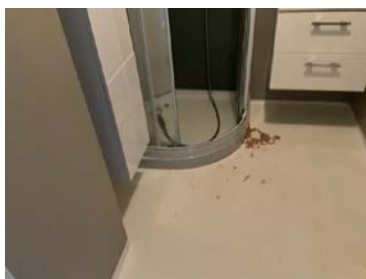
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Badet kan fortsatt brukes med et tett dusjkabinett, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer. For å lukke avviket må våtrommet renoveres med riktig tettesjikt og utførelse. Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner. Jevnlige rengjøring av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i alkove.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har varierende alder, med slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Det er montert fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr, og er ført til pipeløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Det er påvist skader og slitasje samt noe fuktskjolder/skader på kjøkkeninnredningen, som overstiger det som kan forventes ved normal bruk. Dette inkluderer tegn på slitasje i overflater, hengsler eller fronter, som kan påvirke funksjonaliteten og utseendet til innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om kjøkkeninnredningen har påvist slitasje og skader, er den fortsatt funksjonell, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. På sikt kan det imidlertid være nødvendig å vurdere utskifting av enkelte deler, som fronter eller hengsler, for å opprettholde funksjonaliteten. Dersom slitasjen forverres over tid, kan det bli aktuelt med full utskifting av kjøkkeninnredningen. Uten tiltak kan dette føre til ytterligere forringelse av både funksjon og estetikk, noe som til slutt kan påvirke kjøkkenets brukervennlighet.



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i boligens 1. etasje, innredet med enkel servant samt toalett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

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

- Toalettrommet har ingen ventilasjon, noe som ikke oppfyller kravene i NS 3600 for mekanisk avtrekk for å oppnå TG 0/1. Det mangler også tilluftsventilering, som for eksempel spalte eller ventil ved døren, for å sikre tilstrekkelig luftstrøm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å oppfylle ventilasjonskravene bør mekanisk avtrekk installeres på toalettrommet, og tilluftsventilering som spalte eller ventil ved døren etableres. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til dårlig luftkvalitet og potensielle fuktproblemer over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, alder for rør er ukjent, men eldre/dels fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

- Det er irr på rør.

- Vannrør av kobber har overskredet 25 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er tildelt ut fra alder på anlegget, ettersom det er kjent at levetiden for skjulte røranlegg kan være begrenset. Selv om det ikke er registrert synlige tegn til feil, baseres vurderingen på økt risiko knyttet til alder.

- Det er påvist irr på kobberrør, som indikerer begynnende korrosjon. Årsaken kan være eksponering for fukt, oksygen eller andre kjemiske påvirkninger i omgivelsene, som over tid kan forårsake slitasje på rørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfattende vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

- Kobberrørene bør inspiseres for å vurdere omfanget av irrdannelsen. Rørene kan trenge rengjøring for å fjerne irren, og det bør sikres at de ikke er utsatt for fukt eller kjemikalier som forårsaker korrosjon. Dersom korrosjonen er omfattende, kan utskifting av rørene være nødvendig. Hvis tiltak ikke gjennomføres, kan korrosjonen forverres, noe som kan føre til lekkasjer og potensielle vannskader. Dette kan igjen medføre kostbare reparasjoner og skader på omkringliggende bygningsdeler.

TO-2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Alder for opplegg er ukjent, men eldre. Dels opplegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

- Avløpsrør har overskredet 25 år, hvilket betyr at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er gitt basert på røranleggets alder, selv om det ikke er observert synlige feil eller skader. Vurderingen bygger på at risikoen for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt øker med tiden, spesielt for skjulte røranlegg som er vanskeligere å inspisere og vedlikeholde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- De innvendige avløpsrørene fungerer som forventet i dag, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Imidlertid øker risikoen for sprekker, lekkasjer eller tilstoppinger med alderen. Regelmessige inspeksjoner anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig.

TO-2 Ventilasjon

Boligen har naturlig og elektrisk ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Ventilasjonsløsningen oppfyller ikke kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet, da det ikke er avtrekk i toalettrommet. I tillegg er det påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i boligen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å oppfylle ventilasjonskravene bør mekanisk avtrekk installeres i toalettrommet og ventilasjonen i de andre berørte rommene forbedres. Uten tiltak kan dette føre til dårlig inneklima, fuktansamling og økt risiko for muggdannelse over tid.

TO-2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe fra 2018, type Mitsubishi.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



TO-2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 1995, er på ca. 200 liter og er plassert i gang i kjeller.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.

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

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning for eventuell lekkasje fra varmtvannstanken, noe som kan medføre at vann ikke blir riktig håndtert ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken med en nyere og mer energieffektiv modell for å redusere risikoen for lekkasje og driftsstans.

- Uten tiltak er det økt fare for funksjonssvikt og vannskader som følge av lekkasje fra tank eller tilhørende rørforbindelser.

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstanken, for eksempel ved montering av lekkasjesikring eller avløp til sluk. Uten slik løsning kan lekkasje føre til vannskader på gulv, konstruksjoner og tilgrensende rom.

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 elektrivirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrivirksomhet.

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Varmekabler i bad/vaskerom.
Stråleovn i badet.

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

Tilstandsrapport

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1951
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget samt manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

TOMTEFORHOLD

TO 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig drenering utvendig, ukjent alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Det er ingen synlig utvendig drenering, og det antas at dreneringssystemet er av eldre dato. Dette kan innebære at dreneringsfunksjonen er svekket eller ineffektiv, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur. Eldre drenering kan over tid miste sin funksjon, noe som kan føre til økt vannbelastning på bygget.
- Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Dreneringen ser ut til å ha begrenset effekt rundt deler av boligen, og det anbefales en nærmere undersøkelse av dreneringssystemet. Bruken av kjelleren vil være avgjørende for om omdrenering eller forbedring av dreneringen er nødvendig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan fuktinntrengning føre til skader på grunnmur og kjeller, med potensielt kostbare reparasjoner som resultat.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TO 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskaader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horizontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg.

Konsekvens/tiltak

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

- Dersom sprekken utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og utbedring for å redusere risiko for vannskaader, frostskaader og eventuelle setningsskaader i konstruksjonen.



TO 3 Terrengforhold

Dels flat og dels skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

- Terrengen har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Terrengforholdene rundt boligen bør justeres for å sikre korrekt avrenning bort fra grunnmuren. Uheldige terrengforhold kan føre til at vann samler seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrenging i kjeller og grunnmur. Ved å justere terrenget kan man bedre vannavledningen, redusere risikoen for fuktskader og forlenge bygningens levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type (eldre)
Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.

- Alderen på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

1 TG 3 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

- Eiendommer tilknyttet kommunalt avløp med slamavskiller/septiktank/gamle rørledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Opplysninger fra Indre Østfold kommune:

- Dersom eiendommen har slamavskiller/septiktank, ligger den trolig i et område der kommunen har felles avløpssystem for kloakk og overvann. I alle slike områder planlegger kommunen å legge atskilte ledninger for kloakk og overvann. Dette kaller vi å separere avløpsledningene/sanere. I områder med felles kommunalt avløpssystem, er som regel den private avløpsledningen også en felles ledning der kloakk og overvann er koblet sammen. I forbindelse med framtidig kommunal sanering, vil eiendommen få pålegg om separering av egne private stikkledninger dersom dette ikke allerede er utført. Alt arbeid med private stikkledninger er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette. Eiendommen vil også få pålegg om utkobling av septiktanken. Informasjon om pågående og planlagte saneringsprosjekter kan finnes på kommunens hjemmeside.

En årlig tømning av slamavskiller tilknyttet kommunalt avløp er inkludert i avløpsgebyret.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

! Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtetnisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggtetnisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dette kan medføre fare for brann eller personskaade.

Radonmålinger bør utføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere risikoen for helseskadelige radonnivåer.

Rekkverk bør monteres på utvendige trapper for å hindre fallulykker.

Røykvarslerutstyr må kompletteres eller utbedres i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risikoen for personskaade.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Rekkverk på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å forhindre fallulykker.

Rekkverkshøyder i innvendige trapper bør tilpasses gjeldende forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn eller gjenstander kan falle gjennom.

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

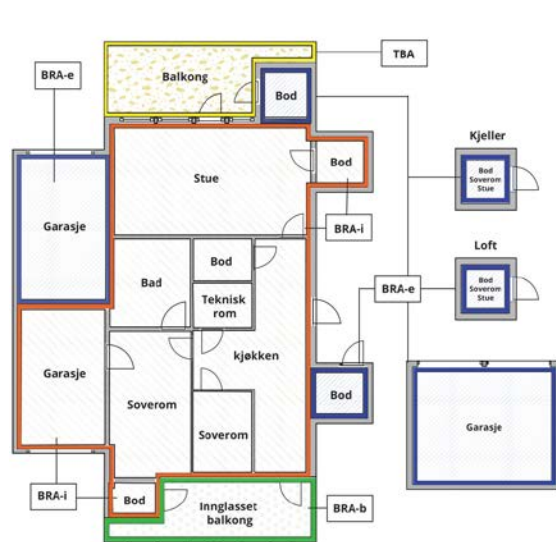
Hva er måleverdig areal?

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.



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.



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

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 bygningsskonstruksjoner 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 branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	71			71			71
1. etasje	86			86	9		86
2. etasje	59			59	7	19	78
SUM	216				16	19	235
SUM BRA	216						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, hobbyrom, innredet rom, bad/vaskerom, boder		
1. etasje	Entré, toalettrom, gang, kjøkken, stue, tv-stue		
2. etasje	Kott, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 78 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 59 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 19 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Hobbyrom og innredet rom i kjeller er ikke tegnet inn på tegning. Det samme gjelder inngangspartiet som er bygget inn. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

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

Enebolig	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
	175	41



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	155	63		0	511.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Barkerudsvingen 3

Hjemmelshaver

Ghummeid Mahmoud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligfelt, med ca. 400 meter til nyere dagligvarebutikk og Momarken Travbane. Det er ca. 2 km til Mysen sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Ikke kjent avløpsløsning. Trolig septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 511,8 m².



Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

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.

• Bygnings sakkyndig 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 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 tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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.

PREISERINGER

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 dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygnings sakkyndiges 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.

• Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektro faglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 bygnings sakkyndig 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 funksjonsprøving 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.

• Skadegjørere: 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 slitasje: 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 omsluttede 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13975-3268

Befaringsdato: 23.01.2026

Side: 30 av 30

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04250038	
Selger 1 navn	
Mahmoud Ghummeid	
Gateadresse	
Barkerudsvingen 3	
Poststed	Postnr
MYSEN	1850

Er det dødsbo?
 Nei Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
 Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
 Nei Ja

Når kjøpte du boligen?
Ar

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
 Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringselskap
Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MG

1

Document reference: 04250038

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: MG

2

Document reference: 04250038

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Initialer selger: MG

3

Document reference: 04250038

Tilleggs kommentar

Jeg har ikke stor erkjenning om enebolig. Begrunn jeg bodde ikke der

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Initialer selger: MG

4

Document reference: 04250038

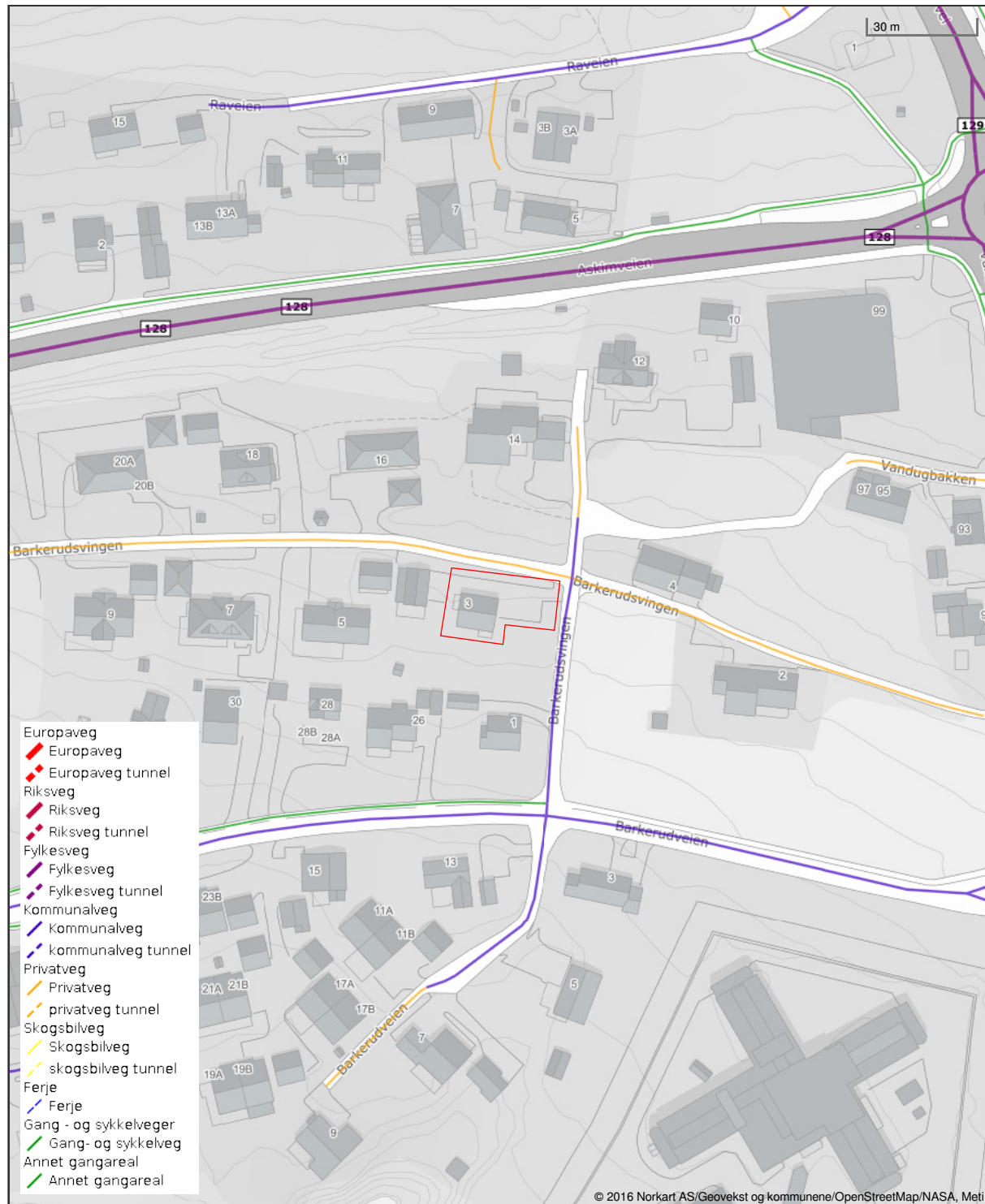
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mahmoud Ghummeid	25b7a8ea8e4ecd8ead6b 9472370d120fbcde7909	05.01.2026 23:06:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04250038

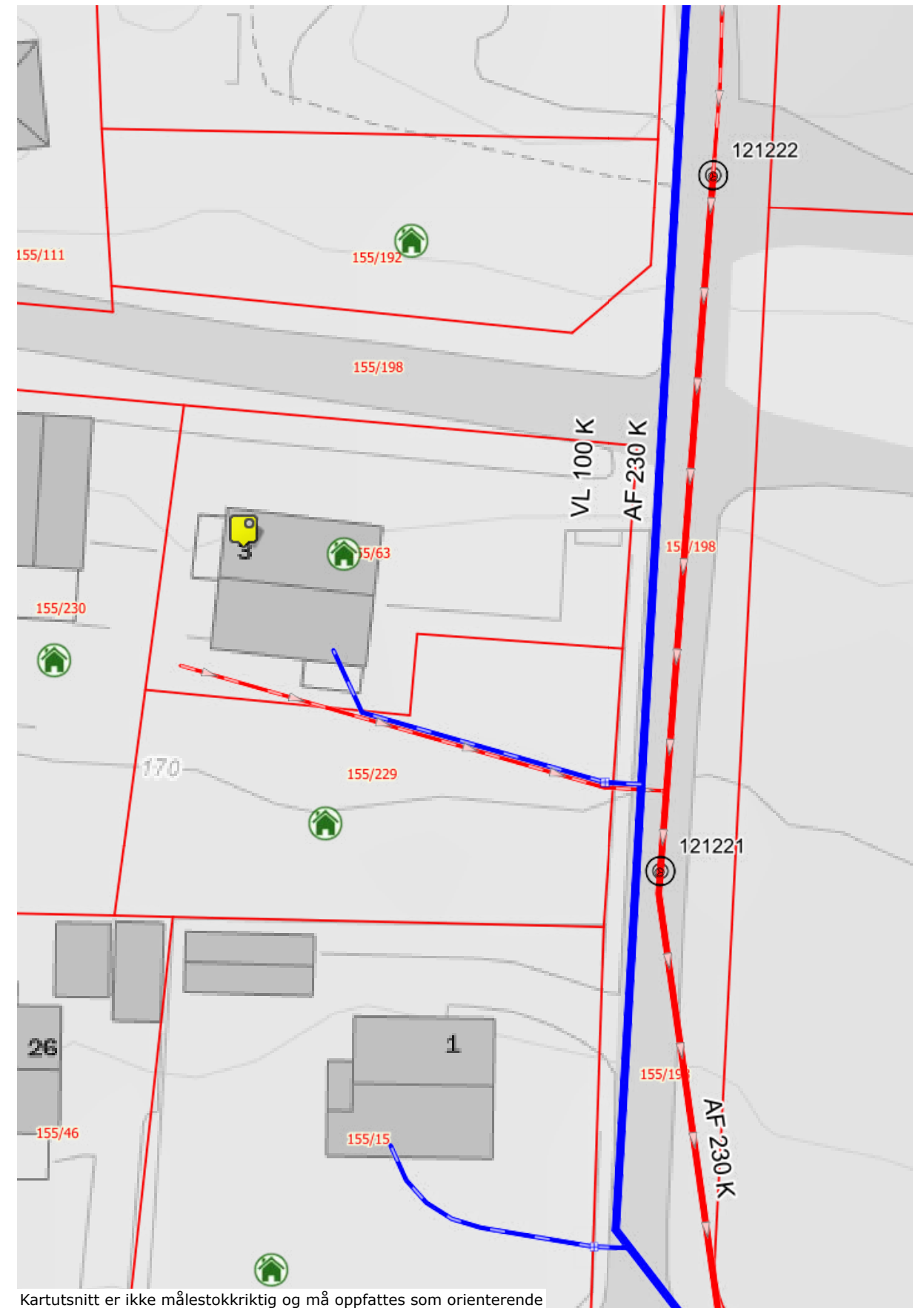
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



Vegstatuskart for eiendom 3118 - 155/63//



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



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

<https://indreostfold.geminisuite.com/portal/map/18>



Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Vedlegg 1

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedlagt informasjon gjelder eiendommer der det foreligger planer som kan utløse et pålegg om sanering av privat stikkledning/privat fordelingsnett og/eller utkobling av slamavskiller/septiktank.

Informasjonen gjelder for:

Eiendommer tilknyttet kommunalt avløp med slamavskiller/septiktank/gamle rørledninger.

Dersom eiendommen har slamavskiller/septiktank, ligger den trolig i et område der kommunen har felles avløpssystem for kloakk og overvann. I alle slike områder planlegger kommunen å legge atskilte ledninger for kloakk og overvann. Dette kaller vi å separere avløpsledningene/sanere. I områder med felles kommunalt avløpssystem, er som regel den private avløpsledningen også en felles ledning der kloakk og overvann er koblet sammen. I forbindelse med framtidig kommunal sanering, vil eiendommen få pålegg om separering av egne private stikkledninger dersom dette ikke allerede er utført. Alt arbeid med private stikkledninger er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette. Eiendommen vil også få pålegg om utkobling av septiktanken. Informasjon om pågående og planlagte saneringsprosjekter kan finnes på kommunens hjemmeside.

En årlig tømning av slamavskiller tilknyttet kommunalt avløp er inkludert i avløpsgebyret.

Ta kontakt med kommunen for å undersøke om det er startet en påleggssak på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp.

Med hilsen

Indre Østfold Kommune



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 27.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	155	Bruksnr.	63	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Barkerudsvingen 3, 1850 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 ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	Delareal 512 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	01252007001
Navn	Kommunedelplan for Mysen

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.02.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3621/2007001_Beskrivelse%20og%20bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 511 m ² Arealbruk Boligområde,Nåværende

Reguleringsplaner










Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012520110004
Navn	Barkerud
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.11.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3256/20110004_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 12 m ² RPHensynsonenavn H140_1 RPSikring Frisikt
	Delareal 4 m ² Formål Veg Felt navn f_FV1V
	Delareal 508 m ² Formål Boligbebyggelse Felt navn B1















Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Landbruksområder
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Vegserviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon)
-  Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse
-  Forretninger
-  Steinbrudd/masseuttak
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Naturområde
-  Vegetasjonsskjerm
-  Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BARKERUD MED OMKRINGLIGGENDE AREAL

Datert 04.05.2011
Revidert: 12.09.2011

§ 1 GENERELT

§ 1.1 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN OG TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Formålet med detaljreguleringsplanen er å oppdatere gamle reguleringsplaner med den hensikt å stadfeste etablert utbyggingsmønster, oppheve reguleringsbestemmelsen knyttet til gjerder og innhegninger og legge til rette for fremtidig utbygging.

§ 1.2 AVGRENSING

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart datert 04.05.2011.

Området er i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 regulert til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg:
 - boligbebyggelse B1 og B2
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Offentlig veg o V
 - Privat felles avkjørsel f FV
 - Fortau FT
- Grønnstruktur:
 - naturområde GN
- Hensynssone- frisikt FS

§ 2 FELLESEBESTEMMELSER

§ 2.1 REKKEFØLGEKRAV

Ferdigattest for søknadspliktige tiltak gis ikke før uteoppholdsarealer er opparbeidet i samsvar med godkjent utenomhusplan.

§ 2.2 PLANKRAV

I forbindelse med søknad om tiltak, skal det utarbeides en utenomhusplan der det fremgår eventuelle forstøtningsmurer og areal for parkering.

Kommunen kan gjøre unntak fra overfornevnte plankrav der det foreligger en overvekt av grunner for å gjøre unntak fra bestemmelsen.

§ 2.3 BEBYGGELSENS ART OG UTFORMING

Bebyggelsens art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen.

Det skal legges vekt på å utvikle gode og funksjonelle boliger. Variasjon i boligtype, standard og størrelse, herunder boliger som er universelt utformet skal vektlegges.

Universell utforming:

Søknad om tiltak med tilhørende utomhusplan skal tilfredsstillende krav til universell utforming slik som uttrykt i Diskriminerings og tilgjengelighetsloven og Plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Dette gjelder også livsløpstandard på boliger

Ut fra hensynet til universell utforming, må det vektlegges at nye boligbygg får nødvendige rom (gang, bad, kjøkken, stue og minst ett soverom) i inngangsplanet, og at disse rommene skal være tilgjengelig for rullestolbrukere. Disse boligene skal ha trappefri adkomst fra terreng/parkering til boligens inngangsplan og terrasse/privat uteplass.

Ansvarlig søker skal legge fram dokumentasjon som viser hvordan universell utforming inne i bygget er ivaretatt.

Adkomst fra kjørbare vei til boligene skal utformes etter prinsippet om universell utforming.

Arkitektonisk utforming

Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Kommunen skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusutforming og synlige materialer harmonerer med stedets karakter, eksisterende bygningsmasse og den omkringliggende bebyggelsen. De enkelte bygninger skal harmonere med hverandre.

Estetikk:

Kommunen skal ved behandling av søknad om tiltak påse at bebyggelsen og utearealene får estetisk god utforming.

§ 2.4 BYGGEGRENSE

Nybygg og påbygg skal være innenfor oppsatt byggegrense som vist på detaljreguleringsplankartet.

§ 2.5 STØY OG ANNEN FORURENSING

Det tillates ikke lukt, røyk eller støyende virksomhet som er sjenerende for beboerne i planområdet.

Alle boliger skal ha bolignært uteoppholdsareal med støynivå som ikke overskrider 55 db. Innendørs støynivå skal ikke overstige 30 dB(A).

Retningslinjer for vegtrafikkstøy i retningslinjer T-8/79 og T-1/86 og Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442, tabell 2, og teknisk forskrift (NS 8175, klasse C), eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, skal gjelde.

§ 2.6 KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

§ 2.7 SAMFUNNSIKKERHET OG RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

Dette forholdet skal ivaretas i forbindelse med eksisterende og eventuell fremtidig boligbebyggelse i området. Det tillates ikke tiltak som har en slik risiko og sårbarhet knyttet til seg at dette kan utgjøre en trussel for samfunnsikkerheten. Omsøkte tiltak vil bli vurdert i henhold til risiko, sårbarhet og samfunnsikkerhet.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 BOLIGBEBYGGELSE

Områdene skal nyttes til frittliggende eneboliger med garasje, carport og/eller parkeringsplasser.

Husene tillates oppført i 1 ½ etasje. Eventuelt underetasje kan innredes til boligformål dersom terrengforholdene tilsier dette.

BYA skal ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal, garasje/carport/parkeringsplass(er) medregnet. Det tillates gesimshøyde inntil 4,0 m og mønehøyde 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Takvinkel skal ligge mellom 22 – 36 grader. Taket skal være saltak.

Kommunen skal godkjenne husenes takform og materialvalg. Kommunen kan kreve at en bestemt møneretning skal gjelde.

Søknad om tiltak skal inneholde situasjonsplan som viser tiltakets plassering, adkomst, garasje/carport selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse på tomten.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende og uheldig for trafiksikkerheten i området.

§ 3.2 BEBYGGELSENS PLASSERING I TERRENGET

Husene skal tilpasses i terrenget, og inngrep i terrenget skal skje så skånsomt som mulig, slik at eksisterende terreng bevares i størst mulig utstrekning.

§ 3.3 GARASJER OG PARKERING

Garasje skal ha maks gesimshøyde 3 meter og maks mønehøyde 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel skal være mellom 22 – 36 grader. Det skal være saltak.

Plassering av garasje skal vises på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til oppføring av bolig. Ved søknad om tiltak skal det på situasjonsplanen være vist plassering av garasje/carport med minst en biloppstillingsplass, samt eventuelt 1,0 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet utenom garasjen, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med boligen. Det skal være totalt minst 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet

Garasjer og boder kan oppføres som frittliggende eller som tilbygg til hovedbygningen. Kommunen kan likevel kreve at garasjen/carporten skal sammenføres med boligen og at garasje/carport tilpasses boligen av hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje/carport kan ikke oppføres med areal over 50 m².

§ 3.4 UBEBYGD AREAL

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig utstrekning. Hele eller deler av eksisterende vegetasjon kan imidlertid fjernes der det foreligger en overvekt av grunner for dette.

§ 3.5 EL- LEDNINGER

Kabler for tilførsel av strøm til boliger og gatelys, telefon og evt. kabel TV, samt kabler til bredbånd skal legges forskriftsmessig i grøfter.

§ 3.6 VEI, VANN, AVLØP OG RENOVASJON

Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk. Kjøreveier og fortau skal asfalteres eller opparbeides med annet hensiktsmessig belegg. Overvann skal løses med lokal håndtering uten å bygge overvannsledning. Boligtomtene skal knyttes til offentlig vann- og avløpsnett.

§ 3.7 GRØNNSTRUKTUR INNEN TOMTENE

I samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen skal alle tomtene ha romslig plass for lekeområder på egen grunn.

Eksisterende vegetasjon i form av trær og busker skal søkes bevart med mindre det er overvekt av grunner for å fjerne stedegen vegetasjon.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Området benyttes til trafikkarealer og er i planen lagt i nåværende traseer. Det er ikke forutsatt etablert nye vegtraser.

Det skal legges til rette for gående og syklende ved etablering av tiltak. I boligområdet tillates blandet trafikk; bil og sykkel. Bruk av sykkel skal hensyntas på trafikkarealene.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR- NATUROMRÅDE

Dammen og omkringliggende areal skal bevares som grønnstruktur- naturområde. Naturområdet med unntak av inngjerdet dam skal kunne benyttes til lek for barn og unge og rekreasjon for alle funksjonsgrupper.

§6 HENSYNSONE- FRISIKT

Avkjørselen til vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Terrenget i frisiktsoner må planeres ned slik at det ligger i nivå med tilstøtende veier. Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger, vegetasjon eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende veier, jfr. forskrift etter veglovens § 13. Frisikt måles som angitt i veinormalene og er markert på plankartet.

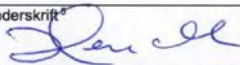
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Indre Østfold kommune	Plass for tinglysningsstempel  Doknr.: 77869 Tinglyst: 22.01.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 34	
Postnummer: 1861 Poststed: TRØGSTAD	
Fødselsnr./Org.nr. 920 123 899 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn HELEN MODABBERI	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 201192 [REDACTED]

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3118	INDRE ØSTFOLD	155	63		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Snr.
	3118	INDRE ØSTFOLD	155	230	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 25.11.2024	Hjemmelshavers underskrift ⁵  HELEN MODABBERI
--------------------	---

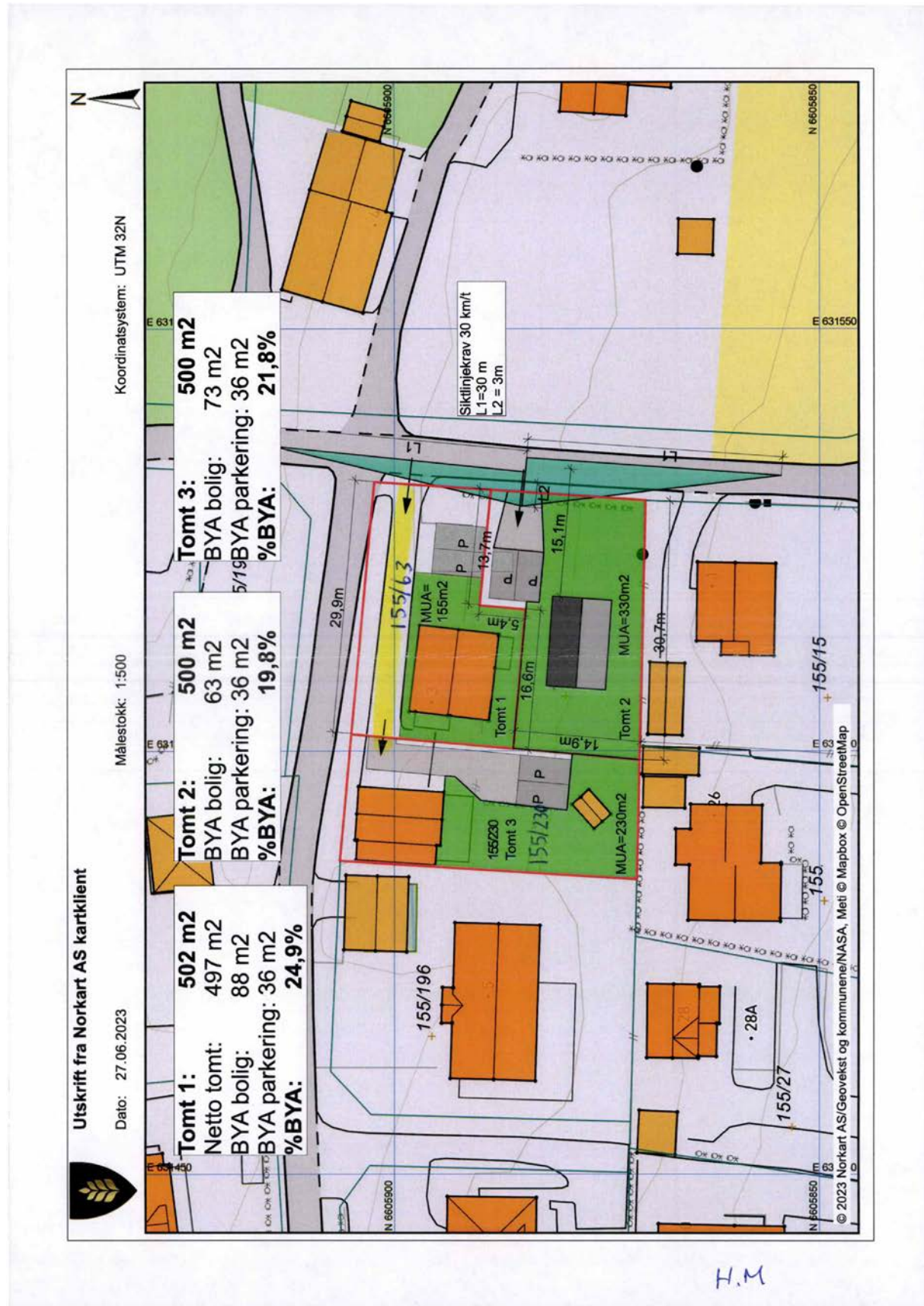
H.M

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
VEI: Hjemmelshaver (avgiver) av eiendom gbnr. 155/63 erklærer herved at eiendom gbnr 155/230 (tomt 3 på vedlagt situasjonsplan) skal ha rett til å bruke deler av avgivers eiendom til avkjørsel og snuareal, som illustrert på situasjonsplan. Mottageren av rettigheten må dekke sin del av vedlikehold og drift knyttet til avkjørselen	
VA: Hjemmelshaver (avgiver) av eiendom gbnr. 155/63 erklærer herved at eiendom gbnr 155/230 (tomt 3 på vedlagte situasjonsplan) skal ha rett til å ha liggende, samt vedlikeholde nødvendig infrastruktur for vann og avløp over avgivers eiendom.	
Dette skal tinglyses som heftelser på avgivereiendommen gbnr. 155/63.	
Tinglysningen kan ikke oppheves uten Indre Østfold kommunes samtykke, org.nr. 920 123 899.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Oslo, 25.11.2024	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸  HELEN MODABBERI

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

H.M



Nabolagsprofil

Barkerudsvingen 3 - Nabolaget Østereng/Vandugveien - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Østereng	2 min	🚶
Totalt 9 ulike linjer	0.2 km	
Mysen stasjon	4 min	🚗
Buss, tog	2.2 km	
Mysen stasjon	4 min	🚗
Linje R22	2.2 km	
Oslo Gardermoen	1 t 21 min	✈️

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
481 elever, 22 klasser	2.3 km	
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	🚶
434 elever, 19 klasser	3.1 km	
Mysen videregående skole	4 min	🚶
800 elever, 50 klasser	2.1 km	
Askim videregående skole	14 min	🚶
850 elever, 47 klasser	12.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Momarken	5 min	🚶
-------------------------	-------	---

«Rolig og trygt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

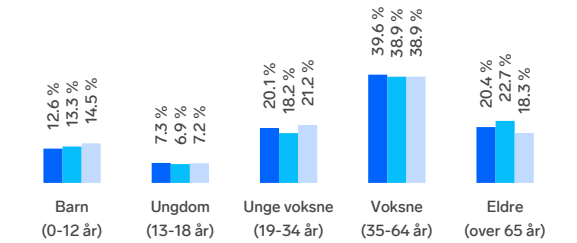
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østereng/Vandugveien	1206	583
Mysen	6 678	3 334
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år)	11 min	🚶
82 barn	1 km	
Edwin Ruuds barnehage (0-5 år)	6 min	🚶
74 barn	3.7 km	
Symra barnehage (0-5 år)	7 min	🚶
53 barn	3.2 km	

Dagligvare


Spar Momarken	4 min	🚶
Bunnpris Mysen	5 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2.3 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

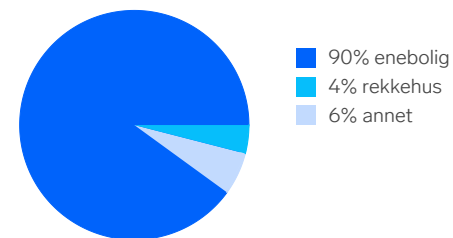
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

-  Planteskoleveien balløkke
Ballspill 8 min 
0.6 km
-  Funderudparken
Ballspill 14 min 
1.2 km
-  A.C.E Xpress Mysen 4 min 
-  Family Sports Club Mysen 8 min 

Boligmasse







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

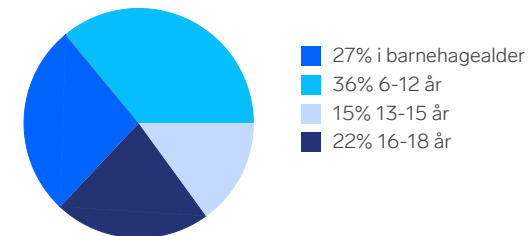
Sitat fra en lokalkjent



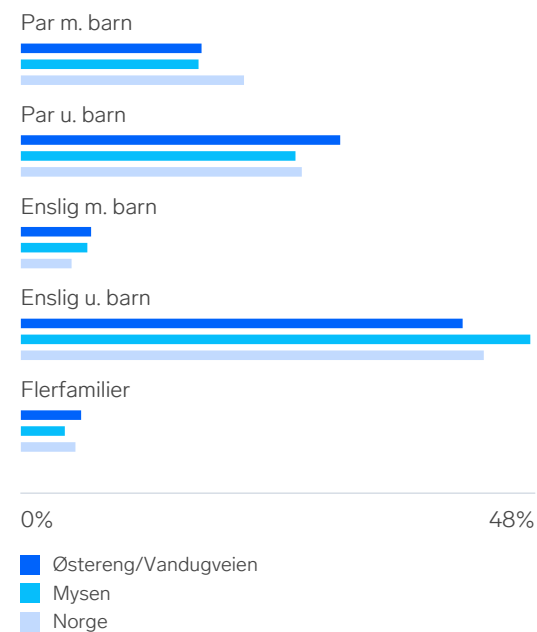
Varer/Tjenester

-  Mysen Bysenter 5 min 
-  Vitusapotek Mysen 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

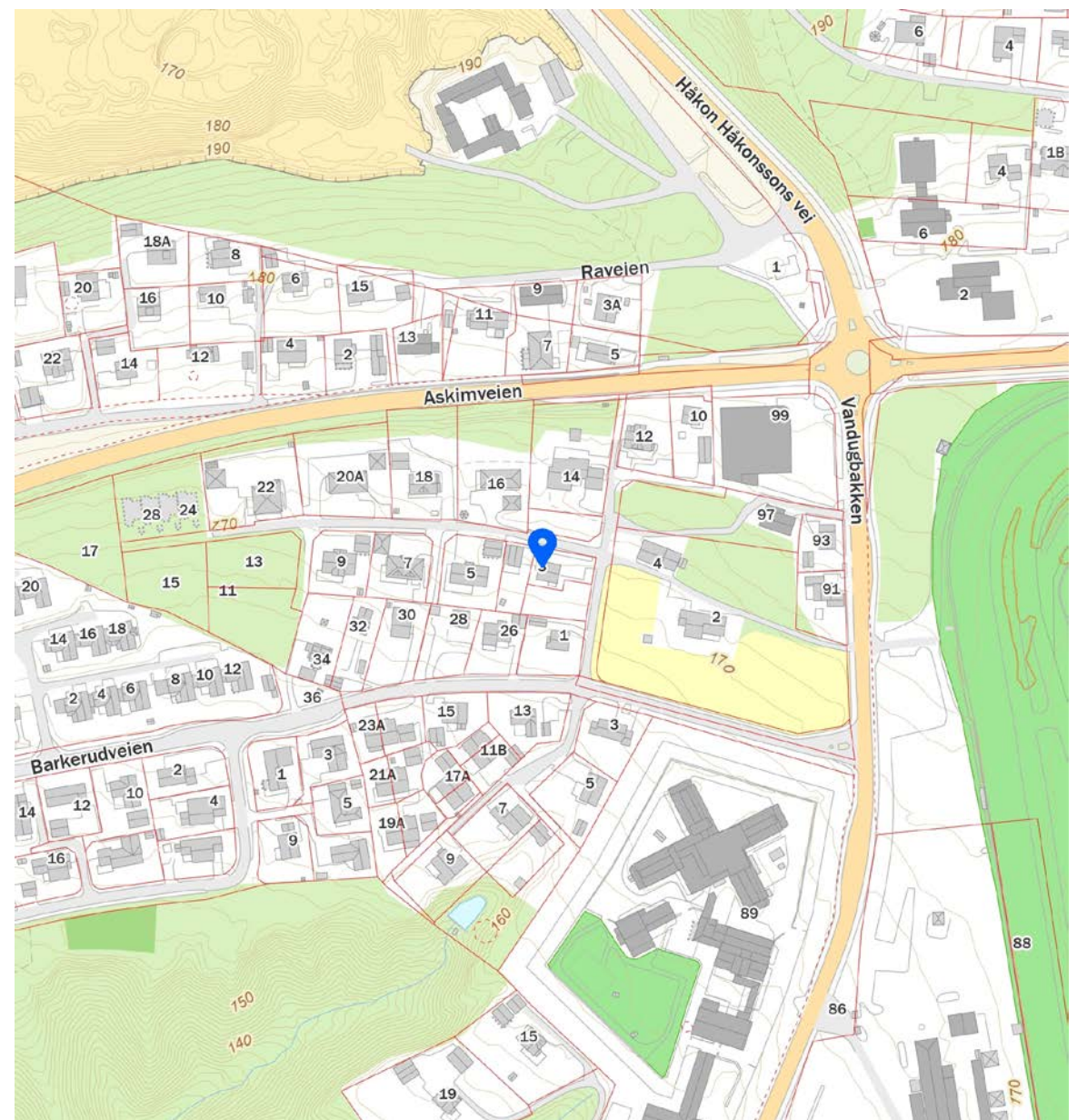


Familiesammensetning



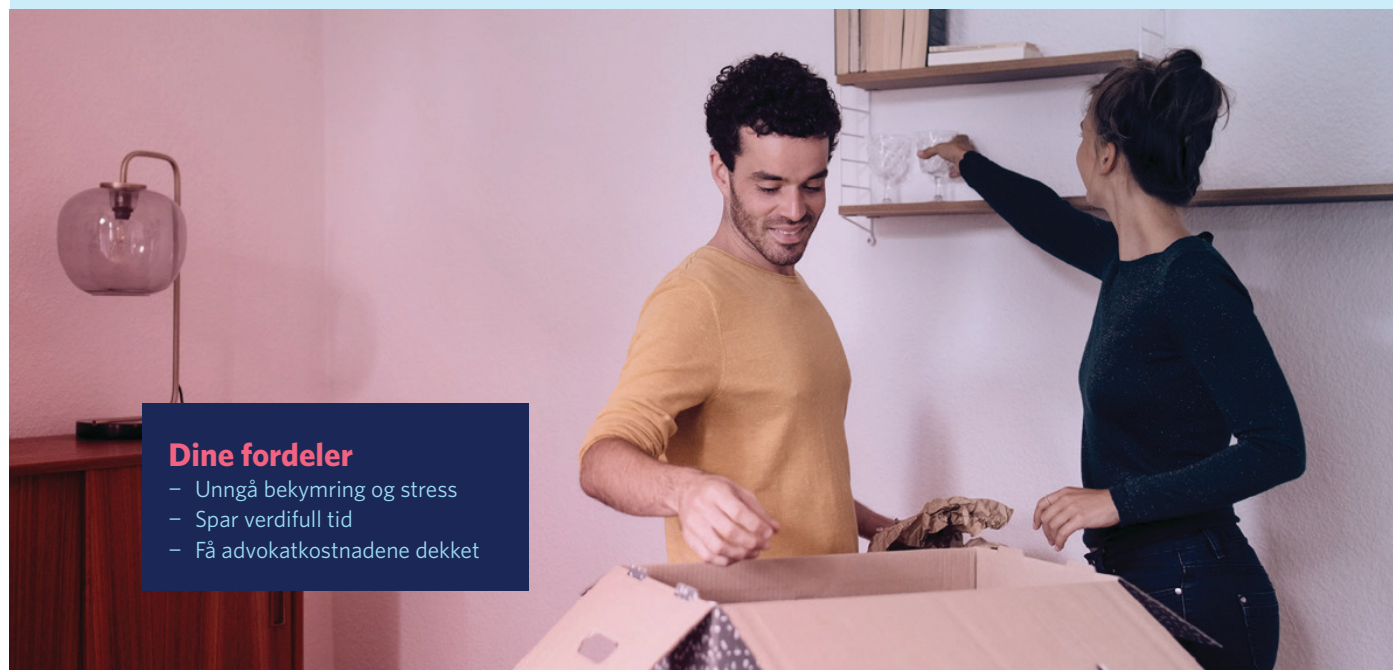
Sivilstand

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



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

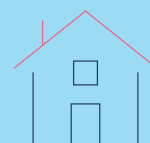
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

eirik.off@emera.no
+47 975 26 138

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Eirik Jørgen Off
eirik.off@emera.no
975 26 138

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING