

aktiv.



Lutomtveien 13B, 1852 MYSEN

**Trømborg - Fin 1/2 part av
vertikaldelt tomannsbolig i
etablert og barnevennlig område.**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad

Storgaten 2, 1851 MYSEN. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Storgaten 2

1850 Mysen

Trømborg - Fin 1/2 part av vertikaldelt tomannsbolig i etablert og barnevennlig område.

Vi har gleden av å presentere denne fine boligen i Trømborg.

Innhold:

1.etasje: Entré, vaskerom, hall m/trapp, stue, kjøkken

2.etasje: Hall m/trapp, 3 soverom, bad

Bod m/utvendig adkomst

Beliggenhet:

Boligen ligger i landlige og barnevennlige omgivelser i Åsensskog i Trømborg. Det er kort vei til barnehage og skole (1.-7. trinn) og det er kun 6 km til Mysen sentrum med alle sentrale funksjoner som butikker, kjøpesenter, kafeer, skoler, barnehager, buss/togstasjon, kino, bibliotek etc. Offentlig kommunikasjon til Oslo S og Ski med buss/tog. I nærheten finner man Trømborgfjella er et yndet sted som byr på turopplevelser tilpasset store og små sommer som vinter. Det er også fine turstier langs Mysenelva. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Høytorp Fort og Folkenborg museum anbefales.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 690 000,-	Soverom:	3
Omkostn.:	Kr 68 490,-	Antall rom:	4
Total ink omk.:	Kr 2 758 490,-	Gnr./bnr.	Gnr. 266, bnr. 31
Felleskostn.:	Kr 750,-	Snr.	4
Årlig festeavgift:	Kr 8 008,-	Oppdragsnr.:	1108240163
Selger:	Cecilie Nilsen		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2003		
BRA-i/BRA Total	99/104 kvm		
Tomtstr.:	1481 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	70
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 104 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m²

BRA-e: 5 m²

2. etasje

BRA-i: 47 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1481 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseie festet tomt på 1 481 m². Singlet adkomst /gangsti til bolig fra felles parkeringsplass. Tomten er skrånende mot vest flat tomt ved bolig pent opparbeidet med plen arealer, hekk beplantning mot felles parkeringsplass. Felles biloppstillingsplass på oversiden av eiendommen.

Årlig festeavgift

Kr 8 008

Regulering av festeavgift

Årlig regulering, neste regulering 2025. Vilkår KPI.

Beliggenhet

Boligen ligger i landlige og barnevennlige omgivelser i Åsensskog i Trømborg. Det er kun 6 km til Mysen sentrum og er ca. 6 mil fra Mysen til Oslo. Herfra er det kort vei ut på E18, og det tar ca. 50 minutter med bil til Oslo. Med toget er det litt over en times reisetid. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt Mysen sentrum med forretninger og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane og ballbinge. I tillegg har du frisbeegolfbane, lysløype og treningssenter i nærheten. I Mysen finner man Eidsberghallen, en idrettshall som rommer flere arrangementer, aktive idrettslag og foreninger. Det er også kort vei til tennisanlegg. m.m. Momarken travbane ligger ca. 4 km fra boligen. Trømborgfjella er et yndet sted som byr på turopplevelser tilpasset store og små sommer som vinter. Det er også fine turstier langs Mysenelva. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Høytorp Fort og Folkenborg museum anbefales.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan på 99 m², oppført i 2003. Boligen inneholder: 1.etasje - Bod m/utvendig adkomst, entré, vaskerom, kjøkken, hall m/trapp og stue med utgang til terrasse på 27 m². 2.etasje består av gang m/trapp, 3 soverom og bad. Boligen varmes opp ved hjelp av vedovn i stue 1.etasje, varmekabler i entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, vaskerom og bad i 2.etasje. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger. Boligen er oppgradert med nytt Norema kjøkken i 2022 og nye terrasser i 2020. Nytt laminatgulv i stue, kjøkken og hall m/trapp i 1.etasje. Boligens øvrige innredninger, overflater og installasjoner er av eldre årgang og generelt preget av slitasje. Det bør påregnes kostnader i forbindelse med renovering og lokale utbedringer.

Innhold

1.etasje: Entré, vaskerom, hall m/trapp, stue, kjøkken

2.etasje: Hall m/trapp, 3 soverom, bad

Bod m/utvendig adkomst

Standard

INNVENDIG

Overflater:

Overflater består av flis og laminat (ulike typer) på gulv, tapetsert og malte overflater på vegg, himlingsplater i tak. Overflater er modernisert i 2022/2023

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning. I entré er det påvist fliser med bom og sprekker/manglende fugemasse.
- Det påvises også en gammel fuktskade i himlingsplater etter en tidligere vannlekasje fra bad i 2.etasje på vaskerom.

Konsekvens/tiltak:

- Lokale utbedringer må påregnes.

Kjøkken:

Sort Norema kjøkken, fra 2022. Innredningen består av sorte, glatte fronter, benkeplate i stein med nedfelt kum i kompositt og ett-greps blandebatteri, belysning under overskap og kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin integrert.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak:

- Komfyrvakt må monteres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Avtrekk:

Veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 2.etasje:

Eier opplyser at badet er fra byggeår og har varmekabler i gulvet. Flis på gulv, baderomsplater på vegg, himlingsplater i tak. Baderomsinnredningen består av benkeskap med profilerte fronter og ovenpåliggende servant i helstøpt plate. Over servant har du et stort speilskap med lys integrert. Videre består innredningen av badekar og gulvstående toalett. I 2003 var det byggeforskriften av 1997, også kjent som Teknisk forskrift 1997 (TEK97), som var gjeldende. Badet er vurdert etter denne forskriften..

Vurdering av avvik, TG 3:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble ikke påvist membran i sluk som har begrenset mulighet for inspeksjon under badekaret. Fra hulltakingen kan man se baksiden av sokkelflis uten membran. Det har tidligere vært

en vannlekkasje fra badet som er utbedret med silikon. Utbedringer er kun midlertidig løsning og ikke tilfredsstillende. 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 manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Ved bruk av badekar blir ikke tettesjiktet fuktbelastet på samme måte som når man dusjer rett på flis. Løsningen vil fungere frem til en eventuell lekkasje oppstår, men gir ingen garanti for manglende tettesjikt.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Vaskerom 1.etasje:

Eier opplyser at vaskerommet er fra byggeår og har varmekabler i gulvet. Flis på gulv, malt våtromstapet på vegg og himlingsplater i tak. Veggmontert utslagsvask i rustfritt stål med to-greps blandebatteri, gulvstående toalett og varmtvannsbereder. I 2003 var det byggeforskriften av 1997, også kjent som Teknisk forskrift 1997 (TEK97), som var gjeldende. Badet er vurdert etter denne forskriften.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke godkjent tettesjikt på gulv og vegg. 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 manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet er i daglig bruk, men pga manglende tettesjikt vil det være påregnelig med en oppgradering.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

2. Etasje:

Det er målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv soverom over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 15 mm. avvik. 6 mm. i gang. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1.Etasje:

Det er målt ca. 15 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Gjennom hele

rommet i kjøkkenet er det målt ca. 7 mm. avvik. 35 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

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

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

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

Pipe og ildsted:

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt, fra byggeår. Vedovn er montert i stue i 1. etasje, alder ukjent. Sotluke er plassert i pipeløp til venstre for vedovnen. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann. Det er det lokale feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted. Forskrift om brannforebygging kapittel 2, som gjelder forebyggende plikter for eieren av byggverk. Eier av ethvert byggverk skal sørge for at dette er bygget, brukes, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Innvendige trapper:

Innvendig tretrapp med åpne trappetrinn, malte trevanger og rekkverk, fra byggeår.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Konsekvens/tiltak:

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

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Innvendige dører:

Boligen har hvitmaltelte heltre fyllingsdører, fra byggeår.

Vurdering av avvik, TG 2:

Innvendige dører har stedvis høy slitasjegrad

Konsekvens/tiltak:

- Dører kan overflatebehandles ved at de pusses og males

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Vannledninger i plast (rør i rør) med åpen fordelerstokk på vaskerom, fra byggeår.

Forgreninger med kobberrør, fra byggeår. Stoppekran og vannmåler er lokalisert på vaskerom.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke godkjent tettesjikt på vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak, stakeluke er lokalisert på vaskerom.

Ventilasjon:

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindu-/veggventiler. En vanlig løsning på denne type bygg.

Varmesentral:

Strømmen var stengt på befaring så ingen av termostatene ble kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser når strømmen er tilbake.

Varmtvannstank:

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeår, bereder er lokalisert på vaskerom med sluk i rommet. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang), ikke krav på oppføringstidspunktet, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav). Nye forskrifter i 2014. En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann. I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W.

Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

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

Elektrisk anlegg:

El-anlegg med automatsikringer fra byggeår. Sikringsskap plassert i entré. TG 2.

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Besiktiget fra takfot. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, fra byggeår. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Manglende nedløpsrør fra takrenne på sørsiden.

Konsekvens/tiltak:

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

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet.

Yttervegger er komplementert med liggende trekledning, fra byggeår.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak:

- Lokale utbedringer og vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft:

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med A-takstoler i tre, takoppløft mot nord. Lufting fra rafter, forenklet undertak med sutaksplater. Det er lagt gulv på loftet med tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Punktet må sees i sammenheng med

Taktekking

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolasjonsmatter ligger stedvis helt ut mot undertaket og svekker luftingen. Ingen fukt eller lekkasjer avdekt på befaringen. Det er påvist en god del "buler" og fuktmerker i undertaksplater, dette indikerer at det har forekommet kondensering e.l. i platene, men tørr ved befaring.

Konsekvens/tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre, (takvindu i 2. etasje) med vindusglass av 2-lags isoler-/energiglass, fra byggeår.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. • Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak_

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

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Dører:

Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt, fra byggeår. Balkongdør med 2-lags isolerglass i stue med utgang til balkong, fra byggeår.

Vurdering av avvik TG 2:

- Dører bærer preg av slitasje, men ikke observert synlige skader av større betydning.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring/vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Sydvendt terrasse hvor takutstikk dekker deler av terrassen på 27 m², tilkomst fra stue.

Terrasse ved inngangsparti på ca 8m². Rekkverk med høyde ca. 90cm. Terrasser er fundamentert på lecablokker/ heller i trykkimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Konstruksjonene har skjevheter. Terrasse mot syd har påviste skjevheter.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Drenering:

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men

antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret. Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig når gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier allikavel at det er korrugerte drenerør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerede masser. Det vil være liten risiko for at grunnvannsstanden står opp til underkant av fundamentene ved bruk av selvdrenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist høydeforskjell i etasjeskille 1.etasje samt at terrenget faller inn mot bygget.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak må sees i sammenheng med utbedring av terrengforhold.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør og vest. Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Vurdering av avvik, TG 3:

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

Konsekvens/tiltak:

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft er anbefalt.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Felles biloppstillingsplass på oversiden av eiendommen.

Radonmåling

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet og det er heller ikke krav til å utføre radonmåling, ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling. NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Diverse

Indre Østfold brann og redning har foretatt tilsyn og feiing 27.02.2020.

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen har vedovn i stue, varmekabler i entré, kjøkken, stue, vaskerom og bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

Kommunale avgifter

Kr 19 509

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2023:

Avløp 8 671,70 kr

Feiing 480,00 kr

Vann 6 329,70 kr

Renovasjon 4 028,24 kr

Sum 19 509,64 kr

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Formuesverdi primær

Kr 646 837

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 457 979

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer festeavgift, snømåking og vedlikehold av på vei og fellesområder.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 750

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 266, bruksnummer 31, seksjonsnummer 4 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/266/31/4:

04.12.2002 - Dokumentnr: 8660 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 20 000

Gjelder fra 01.01.2003

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2002 - Dokumentnr: 8660 - Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 20 000

Gjelder fra 01.01.2003

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2002 - Dokumentnr: 7001 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig, privat siste bit.

Vann og kloakk: Offentlig via privat stikkledning/fordelingsnett

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 3014202101 - Formål: Boligbebyggelse, spredt boligbebyggelse. Hensynsone H530_2-7 -Hensyn friluftsliv - Periode: 2024 - 2035

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Se kapittel 4 i kommuneplanen om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav. Se i tillegg på andre aktuelle bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.

Reguleringsplaner under arbeid: NEI

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

68 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 750 000,00))

68 490,- (Omkostninger totalt uten boligkjøperforsikring)

2 758 490,- (Totalpris inkl. omkostninger uten boligkjøperforsikring)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 68 490,-

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- markedspakke kr 19 500,- og visninger per stk. kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 740,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Anne Sølvsrudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvskudt@aktiv.no

Tlf: 958 40 640

Ansvarlig megler

Tommy Skullerud

Eiendomsmegler MNEF

tommy.skullerud@aktiv.no

Tlf: 924 89 055

Aktiv Askim AS, Storgaten 2

1850 Mysen

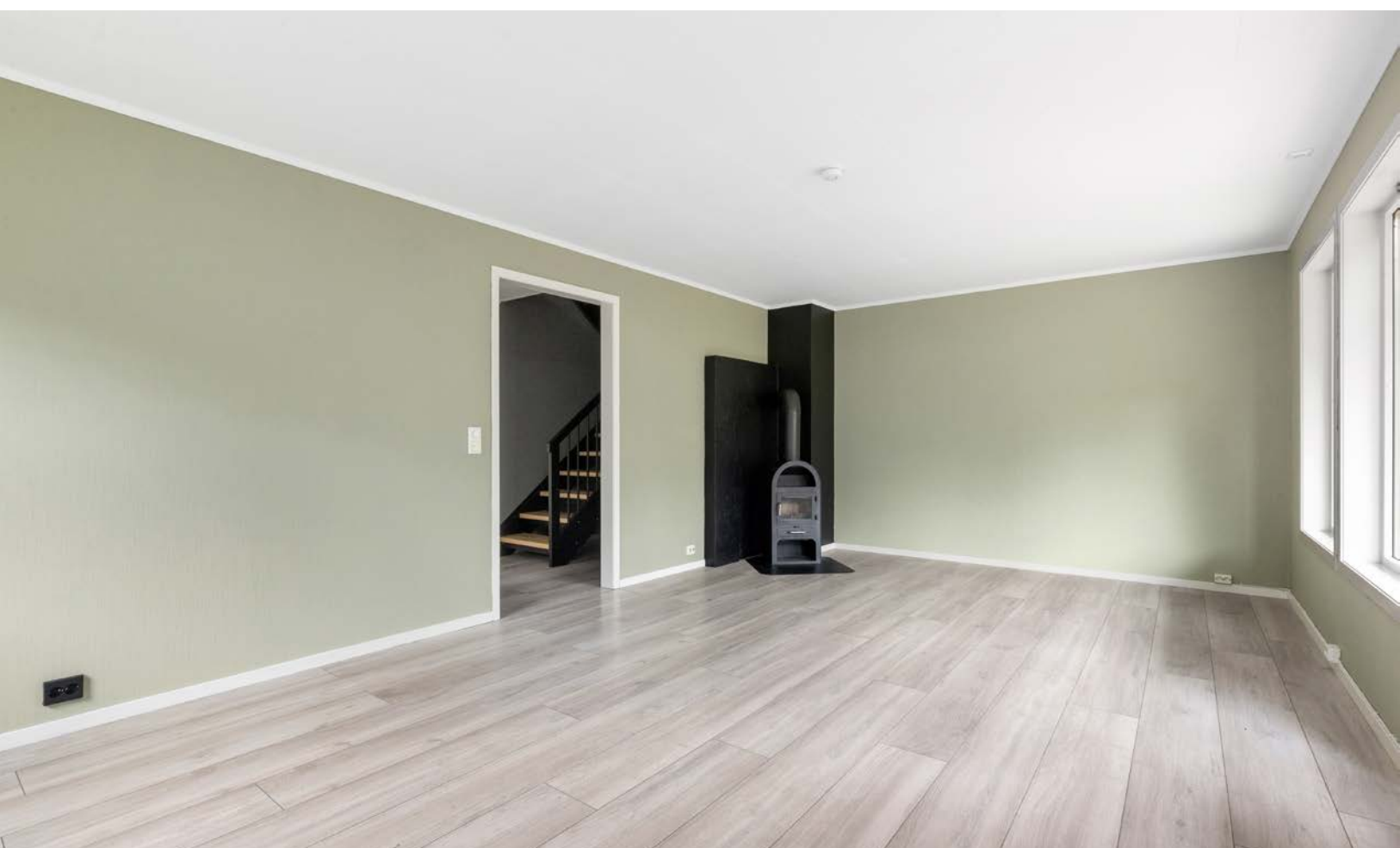
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

15.08.2024

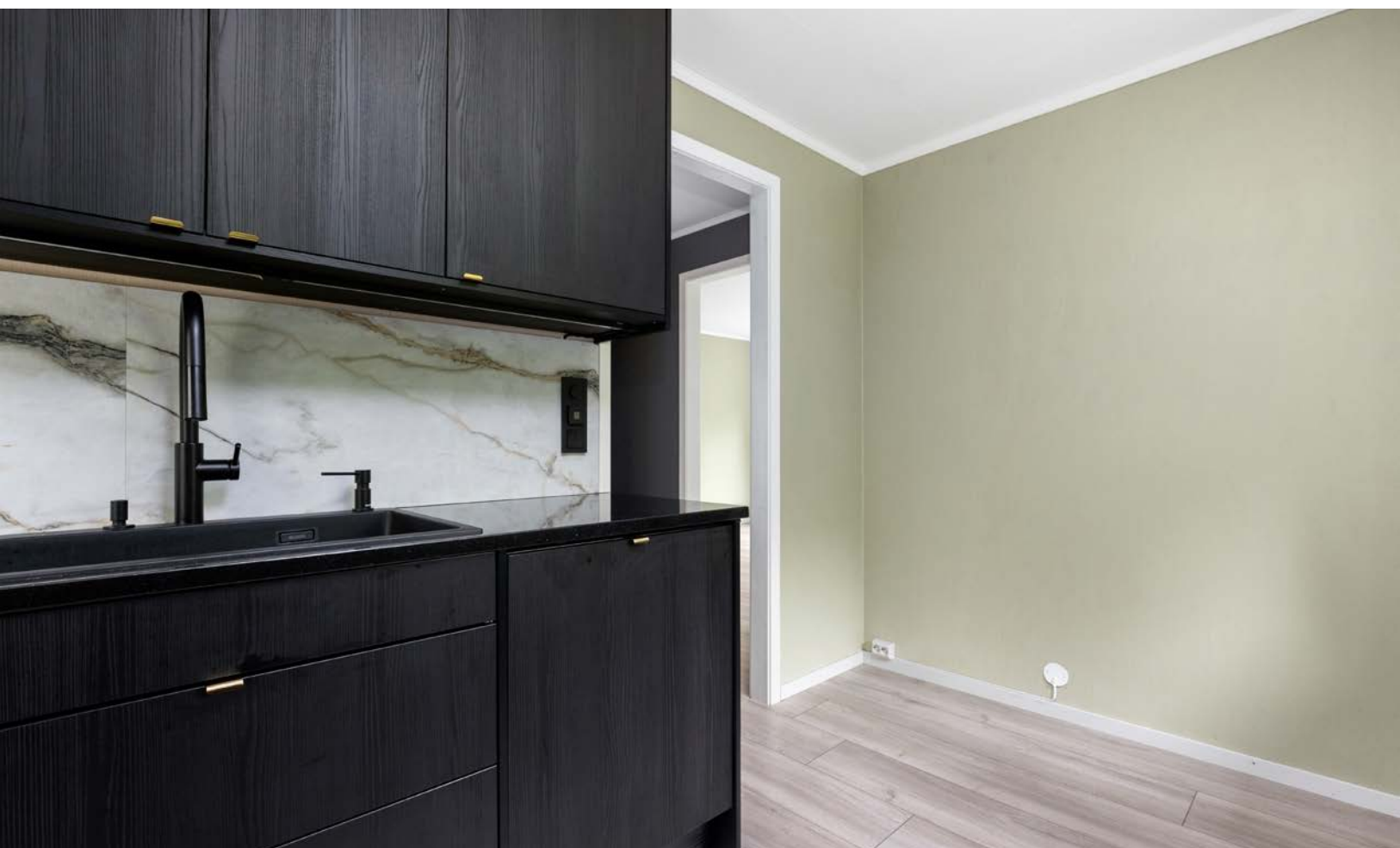


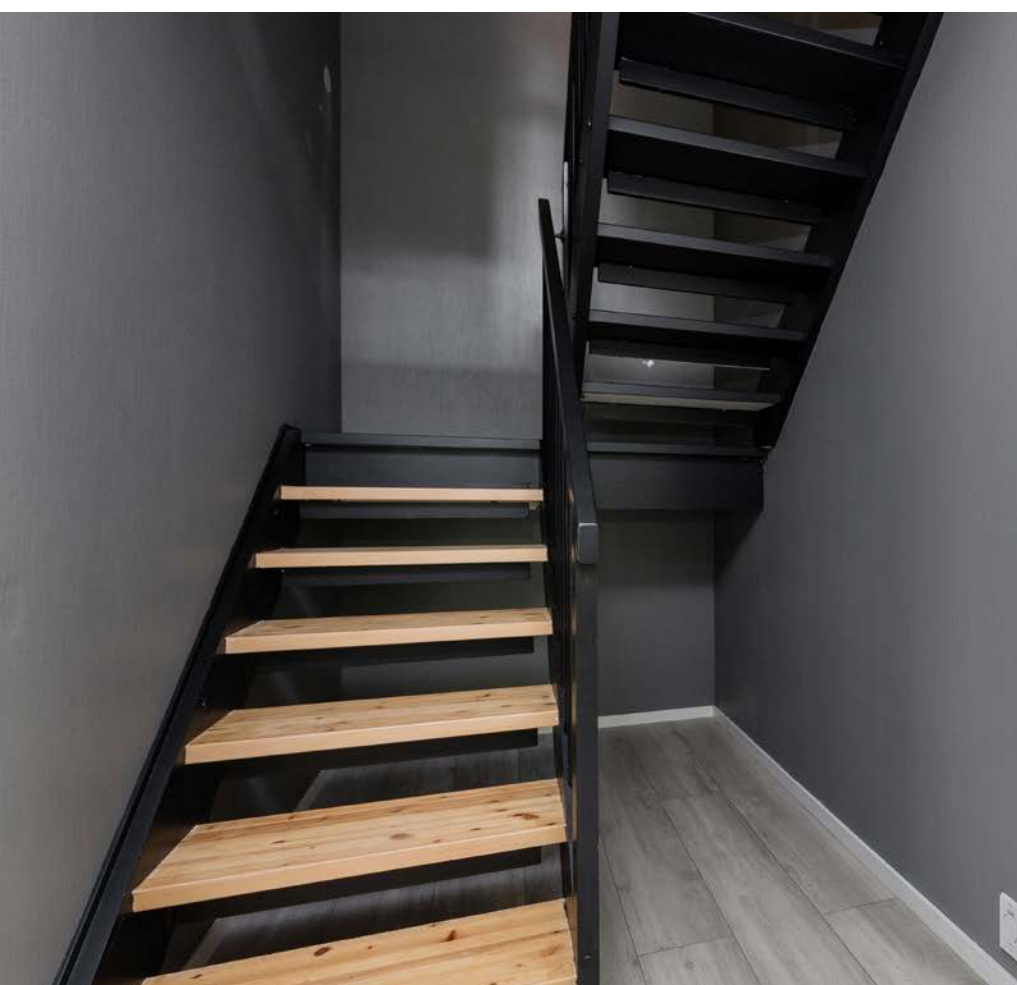




















Lutomtveien 13b

1. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Lutomtveien 13b

2. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Lutomtveien 13b

1. Etasje



2. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Lutomtveien 13 B, 1852 MYSEN

📖 INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 266, bnr. 31, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 09.08.2024

Rapportdato: 13.08.2024

Oppdragsnr.: 21049-1542

Referansenummer: TS4911

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Utfører taksering i Oslo, Akershus og Østfold.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan på 99 m², oppført i 2003. Boligen inneholder: 1.etasje - Bod m/utvendig adkomst, entré, vaskerom, kjøkken, hall m/trapp og stue med utgang til terrasse på 27 m². 2.etasje består av gang m/trapp, 3 soverom og bad. Boligen varmes opp ved hjelp av vedovn i stue 1.etasje, varmekabler i entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, vaskerom og bad i 2.etasje. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger. Boligen er oppgradert med nytt Norema kjøkken i 2022 og nye terrasser i 2020. Nytt laminatgulv i stue, kjøkken og hall m/trapp i 1.etasje. Boligens øvrige innredninger, overflater og installasjoner er av eldre årgang og generelt preget av slitasje. Det bør påregnes kostnader i forbindelse med renovering og lokale utbedringer. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.

Boligen ligger i landlige og barnevennlige omgivelser i Åsensskog i Trømborg. Det er kun 6 km til Mysen sentrum og er ca. 6 mil fra Mysen til Oslo. Herfra er det kort vei ut på E18, og det tar ca. 50 minutter med bil til Oslo. Med toget er det litt over en times reisetid. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt Mysen sentrum med forretninger og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane og ballbinge. I tillegg har du frisbeegolfbane, lysløype og treningssenter i nærheten. I Mysen finner man Eidsberghallen, en idrettshall som rommer flere arrangementer, aktive idrettslag og foreninger. Det er også kort vei til tennisanlegg. m.m. Momarken travbane ligger ca. 4 km fra boligen. Trømborgfjella er et yndet sted som byr på turopplevelser tilpasset store og små sommer som vinter. Det er også fine turstier langs Mysenelva. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Høytorp Fort og Folkenborg museum anbefales. Det er også

Tomannsbolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

Besiktiget fra takfot.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, fra byggeår.

Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet. Yttervegger er komplementert med liggende trekledning, fra byggeår.

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med A-takstoler i tre, takoppløft mot nord.

Lifting fra rafter, forenklet undertak med sutaksplater. Det er lagt gulv på loftet med tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vinduer har rammer og karmen av tre, (takvindu i 2.etasje) med vindusglass av 2-lags isoler-/energiglass, fra byggeår.

Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt, fra byggeår.

Balkongdør med 2-lags isolerglass i stue med utgang til balkong, fra byggeår.

Sydvendt terrasse hvor takutstikk dekker deler av terrassen på 27 m², tilkomst fra stue. Terrasse ved inngangsparti på ca 8m². Rekkverk med høyde ca. 90cm. Terrasser er fundamentert på lecablokker/ heller i trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Overflater består av flis og laminat (ulike typer) på gulv, tapetsert og malte overflater på vegg, himlingsplater i tak.

Overflater er modernisert i 2022/2023
Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

2. Etasje:

Det er målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv soverom over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 15 mm. avvik. 6 mm. i gang. Målingene er utført på tilfældige steder i to rom.

1. Etasje:

Det er målt ca. 15 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv kjøkken over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i kjøkkenet er det målt ca. 7 mm. avvik. 35 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfældige steder i to rom.

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet og det er heller ikke krav til å utføre radonmåling, ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet. Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt, fra byggeår. Vedovn er montert i stue i 1. etasje, alder ukjent. Sotluke er plassert i pipeløp til venstre for vedovnen. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann. Det er det lokale feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted. Forskrift om brannforebygging kapittel 2, som gjelder forebyggende plikter for eieren av byggverk. Eier av ethvert byggverk skal sørge for at dette er bygget, brukes, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Innvendig tretrapp med åpne trappetrinn, malte trevanger og rekkverk, fra byggeår.

Boligen har hvitmalte heltre fyllingsdører, fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Eier opplyser at vaskerommet er fra byggeår og har varmekabler i gulvet.

Flis på gulv, malt våtromstapet på vegg og himlingsplater i tak. Veggmontert utslagsvask i rustfritt stål med to-greps blandebatteri, gulvstående toalett og varmtvannsbereder.

I 2003 var det byggeforskriften av 1997, også kjent som Teknisk forskrift 1997 (TEK97), som var gjeldende. Badet er vurdert etter denne forskriften..

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Bad

Eier opplyser at badet er fra byggeår og har varmekabler i gulvet.

Flis på gulv, baderomsplater på vegg, himlingsplater i tak. Baderomsinnredningen består av benkeskap med profilerte fronter og ovenpåliggende servant i helstøpt plate. Over servant har du et stort speilskap med lys integrert. Videre består innredningen av badekar og gulvstående toalett.

I 2003 var det byggeforskriften av 1997, også kjent som Teknisk forskrift 1997 (TEK97), som var gjeldende. Badet er vurdert etter denne forskriften..

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sort Norema kjøkken, fra 2022.

Innredningen består av sorte, glatte fronter, benkeplate i stein med nedfelt kum i kompositt og ett-greps blandebatteri, belysning under overskap og kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin integrert. Veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast (rør i rør) med åpen fordelerstokk på vaskerom, fra byggeår. Forgreninger med kobberør, fra byggeår. Stoppekran og vannmåler er lokalisert på vaskerom.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgraderes i

Beskrivelse av eiendommen

årene fremover.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak, stakeluke er lokalisert på vaskerom.

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindu-/veggventiler. En vanlig løsning på denne type bygg.

Boligen har vedovn i stue, varmekabler i entré, kjøkken, stue, vaskerom og bad. Strømmen var stengt på befaring så ingen av termostatene ble kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser når strømmen er tilbake.

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeår, bereder er lokalisert på vaskerom med sluk i rommet.

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang), ikke krav på oppføringstidspunktet, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

Nye forskrifter i 2014

En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

El-anlegg med automatsikringer fra byggeår. Sikringskap plassert i entré.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av

registrert elektrovirksomhet.

Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

TOMTEFORHOLD

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret. Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig når gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier allikavel at det er korrugerte dreneringsrør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerede masser. Det vil være liten risiko for at grunnvannsstanden står opp til underkant av fundamentene ved bruk av selvdrenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør og vest.

Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

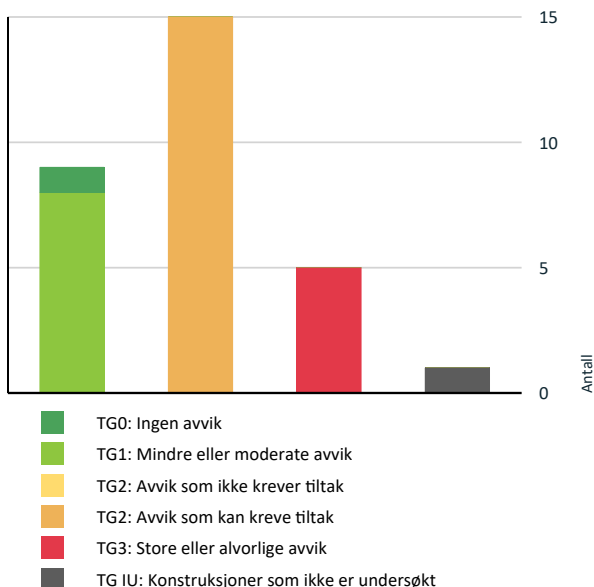
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

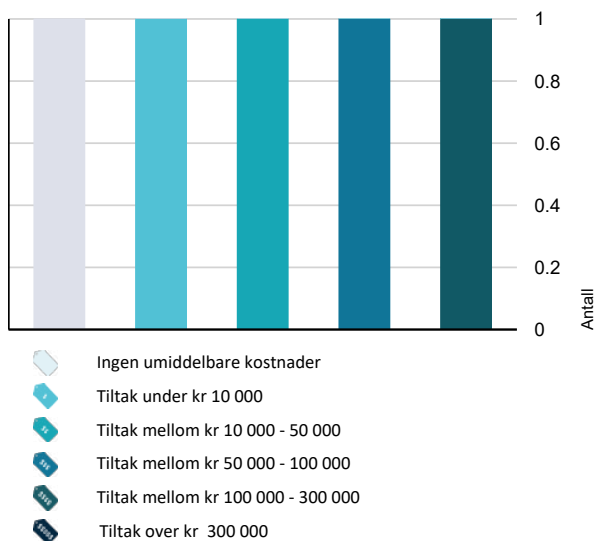
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2003

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Overflatebehandl ing	Vegger ble sparklet og malt
2022	Oppgradert kjøkken	Ny kjøkkeninnredning fra Norema ferdig montert i desember 2022.
2020	Nye terrasser	Terrasser på begge sider fra 2020

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Besiktiget fra takfot.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, fra byggeår. Fastmonterte stigebrunn til pipe. Overtrukket pipehatt.

Vurdering av avvik:

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

Manglende nedløpsrør fra takrenne på sørsiden.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet. Yttervegger er komplementert med liggende trekledning, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med A-takstoler i tre, takoppløft mot nord. Lufting fra rafter, forenklet undertak med sutaksplater. Det er lagt gulv på loftet med tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjonsmatter ligger stedvis helt ut mot undertaket og svekker luftingen. Ingen fukt eller lekkasjer avdekt på befaringen. Det er påvist en god del "buler" og fuktmerker i undertaksplater, dette indikerer at det har forekommet kondensering e.l. i platene, men tørr ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 3 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre, (takvindu i 2. etasje) med vindusglass av 2-lags isoler-/energiglass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt, fra byggeår.
Balkongdør med 2-lags isolerglass i stue med utgang til balkong, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører bærer preg av slitasje, men ikke observert synlige skader av større betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse hvor takutstikk dekker deler av terrassen på 27 m², tilkomst fra stue. Terrasse ved inngangsparti på ca 8m². Rekkverk med høyde ca. 90cm. Terrasser er fundamentert på lecablokker/ heller i trykkimpregnerte materialer.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrasse mot syd har påviste skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Overflater består av flis og laminat (ulike typer) på gulv, tapetsert og malte overflater på vegg, himlingsplater i tak.

Overflater er modernisert i 2022/2023

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning.

I entré er det påvist fliser med bom og sprekker/manglende fugemasse.

Det påvises også en gammel fuktskade i himlingsplater etter en tidligere vannlekasje fra bad i 2.etasje på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på kultet grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

2. Etasje:

Det er målt ca. 6 mm. høydeforskjell på gulv soverom over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca 2 m. Gjennom hele rommet i soverommet er det målt ca. 15 mm. avvik. 6 mm. i gang. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

1. Etasje:

Det er målt ca. 15 mm. høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv kjøkken over en lengde på ca

Tilstandsrapport

2 m. Gjennom hele rommet i kjøkkenet er det målt ca. 7 mm. avvik. 35 mm. i stuen. Målingene er utført på tilfeldige steder i to rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet og det er heller ikke krav til å utføre radonmåling, ved utleie av bolig er det krav til å utføre radonmåling.

NS 3600 krever ikke bedre en TG2 på forholdet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt, fra byggeår. Vedovn er montert i stue i 1. etasje, alder ukjent. Sotluke er plassert i pipeløp til venstre for vedovnen. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann. Det er det lokale feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted. Forskrift om brannforebygging kapittel 2, som gjelder forebyggende plikter for eieren av byggverk. Eier av ethvert byggverk skal sørge for at dette er bygget, brukes, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med åpne trappetrinn, malte trevanger og rekkverk, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har hvitmalte heltre fyllingsdører, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører har stedvis høy slitasjegrad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører kan overflatebehandles ved at de pusses og males.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eier opplyser at badet er fra byggeår og har varmekabler i gulvet.

Flis på gulv, baderomsplater på vegg, himlingsplater i tak. Baderomsinnredningen består av benkeskap med profilerte fronter og ovenpåliggende servant i helstøpt plate. Over servant har du et stort speilskap med lys integrert. Videre består innredningen av badekar og gulvstående toalett.

I 2003 var det byggeforskriften av 1997, også kjent som Teknisk forskrift 1997 (TEK97), som var gjeldende. Badet er vurdert etter denne forskriften..

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke påvist membran i sluk som har begrenset mulighet for inspeksjon under badekaret. Fra hulltakingen kan man se baksiden av sokkelflis uten membran. Det har tidligere vært en vannlekkasje fra badet som er utbedret med silikon. Utbedringer er kun midlertidig løsning og ikke tilfredsstillende. 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 manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Ved bruk av badekar blir ikke tettesjiktet fuktbelastet på samme måte som når man dusjer rett på flis. Løsningen vil fungere frem til en eventuell lekkasje oppstår, men gir ingen garanti for manglende tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Eier opplyser at vaskerommet er fra byggeår og har varmekabler i gulvet.

Flis på gulv, malt våtromstapet på vegg og himlingsplater i tak. Veggmontert utslagsvask i rustfritt stål med to-greps blandebatteri, gulvstående toalett og varmtvannsbereder.

I 2003 var det byggeforskriften av 1997, også kjent som Teknisk forskrift 1997 (TEK97), som var gjeldende. Badet er vurdert etter denne forskriften..

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke godkjent tettesjikt på gulv og vegg. 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 manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet er i daglig bruk, men pga manglende tettesjikt vil det være påregnelig med en oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

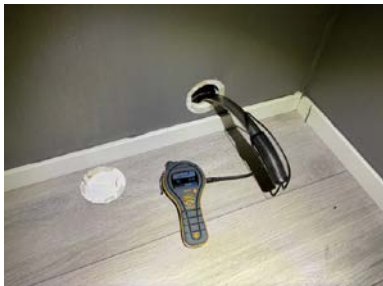


1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Sort Norema kjøkken, fra 2022.

Innredningen består av sorte, glatte fronter, benkeplate i stein med nedfelt kum i kompositt og ett-greps blande batteri, belysning under overskap og kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin integrert.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i plast (rør i rør) med åpen fordelerstokk på vaskerom, fra byggeår.

Forgreninger med kobberør, fra byggeår.

Stoppekran og vannmåler er lokalisert på vaskerom.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke godkjent tettesjikt på vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokal utbedring må påregnes.



ⓘ TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak, stakeluke er lokalisert på vaskerom.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, tilluft gjennom vindu-/veggventiler. En vanlig løsning på denne type bygg.

ⓘ TG IU Varmesentral

Boligen har vedovn i stue, varmekabler i entré, kjøkken, stue, vaskerom og bad. Strømmen var stengt på befaring så ingen av termostatene ble kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser når strømmen er tilbake.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeår, bereder er lokalisert på vaskerom med sluk i rommet.

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang), ikke krav på oppføringstidspunktet, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

Nye forskrifter i 2014

En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer fra byggeår. Sikringssskap plassert i entré.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2003
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæringer er etterspurt og ikke fremvist.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Strømmen var stengt på befarings, kontrollen ble derfor begrenset.

Det er utført arbeid på det elektriske anlegget etter byggeår uten at det er fremlagt samsvarserklæring på jobben. Forskriften krever at det ikke settes mindre en TG2 på anlegget når det mangler samsvarserklæringer på utført arbeid.

Tilstandsrapport

**Kabel mangler tilstrekkelig mekanisk beskyttelse. Jf. FEL §28.
PR-kabel må beskyttes mot mekanisk skade. I tillegg må den festes forskriftsmessig.**

På bakgrunn av påviste avvik vil det være hensiktsmessig å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

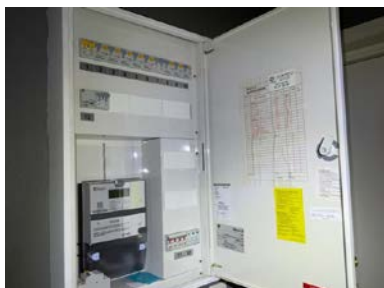
Generell kommentar

Forskjell på offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskap er pålagt å ha en tilsynsenhet som er en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) er lovpålagt med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og elektrisk utstyr i nye og gamle boliger, samt i fritidsboliger. Tilsynet de utøver er på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). DLE gjennomfører kontroll av elektrisk anlegg i private boliger minst en gang hvert 20. år

Om man ønsker å gjennomføre en utvidet el-kontroll er det viktig at firma er registrert elektroinstallasjonsvirksomhet og oppført i Elvirksomhetsregisteret. (Det er anbefalt å gjennomføre en el-kontroll ca hvert femte år)

Elvirksomhetsregisteret er et register under Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap over foretak som utfører arbeid knyttet til elektriske anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr.



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret. Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig når gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier allikavel at det er korrugerte drensrør langs såle tilbakefylt med pukk og drenerede masser. Det vil være liten risiko for at grunnvannsstanden står opp til underkant av fundamentene ved bruk av selvdrenerende masser. Vurdert ut i fra alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist høydeforskjell i etasjeskille 1.etasje samt at terrenget faller inn mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må sees i sammenheng med utbedring av terrengforhold.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført med støpt plate på mark.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng med helning mot sør og vest.

Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft er anbefalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	52	5		57	35
2.etasje	47			47	
SUM	99	5			35
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré , Vaskerom , Hall m/trapp , Stue , Kjøkken	Bod m/utvendig adkomst	
2.etasje	Hall m/trapp , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	94	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2024	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	266	31		4	1481 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Festet

Adresse

Lutomtveien 13 B

Hjemmelshaver

Nilsen Cecilie, Lativ Tomter AS

Kommentar

Se ytterligere opplysninger i salgsoppgave

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i landlige og barnevennlige omgivelser i Åsensskog i Trømborg. Det er kun 6 km til Mysen sentrum og er ca. 6 mil fra Mysen til Oslo. Herfra er det kort vei ut på E18, og det tar ca. 50 minutter med bil til Oslo. Med toget er det litt over en times reisetid. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt Mysen sentrum med forretninger og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane og ballbinge. I tillegg har du frisbeegolfbane, lysløype og treningssenter i nærheten. I Mysen finner man Eidsberghallen, en idrettshall som rommer flere arrangementer, aktive idrettslag og foreninger. Det er også kort vei til tennisanlegg. m.m. Momarken travbane ligger ca. 4 km fra boligen. Trømborgfjella er et yndet sted som byr på turopplevelser tilpasset store og små sommer som vinter. Det er også fine turstier langs Mysenelva. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Høytorp Fort og Folkenborg museum anbefales. Det er også

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseie festet tomt på 1 481 m². Singlet adkomst /gangsti til bolig fra felles parkeringsplass. Tomten er skrånende mot vest flat tomt ved bolig pent opparbeidet med plen arealer, hekk beplantning mot felles parkeringsplass. Felles biloppstillingsplass på oversiden av eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 450 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2024		Gjennomgått		Ja
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	09.08.2024		Innhentet		Ja
Ferdigattest	13.01.2010		Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger	15.10.2001		Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

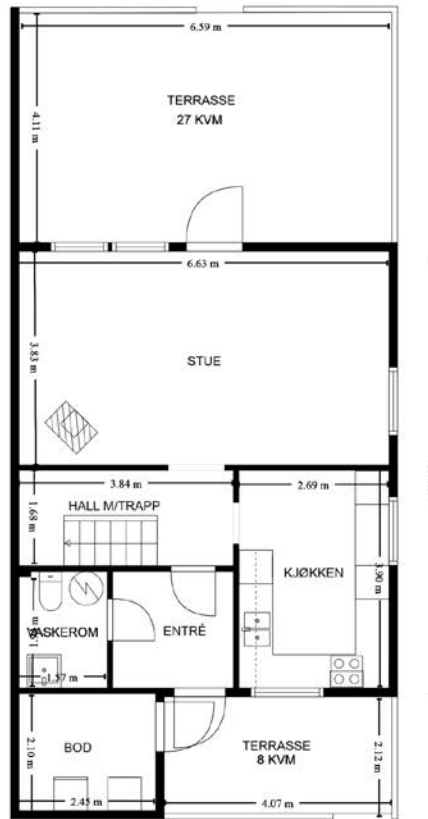
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TS4911>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

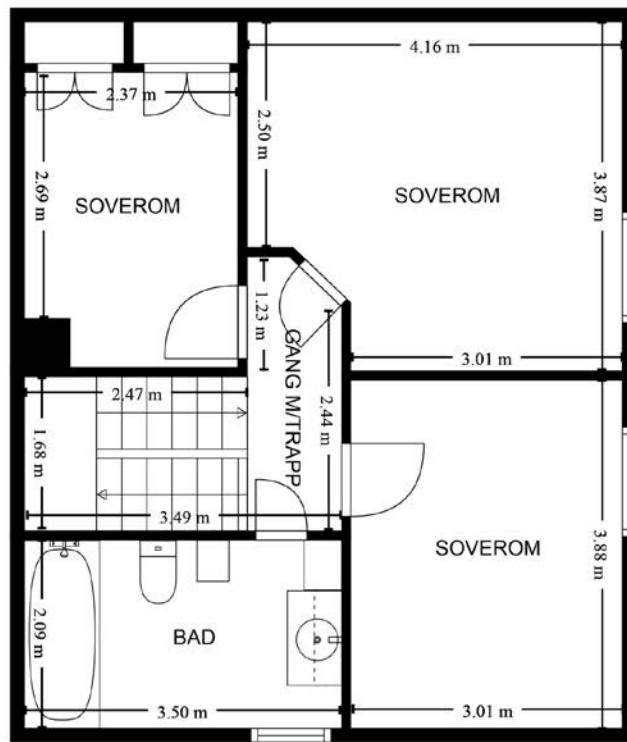
LUTOMTVEIEN 13 B 1852 MYSEN
1. ETASJE, BRA-I: 52 KVM/ BRA-E: 5 KVM



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.



LUTOMTVEIEN 13 B 1852 MYSEN
2.ETASJE
BRA-I: 47 KVM



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.



Arkitektfirmaet C.S. 991
100 Pictet i stansesorden 11 er denne tegning 100 mm
Dansk Scanning AS



FASADE - VEST.



FASADE - ØST.

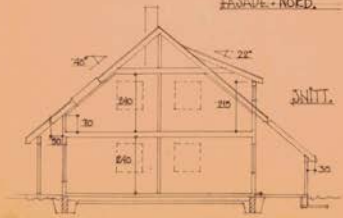
1:5 OKT. 1909



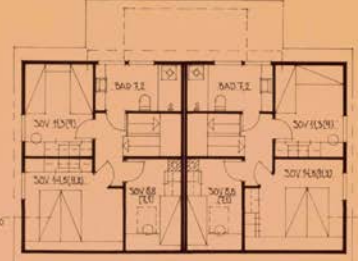
FASADE - SYD.



FASADE - NORD.



SNITT.



PLAN - 2. ETAGE.



PLAN - 1. ETAGE.

ROSEN SKOG - HUS 13/14 - EDSBERG.
BOLIGER - ZENHETER - PLANER - SNITT - FASADER. M. 1:1000
TØNSBERG, FEBRUAR 1899. CLAUDS SWANSTRÖM. SVILARKITEKT HNSA.

CS 991

0 50 100 Pictet i stansesorden 11 er denne tegning 100 mm
Dansk Scanning AS

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen	
Oppdragsnr.	
1108240163	
Selger 1 navn	
Cecilie Nilsen	
Gateadresse	
Lutomtveien 13B	
Poststed	Postnr
MYSEN	1852
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1108240163

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CN

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 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
- 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, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1108240163

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Nilsen	8a7fb262ac10bd397ea14a0f 221f0493cf35986e	12.08.2024 07:44:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240163

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen	
Oppdragsnr.	
1108240163	
Selger 1 navn	
Cecilie Nilsen	
Gateadresse	
Lutomtveien 13B	
Poststed	Postnr
MYSEN	1852
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1108240163

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CN

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 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
- 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, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1108240163

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Nilsen	8a7fb262ac10bd397ea14a0f 221f0493cf35986e	12.08.2024 07:44:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240163

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



Grunnkart

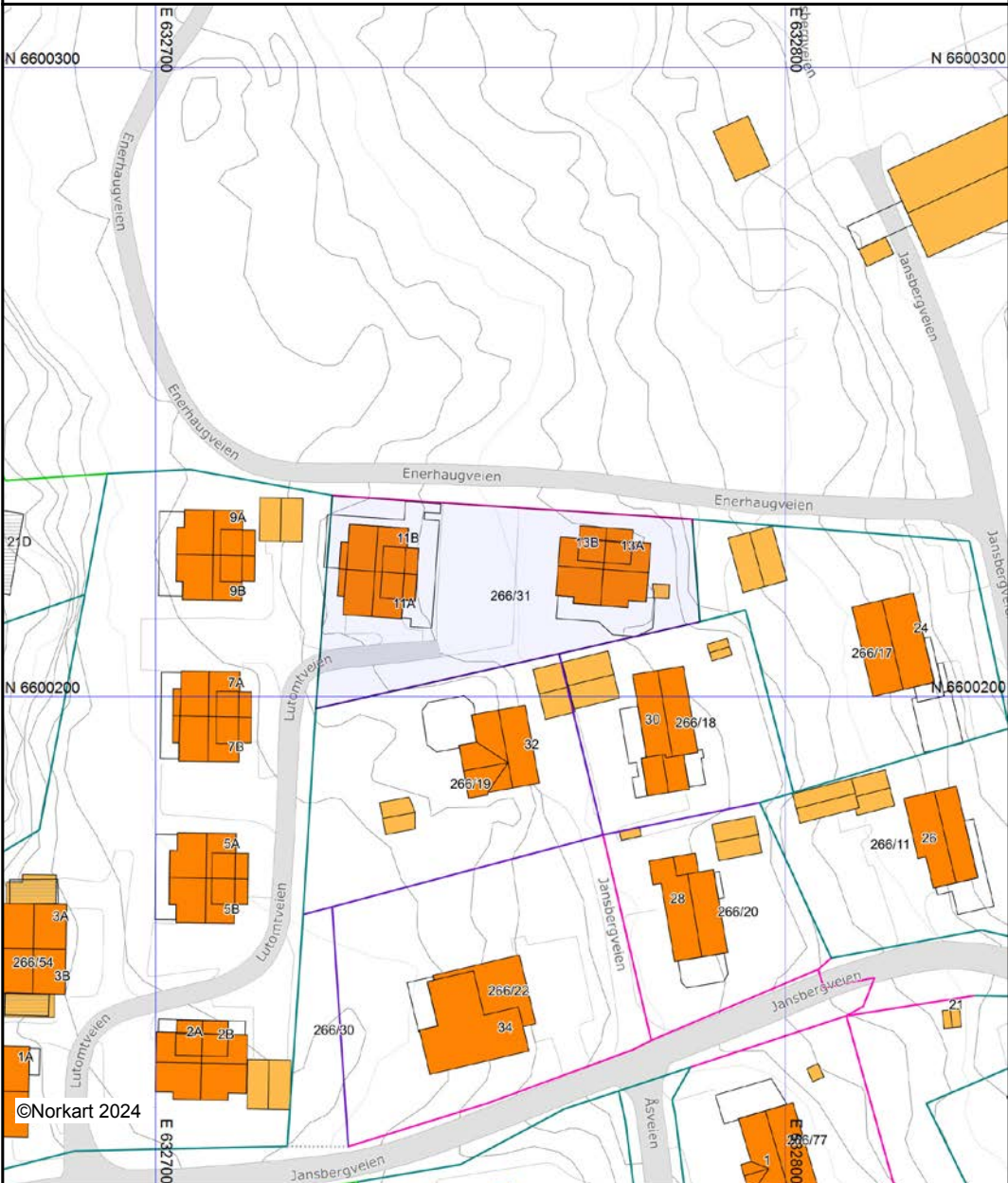
Eiendom: 266/31/0/4
Adresse: Lutomtveien 13B
Dato: 22.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2024

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

Returneres til
 Munch Eiendom AS
 Pb 12
 3167 Åsgårdstrand

TINGLYST
04 DES. 2002
Festekontrakt

HEGGEN OG FRØLAND TINGRETT

DAGBOKNR.: 8660

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festlagt	Underfestet
0125	Eidsberg	166	31		Skr. 1-4.

Beskaffenhets	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd 1)	<input type="checkbox"/> 2 Ubebygd
Hva skal grunnen brukes til?	
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom
<input type="checkbox"/> V Forretn./kontor	<input type="checkbox"/> I Industri
<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei
<input type="checkbox"/> A Annet	


2. Bortfestes av		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
982151023	Munch Eiendom AS	1/1

3. Til		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
	Eierne av seksjon 1,2,3 og 4 til enhver tid.	1/1



4. Festeavgift pr år	
Kr	20.000,00 (4 x 5.000,-)

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
	01.01.2003 til innøsning/oppsigelse fra festers side

6. Panterrett for festeavgiften 3)		
Bortfesteren har panterrett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift.
<input checked="" type="checkbox"/> Bortfesterens panterrett skal ha 1. prioritet		
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterrett skal ha prioritet etter.		

7. Supplerende tekst 4)
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
 Doknr: 8660 Tinglyst: 04.12.2002 Emb. 001 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht tomtefesteloven (§ 12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato	Bortfesterens underskrift	Festers underskrift
3/12-02		

8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvær med: (sett X)	<input type="checkbox"/>	Kartforretning/målebrev	Datert
	<input type="checkbox"/>	Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert
Innløsningsrett (sett X)	<input type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten etter 30 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	<input type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NBI Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for pantetere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:		
	Festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglervisjon).		
Tvister etc	Eventuelle tvister som måtte utspinne av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Festeavgiften utgjør kr. 5.000,- pr. år pr. seksjon og betales forskuddsvis for et år av gangen, første innbetaling er satt til 01.04.2003. Deretter innen 01.01. hvert år.		
	Festeavgiften reguleres i.h.t. gjeldende lovverk til enhver tid. Festeavgiften kan markeds- og indeksreguleres hvert år.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Asgårdstrand Bortfesterens underskrift	Dato 3/12-02 Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Munch Eiendom AS Helge Toft Pettersen Ole Morten Toft Pettersen
Asgårdstrand Festerens underskrift	Dato 3-12-02 Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Munch Eiendom AS Helge Toft Pettersen Ole Morten Toft Pettersen

Nabolagsprofil

Lutomtveien 13B - Nabolaget Trømborg - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lyttomsvingen Linje 413, 417, 463, 464, 640	6 min 0.4 km
Eidsberg stasjon Linje R22	8 min 6 km
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

Skoler

Trømborg skole (1-7 kl.) 103 elever, 7 klasser	4 min 2.1 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 17 klasser	7 min 5.2 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	9 min 6.3 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	20 min 21.4 km

«Dette er et stille og behagelig nabolag med forståelsesfulle og hjelpsomme naboer. Kort vei til skole og barnehage.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

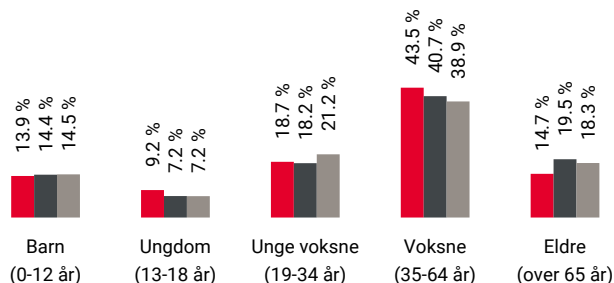
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trømborg	699	299
Indre Østfold kommune	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skogstjerna Natur og menighetsbthg (1-5 ...)	21 min
52 barn	1.6 km
Symra barnehage (0-5 år)	6 min
53 barn	4.9 km
Susebakke barnehage (0-5 år)	7 min
91 barn	4.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	7 min
Coop Extra Mysen	7 min
Post i butikk	5.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

⚽ Trømborg banene 26 min 🚶
Fotball 1.9 km

⚽ Trømborg skole 4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 2.3 km

🏊 Family Sports Club Mysen 7 min 🚶

🏊 Mudo Mysen 8 min 🚶

Boligmasse



■ 81% enebolig
■ 19% annet

«Flott sted for barn å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent

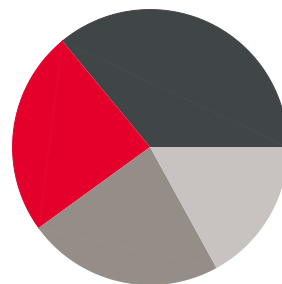


Varer/Tjenester

📦 Mysen Bysenter 7 min 🚶

📦 Vitusapotek Opsahljordet 7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 23% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

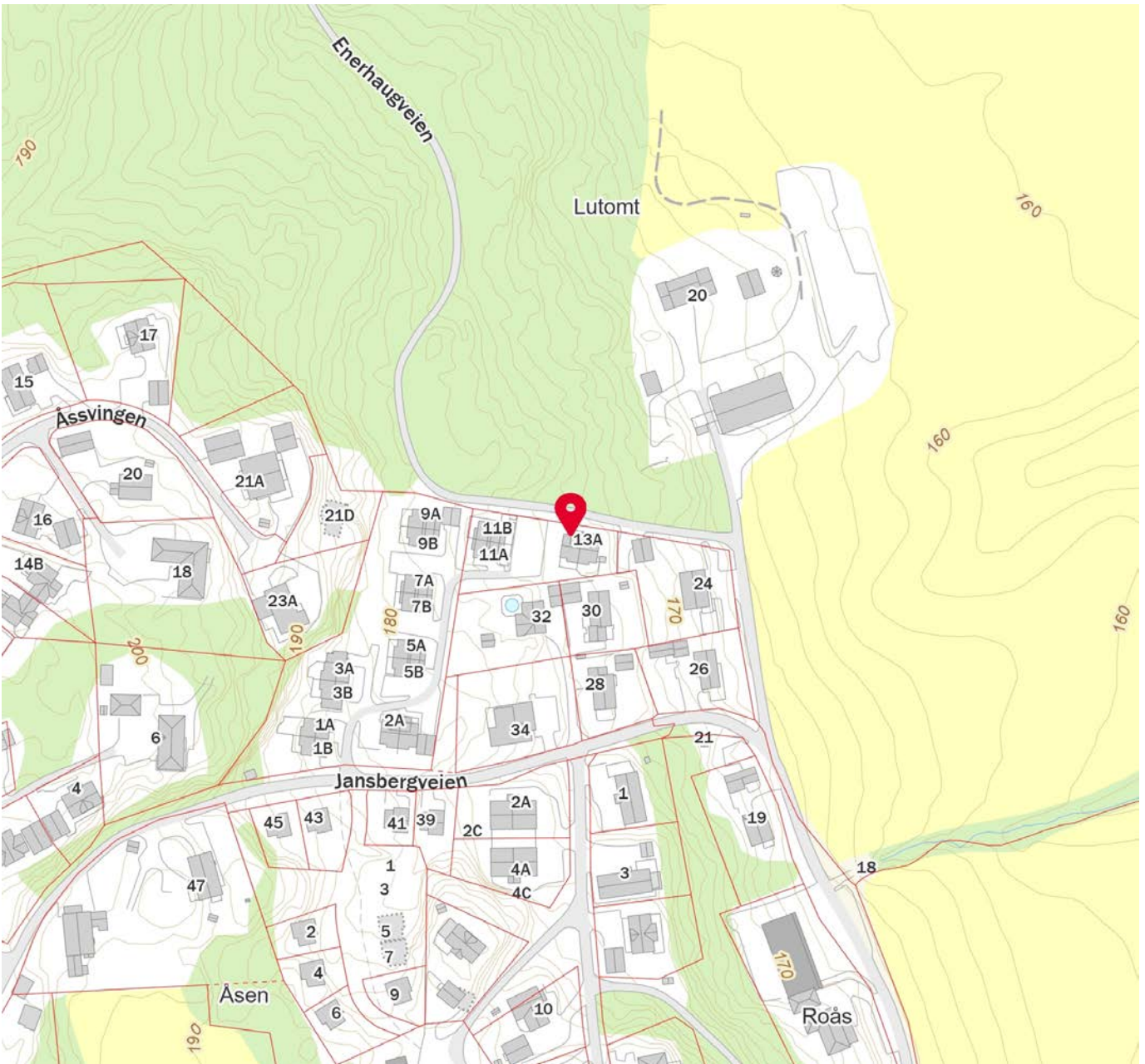


0% 43%

■ Trømborg
■ Indre Østfold kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lutomtveien 13B
1852 MYSEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud**Telefon:** 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre