



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Finnestadveien 463, 1880 EIDSBURG

Bolig med stor tomt i landlige omgivelser. Attraktiv boområde.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346
E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen
Storgaten 2, 1851 MYSEN

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Omkostn.: Kr 89 292,-
Total ink omk.: Kr 2 679 292,-
Selger: Øystein Vik
Ida Merete Gammelsrud

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1928
BRA/P-rom: 155/136 m²
Tomtstr.: 1517.5 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. 187/62
Oppdragsnr.: 1108230115

Eidsberg - Bolig med stor tomt i landlige omgivelser. Attraktiv boområde.

Vi har gleden av å presentere denne eiendommen ved Eidsberg Stasjon.

Innhold:

Kjeller: Vaskerom, bod, kryperom.

1. etasje: Bad, entré, kjøkken, stue, spisestue, vindfang.

2. etasje: Gang, stue, 3 soverom, bod.

Garasje, 28 kvm med bod og garasjerom. Eiet tomt på 1 517,5 m².

Beliggenhet:

Eiendommen er beliggende på et etablert bomiljø ved Eidsberg stasjon. Det er ca. 6 km til Mysen sentrum, som kan tilby et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er ca. 5 km til Kirkefjeringen skole, Kirkeby Grendehus og det lokale idrettsanlegget. Gangavstand til barnehage. Fine turmuligheter i nærområdet.



Innhold

Velkommen4
Om eiendommen26
Tilstandsrapport39
Forbrukerinformasjon79
Budskjema80



Velkommen til Finnestadveien 463.













2. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.







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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 136 m²

BRA: 155 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1517.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 517,5 m². Det er skrånende tomt, opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Gruset gårds plass. Parkering på gårds plassen og i garasjen.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et etablert bomiljø ved Eidsberg stasjon. Det er ca. 6 km til Mysen sentrum, som kan tilby et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er ca. 5 km til Kirkefjeringen skole, Kirkeby Grendehus og det lokale idrettsanlegget. Gangavstand til barnehage. Fine turmuligheter i nærområdet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje på totalt 155 m². Eksakt oppbygning av yttervegger er ikke kjent for takstmannen, trolig trekonstruksjoner, laft eller reisverksvegger. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med eternittplater på hoveddelen (asbest) og takshingel på takoverbygget. Eldre vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra 1972 og 1986. Nyere vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass (nye de siste år).

Innhold

Kjeller: Vaskerom, bod, kryperom.

1. etasje: Bad, entré, kjøkken, stue, spisestue, vindfang.

2. etasje: Gang, stue, 3 soverom, bod.

Garasje, 28 kvm med bod og garasjerom.

Standard

Utvendig

Taktekking,TG2:

Taket er tekket med lekter, sløyfer og eternittplater på hoveddelen (asbest), undertaket er plast.

Takshingel på takoverbygget. - Takplater ble vasket og malt i 2018.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Eldre taktekking, bør holdes under kontinuerlig oppsikt.

Takplater inneholder asbest.

Materialer som inneholder asbest har vært forbudt å benytte etter 1980, asbest er ansett som farlig avfall og omfattes av leverings- og deklarasjonsplikten i henhold til avfallsforskriften kap. 11. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag,TG2:

Pipe er helbeslått med blikk over taket. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon,TG3:

Eksakt oppbygning av yttervegger er ikke kjent for takstmannen, trolig trekonstruksjoner, laft eller reisverksvegger. - Malt utvendig i 2020. Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i kledningsbord samt vindskier.

Foretatt måling etter fukt i listverk i vindfang, målt forhøyede fuktverdier, over 17 vektprosent. Det ble også påvist fuktskjolder i underkant av flere vinduer. Skader i vegg kan ikke utelukkes. - Ikke tilstrekkelig med lufting i nedkant av kledningen. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen. Konstruksjonen kan likevel virke å fungere. Dette er normalt avhengig at ytterveggen er mindre tett enn i nyere hus. Tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Takkonstruksjon/Loft,TG2:

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Påvist fuktskjolder i undertaket/bjelker rundt pipe samt diverse andre steder. Ikke fuktig på befaringsdagen. - Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufttetting i himling er viktig, slik at luftlekkasjene reduseres til et minimum og risiko for skader reduseres. - Synlige glipper ut mot i overganger på taket, ikke benyttet tilstrekkelig med beslag utvendig.

Spor av museekskremitter på loftet.
Tiltak: Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Ved omlegging av taktekingen, bør det tas med i vurderingen at luftingen legges over taket. - Taket fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning. Tiltak bør sees i sammenheng med bytting av takteking samt utvendige beslag.

Vinduer - nyere,TG2:
Vinduer har rammer og karmer av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass (nye de siste år). Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Vannbrettbeslag i underkant av vinduer er ikke fagmessig montert, ikke tilstrekkelig tett. Vannbrettbeslag og tetting rundt, og særlig under vinduet, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i vegg. Tiltak: Det bør utføres bedre tetting rundt vinduer.

Vinduer - eldre,TG3:
Vinduer har rammer og karmer av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra 1972 og 1986. Vurdering av avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Registrert råte i enkelte vinduer. - Registrert vinduer med punktert glass. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tetningsmassen mellom karm og rute.

Denne bristen sørger for at det blir større lufttilgang mellom rutene og følgelig at Argongassen (den isolerende gassen) siver fortere ut og gir en redusert isoleringsevne (U-verdi).
Tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Dører,TG3:
Terrassedør med isolerglass, fra 1972. Ytterdør med glassfelt, fra 1970-tallet.
Vurdering av avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Påvist fukt-/råteskader i terrassedør i stue samt i lem til kjeller. - Påvist og målt fukt i listverket på innsiden av ytterdøra. Tettingen utvendig bør etterkontrolleres/utbedres. Tiltak: Døren(e) står foran utskiftning. Terrassedøra og lem til kjelleren står ovenfor utskifting.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2:
Balkong på 11 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet støpt betongdekke, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.
Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyde på rekkverket er målt til 87 cm, som er ansett som noe lavt. - Noe korrosjon/frostspreng i armering i underkant av balkongen. - Noe riss/sprekker i fundamenter til balkongen. Tiltak: Det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Innvendig
Overflater,TG2:
Kjeller: Gulv: Betong Vegger: Betong 1. etasje: Gulv: Gjennomgående belegg. Vegger: Malte/tapetserte plater i kjøkken og stue. Panel i vindfang. Malte laminatplater i entré. Våtromstapet i bad. Himlinger: Malte plater, panel og takesplater. 2. etasje: Gulv: Gjennomgående belegg. Vegger: Tapetserte plater og laminerte plater. Himlinger: Malte plater, panel og takesplater.
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater bærer preg av elde og slitasje, samt dels fuktskjolder på overflater. Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, det må dog gjøres utbedringer dersom avviket skal lukkes.
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2:
Trebjelkelag mellom etasjene.
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på sopp/råte. Ved hjelp av en syl, ble det foretatt stikktakninger i bjelker i krypkjelleren. Registrert fuktskader i bjelkelaget noen steder, også påvist og målt høye fuktverdier i trevirket i krypkjelleren. I kjelleren ble det påvist svekkelser/skader i bjelker som følge av angrep fra borebiller eller lignende, ukjent om disse er aktive. - Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser. Målt mellom 1 - 2 cm i etasjene. Lokalt ble det målt 11 mm over 1,5 meter i stue.

Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Radon,TG2:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2:
Mursteinspipe. Kamin i stue, for parafinfyring. Vedovn i stue og i ett soverom. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng,TG3:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Vurdering av avvik: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier. - Påvist saltutslag på vegger i kjelleren. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg. - Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen. Tiltak: Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller. Tiltak kan sees i sammenheng med drenering rundt boligen.

Krypkjeller,TG3:
Krypkjeller med tilgang via vaskerommet.
Vurdering av avvik: Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er registrert symptom på sopp/råte. Generelt høy luftfuktighet i krypkjeller, målt relativ luftfuktighet over 75% på befaringsdagen. Fukten bør reduseres. Fare for mugg, angrep av stripet borebille o.l. - Fuktig dekke i krypkjeller. Bør vurderes dampsperre/plast mot bakken i krypkjeller for å hindre fordamping fra bakken. - Understøttende søyle i trevirke i krypkjelleren er plassert direkte i jorda og har råte i nedkant.
Tiltak: Fuktsperre på bakken bør etableres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innvendige trapper,TG2:
Trapp av tre mellom etasjene.
Vurdering av avvik: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Ikke håndlist på begge sider av trappa. Byggforskserien 536.112 Rekkverk, sier "Trapper og ramper skal ha håndløper på begge sider".
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører,TG2:
Profilerte tredører og slette finérdører.
Vurdering av avvik: Det er påvist dels slitasje/skader på dører.

Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Våtrom
Kjeller , vaskerom
Generell,TG3:
Vaskerom i kjeller, typisk vaskekjeller med utslagsvask i plast.
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er ikke bygget som fullverdig våtrom med tette løsninger.
Tiltak: Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet den generelle tilstanden. Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier.

1. etasje Bad, TG3:
Eldre og lite bad i 1. etasje, fra 1970-tallet. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger.
Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende belysning.
Dusj m/oppheng, hvor dusjarmaturet er håndholdt.
Videre er det montert toalett. Varmeovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i himlingen.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.
Tiltak: Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Badet kan fortsatt tåle forsiktig bruk med tett dusjkabinett (om plass).

Det er dog ingen garantier. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran samt skader på rør.

Kjøkken
1. etasje
Overflater og innredning,TG2:
Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 1970-tallet og har slette, malte fronter og laminerte benkeplater. Oppvaskbenken av rustfritt stål, inneholder vaske- og skyllekum.
Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut av veggen. Det er montert belysning mellom skap.
Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Det er påvist at overflater har noe skader. Kjøkkenet fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist noe slitasje/skader. Påvist noe svellinger i bunnplate under kjøkkenvasken. Det var plassert bøtte under avløp, ved funksjonstesting var det ikke lekkasje på befaringsdagen, dog kan ikke dette garanteres.
Tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2:
Rørføringer er av kobber. Stoppekran er plassert i kjeller. - Alder for røropplegg er ukjent, dog eldre opplegg.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør,TG2:
Avløpsledninger er av plast. Alder er ukjent, trolig fra 1970-tallet.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Andre VVS-installasjoner,TG2:
Luft/luft varmepumpe i stue, type Wilfa, fra ca. 2018.

Vurdering av avvik: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. For å sikre varmepumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.
Tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank,TG2:
Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er på 200 liter, fra 2018.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Varmtvannstanken er plassert i rom uten sluk.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg,TG2:
Grunneet alder. Sikringsskap med hovedsakelig manuelle sikringer. Elektrisk oppvarming med panelovner. Eldre opplegg i deler av boligen. - Nyere kurs til varmepumpe. - Foretatt El-kontroll i 2021, avvik lukket i 2022.
2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Kommentar:
3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja
Kommentar:Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

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.

Tomteforhold
Drenering,TG3:
Opprinnelig drensfunksjon.
Vurdering av avvik: Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Dreneringen har svært begrenset effekt/funksjonssvikt. Påvist fuktige gulv og vegger i kjeller.
Tiltak: Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Grunnmur og fundamenter,TG2:
Grunnmursvegger er av betong.
Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Påvist noe riss/sprekker i betong.
Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskaader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger.
Horisontal sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med videre utvikling.
Tiltak: Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2:
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på utvendige rør, dog over 25 år.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank,TG2:
Septiktanken er av ukjent type, plassert i hage.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Tiltak: Septiktank er nedgravd i hage, rør fra kommunalt nett er trolig skjøtet i septiktank. Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Oljetank,TG3:
Parafintank i krypkjeller:
Vurdering av avvik: Det foreligger krav om sanering av oljetank. Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensingsrisiko selv om den ikke lenger er i bruk. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemet fjernes, skal også oljetanken saneres.
Tiltak: Oljetank må påregnes sanert.

Garasje:
Eldre garasjebygg på 28 m². Bygningen er oppført på støpt plate på deler, ellers gruset dekke. Yttervegger er av reisverk, og er utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak og er tekket med eldre takstein. Utettheter i taktekkingen.

Synlige fuktmerker samt dels råte. Ikke vurdert tilstand. Påkostninger må påregnes.

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

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

Parkering
På egen gårdsplass, samt i garasje.

Energi
Oppvarming
Kamin i stue, for parafinfyring.
Vedovn i stue og i ett soverom.
Luft/luft varmepumpe i stue, type Wilfa, fra ca. 2018.
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 786

Kommunale avgifter år 2022

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022:
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.

Gebyr Fakturert beløp i 2022
Avløp 4 161,50 kr
Feiing 465,00 kr
Vann 2 910,40 kr
Renovasjon 3 250,00 kr
Sum 10 786,90 kr
Vannavgift etter måler.

Formuesverdi primær

Kr 595 570

Formuesverdi primær år 2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 144 627

Formuesverdi sekundær år 2021

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 187, bruksnummer 62 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:

3014/187/62:
24.01.1904 - Dokumentnr: 900083 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

05.02.1926 - Dokumentnr: 900133 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om veg

22.01.1926 - Dokumentnr: 900006 - Registrering av grunn.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3014 Gnr:187 Bnr:26

09.06.1972 - Dokumentnr: 906328 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr: 87 Bnr: 23
Gnr: 87 Bnr: 96

01.01.2020 - Dokumentnr: 509241 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0125 Gnr:87 Bnr:62

05.02.1926 - Dokumentnr: 900127 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3014 Gnr:187 Bnr:26
Bestemmelse om vannledning .

Ikke klart å fremskaffe kopier av originaldokumenter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ikke byggemappe, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen i kommunens arkiv.
Dette vil ikke få betydning for ny eier.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig. Vann og avløp: Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan: Uregulert områd.e

Bebyggelsesplan : Kommuneplan - Kommuneplanens arealdel -Id 0125201601 - Spredt

boligbebyggelse, Nåværende
Boligbebyggelse,Periode: 2015 - 2027.

Mulig inngrep på Kommuneplan: Tomten øst og området nord for eiendommen, mellom Finnestadveien og Eidsberg stasjon, er disponert til framtidig boligformål. Dette kan medføre anleggsstøy og byggevirksomhet i fremtiden.
Reguleringsplaner under arbeid: Nei.

Kommentar:
Ny kommuneplanens arealdel for Indre Østfold, med Id 3014202101, har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 11.04.2023 - 25.05.2023. Høringsdokumentene kan sees på kommunekart: https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=0124201701 Innkomne uttalelser og innspill vil bli vurdert før kommuneplanen legges fram for sluttbehandling i plan- og bygningsutvalget og kommunestyret.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig.

Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
64 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 590 000,00))

89 292,- (Omkostninger totalt)

2 679 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 89 292

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge

forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, og visninger kr. 0,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000,-. Markedsføringspakke kr. 23.000. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tone Johnsrud
Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling
Mysen, Storgaten 2
1850 Mysen

Salgsoppgavedato

13.07.2023



Tilstandsrapport

 Finnestadveien 463, 1880 EIDSBERG

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 187, bnr. 62

Markedsverdi

2 550 000

Areal (BRA): Enebolig 155 m², Garasje 28 m²



Befaringsdato: 29.06.2023

Rapportdato: 12.07.2023

Oppdragsnr.: 13975-1897

Referansenummer: JM2412

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Gyldig rapport
12.07.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.



Rapportansvarlig



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

Finnestadveien 463, 1880 EIDSBERG
Gnr 187 - Bnr 62
3014 INDRE ØSTFOLD

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Oppdragsnr.: 13975-1897

Befaringsdato: 29.06.2023

Side: 3 av 28

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje på totalt 155 m². Eksakt oppbygning av yttervegger er ikke kjent for takstmannen, trolig trekonstruksjoner, laft eller reisverksvegger. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med eternittplater på hoveddelen (asbest) og takshingel på takoverbygget. Eldre vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra 1972 og 1986. Nyere vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass (nye de siste år).

Boligen fremstår med en nøktern standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 1970-tallet og har slette, malte fronter og laminerte benkeplater. Eldre og lite bad i 1. etasje, fra 1970-tallet. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende belysning, dusj samt toalett.

Boligen fremstår med et oppussningsbehov og det må påregnes utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG

Balkong på 11 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet støpt betongdekke, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

INNVEDIG

Kjeller:
Gulv: Betong
Vegger: Betong

1. etasje:
Gulv: Gjennomgående belegg.
Vegger: Malte/tapetserte plater i kjøkken og stue.
Panel i vindfang. Malte laminatplater i entré.
Våtromstapet i bad.
Himlinger: Malte plater, panel og takessplater.

2. etasje:
Gulv: Gjennomgående belegg.
Vegger: Tapetserte plater og laminerte plater.
Himlinger: Malte plater, panel og takessplater.

Trapp av tre mellom etasjene.
Profilerte tredører og slette finérdører.

VÅTROM

Eldre og lite bad i 1. etasje, fra 1970-tallet. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende belysning. Dusj m/oppheng, hvor dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Varmeovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i himlingen.

Vaskerom i kjeller, typisk vaskekjeller med utslagsvask i plast.

KJØKKEN

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 1970-tallet og har slette, malte fronter og laminerte benkeplater. Oppvaskbenken av rustfritt stål, inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut av veggen. Det er montert belysning mellom skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon:
Naturlig avtrekk i vaskerom og bad.
Mekanisk avtrekk i kjøkken.
Tilluft via ventiler.

Oppvarming:
Kamin i stue, for parafinfyring.
Vedovn i stue og i ett soverom.
Luft/luft varmepumpe i stue, type Wilfa, fra ca. 2018.
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:
Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er på 200 liter, fra 2018.
Sikringsskap med hovedsakelig manuelle sikringer.

TOMTEFORHOLD

Eiet tomt på 1 517,5 m². Det er skrånende tomt, opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Gruset gårdsplass. Parkering på gårdsplassen og i garasjen.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering		
Totalt Bruksareal	183 m²	
Totalt Bruksareal for hoveddel	155 m²	
Totalpris	2 550 000	

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	28	14	14
1. etasje	67	67	0
2. etasje	60	55	5
Sum	155	136	19
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	28	0	28
Sum	28	0	28

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

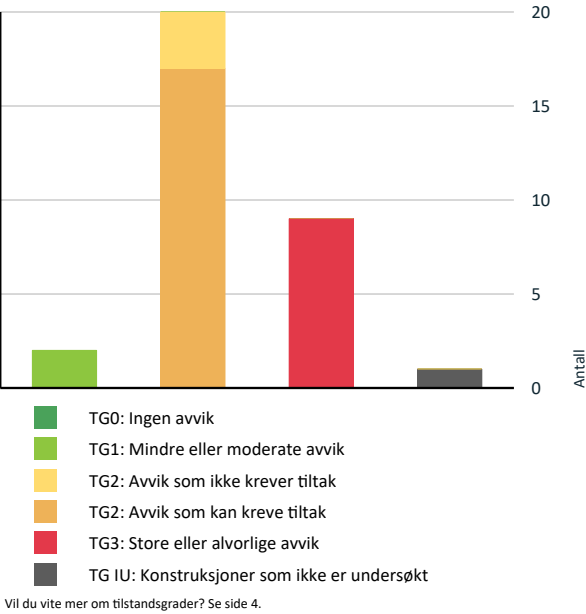
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

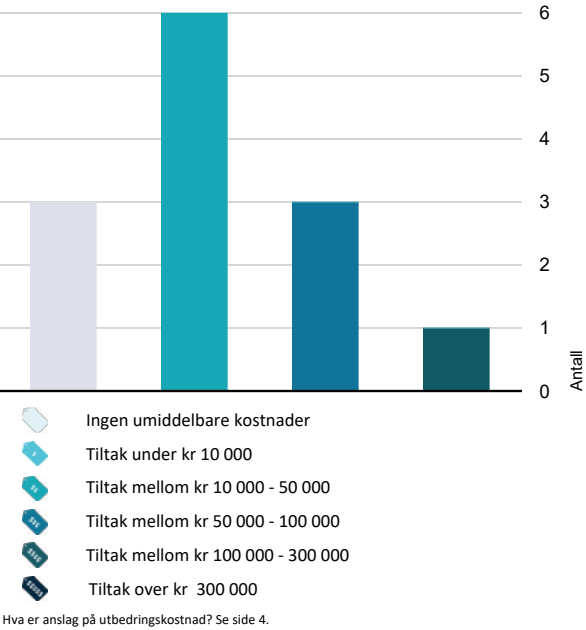
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det ble foretatt stikktagninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i kledningsbord samt vindskier.
- Foretatt måling etter fukt i listverk i vindfang, målt forhøyede fuktverdier, over 17 vektprosent. Det ble også påvist fuktskjolder i underkant av flere vinduer. Skader i vegg kan ikke utelukkes.
- Ikke tilstrekkelig med lufting i nedkant av kledningen. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen. Konstruksjonen kan likevel virke å fungere. Dette er normalt avhengig at ytterveggen er mindre tett enn i nyere hus.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer - eldre [Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Påvist fukt-/råteskader i terrassedør i stue samt i lem til kjeller.
- Påvist og målt fukt i listverket på innsiden av ytterdøra. Tettingen utvendig bør etterkontrolleres/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstand

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.
- Påvist saltutslag på vegger i kjelleren. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.
- Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er registrert symptom på sopp/råte.

- Generelt høy luftfuktighet i kryp kjeller, målt relativ luftfuktighet over 75% på befaringsdagen. Fukten bør reduseres. Fare for mugg, angrep av stripet borebille o.l.
- Fuktig dekke i kryp kjeller. Bør vurderes dampspærre/plast mot bakken i kryp kjeller for å hindre fordamping fra bakken.
- Understøttende søyle i trevirke i kryp kjelleren er plassert direkte i jorda og har råte i nedkant.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Våtrom > Generell > Vaskerom** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Vaskerom er ikke bygget som fullverdig våtrom med tette løsninger.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

- Dreneringen har svært begrenset effekt/funksjonssvikt. Påvist fuktige gulv og vegger i kjeller.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)
Det foreligger krav om sanering av oljetank.

- Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensningsrisiko selv om den ikke lenger er i bruk. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrt oppvarmingssystemet fjernes, skal også oljetanken saneres.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)

 **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

 **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Eldre takteking, bør holdes under kontinuerlig oppsikt.
- Takplater inneholder asbest. Materialer som inneholder asbest har vært forbudt å benytte etter 1980, asbest er ansett som farlig avfall og omfattes av leverings- og deklarasjonsplikten i henhold til avfallsforskriften kap. 11.

 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Påvist fuktskjolder i undertaket/bjelker rundt pipe samt diverse andre steder. Ikke fuktig på befaringsdagen.
- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufttetting i himling er viktig, slik at luftlekkasjene reduseres til et minimum og risiko for skader reduseres.
- Synlige glipper ut mot i overganger på taket, ikke benyttet tilstrekkelig med beslag utvendig.
- Spor av museekskremonter på loftet.

 **Utvendig > Vinduer - nyere** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Sammendrag av boligens tilstand

- Vannbrettbeslag i underkant av vinduer er ikke fagmessig montert, ikke tilstrekkelig tett. Vannbrettbeslag og tetting rundt, og særlig under vinduet, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i veggene.

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik:

- Høyde på rekkverket er målt til 87 cm, som er ansett som noe lavt.
- Noe korrosjon/frostspreng i armering i underkant av balkongen.
- Noe riss/sprekker i fundamenter til balkongen.

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Overflater bærer preg av elde og slitasje, samt dels fuktskjolder på overflater.

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på sopp/råte.

- Ved hjelp av en syl, ble det foretatt stikktakninger i bjelker i kryp kjelleren. Registrert fuktskader i bjelkelaget noen steder, også påvist og målt høye fuktverdier i trevirket i kryp kjelleren. I kjelleren ble det påvist svekkelser/skader i bjelker som følge av angrep fra borebiller eller lignende, ukjent om disse er aktive.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser. Målt mellom 1 - 2 cm i etasjene. Lokalt ble det målt 11 mm over 1,5 meter i stue.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

 **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Det er påvist at overflater har noe skader.

- Kjøkkenet fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist noe slitasje/skader. Påvist noe svellinger i bunnplate under kjøkkenvasken. Det var plassert bøtte under avløp, ved funksjonstesting var det ikke lekkasje på befaringsdagen, dog kan ikke dette garanteres.

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

 **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- For å sikre varmepumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Varmtvannstanken er plassert i rom uten sluk.

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Sikringsskap med hovedsakelig manuelle sikringer. Elektrisk oppvarming med panelovner. Eldre opplegg i deler av boligen.
- Nyere kurs til varmepumpe.
- Foretatt El-kontroll i 2021, avvik lukket i 2022.

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Påvist noe riss/sprekker i betong. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskaader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med videre utvikling.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

!

Tomteforhold > Septiktank[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

! TG 2

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!

Innvendig > Radon[Gå til side](#)

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

!

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Ikke håndlist på begge sider av trappa.
Byggforskerien 536.112 Rekkverk, sier "Trapper og ramper skal ha håndløper på begge sider".

!

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

Det er avvik:

- Det er påvist dels slitasje/skader på dører.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1928

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

UTVENDIG

Taktekking[! TG 2](#)

Taket er tekket med lekter, sløyfer og eternittplater på hoveddelen (asbest), undertaket er plast.
Takshingel på takoverbygget.
- Takplater ble vasket og malt i 2018.

Vurdering av avvik:

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

- Eldre taktekking, bør holdes under kontinuerlig oppsikt.
- Takplater inneholder asbest. Materialer som inneholder asbest har vært forbudt å benytte etter 1980, asbest er ansett som farlig avfall og omfattes av leverings- og deklarasjonsplikten i henhold til avfallsforskriften kap. 11.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag[! TG 2](#)

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon[! TG 3](#)

Eksakt oppbygning av yttervegger er ikke kjent for takstmannen, trolig trekonstruksjoner, laft eller reisverksvegger.
- Malt utvendig i 2020.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det ble foretatt stikktagninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i kledningsbord samt vindskier.
- Foretatt måling etter fukt i listverk i vindfang, målt forhøyede fuktverdier, over 17 vektprosent. Det ble også påvist fuktskjolder i underkant av flere vinduer. Skader i vegg kan ikke utelukkes.
- Ikke tilstrekkelig med lufting i nedkant av kledningen. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen. Konstruksjonen kan likevel virke å fungere. Dette er normalt avhengig at ytterveggen er mindre tett enn i nyere hus.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Påvist fuktskjolder i undertaket/bjelker rundt pipe samt diverse andre steder. Ikke fuktig på befaringsdagen.
- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufttetting i himling er viktig, slik at luftlekkasjene reduseres til et minimum og risiko for skader reduseres.
- Synlige glipper ut mot i overganger på taket, ikke benyttet tilstrekkelig med beslag utvendig.
- Spor av museekskremitter på loftet.
- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekkingen, bør det tas med i vurderingen at luftingen legges over taket.
- Taket fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning. Tiltak bør sees i sammenheng med bytting av taktekking samt utvendige beslag.

Vinduer - nyere

TG 2

Vinduer har rammer og karmen av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass (nye de siste år).



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Vannbrettbeslag i underkant av vinduer er ikke fagmessig montert, ikke tilstrekkelig tett. Vannbrettbeslag og tetting rundt, og særlig under vinduet, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør utføres bedre tetting rundt vinduer.

Vinduer - eldre

TG 3

Vinduer har rammer og karmen av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra 1972 og 1986.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Registrert råte i enkelte vinduer.
- Registrert vinduer med punktert glass. Årsaken til punkterte glass er som regel at det er kommet en brist i tettningsmassen mellom karm og rute. Denne bristen sørger for at det blir større lufttilgang mellom rutene og følgelig at Argongassen (den isolerende gassen) siver fortere ut og gir en redusert isoleringsevne (U-verdi).

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 3

Terrassedør med isolerglass, fra 1972.
Ytterdør med glassfelt, fra 1970-tallet.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Påvist fukt-/råteskader i terrassedør i stue samt i lem til kjeller.
- Påvist og målt fukt i listverket på insiden av ytterdøra. Tettingen utvendig bør etterkontrolleres/utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.
- Terrassedøra og lem til kjelleren står ovenfor utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong på 11 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet støpt betongdekke, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Høyde på rekkverket er målt til 87 cm, som er ansett som noe lavt.
- Noe korrosjon/frostspreg i armering i underkant av balkongen.
- Noe riss/sprekker i fundamenter til balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Kjeller:
Gulv: Betong
Vegger: Betong

1. etasje:
Gulv: Gjennomgående belegg.
Vegger: Malte/tapetserte plater i kjøkken og stue. Panel i vindfang.
Malte laminatplater i entré. Våtromstapet i bad.
Himlinger: Malte plater, panel og takessplater.

2. etasje:
Gulv: Gjennomgående belegg.
Vegger: Tapetserte plater og laminerte plater.
Himlinger: Malte plater, panel og takessplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Overflater bærer preg av elde og slitasje, samt dels fuktskjolder på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, det må dog gjøres utbedringer dersom avviket skal lukkes.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunnTG 2

Trebjelkelag mellom etasjene.



Vurdering av avvik:

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

- Ved hjelp av en syl, ble det foretatt stikktakninger i bjelker i krypkjelleren. Registrert fuktskader i bjelkelaget noen steder, også påvist og målt høye fuktverdier i treverket i krypkjelleren. I kjelleren ble det påvist svekkelser/skader i bjelker som følge av angrep fra borebiller eller lignende, ukjent om disse er aktive.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser. Målt mellom 1 - 2 cm i etasjene. Lokalt ble det målt 11 mm over 1,5 meter i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

RadonTG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildstedTG 2

Mursteinspipe.
Kamin i stue, for parafinfyring.
Vedovn i stue og i ett soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under TerrengTG 3

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

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

- Påvist saltutslag på vegger i kjelleren. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

- Tiltak kan sees i sammenheng med drenering rundt boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

KrypkjellerTG 3

Krypkjeller med tilgang via vaskerommet.



Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

- Generelt høy luftfuktighet i krypkjeller, målt relativ luftfuktighet over 75% på befaringsdagen. Fukten bør reduseres. Fare for mugg, angrep av stripet borebille o.l.

- Fuktig dekke i krypkjeller. Bør vurderes dampsperre/plast mot bakken i krypkjeller for å hindre fordamping fra bakken.

- Understøttende søyle i trevirke i krypkjelleren er plassert direkte i jorda og har råte i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapperTG 2

Trapp av tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Ikke håndlist på begge sider av trappa. Byggforskeren 536.112 Rekkverk, sier "Trapper og ramper skal ha håndløper på begge sider".

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dørerTG 2

Profilerte tredører og slette finérdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist dels slitasje/skader på dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

GenerellTG 3

Vaskerom i kjeller, typisk vaskekjeller med utslagsvask i plast.

Vurdering av avvik:

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

- Vaskerom er ikke bygget som fullverdig våtrom med tette løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet den generelle tilstanden. Vaskerommet kan fortsatt tåle forsiktig bruk. Det er dog ingen garantier.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Eldre og lite bad i 1. etasje, fra 1970-tallet. Det er belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende belysning. Dusj m/oppheng, hvor dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Varmeovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i himlingen.



Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Badet kan fortsatt tåle forsiktig bruk med tett dusjkabinett (om plass). Det er dog ingen garantier. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran samt skader på rør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da det er synlig tettesjikt og åpne rørføringer på veggen. Synlige svellinger/slipp i våtromstapet på veggen. Ikke påvist unormale verdier ved søk etter fuktindikasjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 1970-tallet og har slette, malte fronter og laminerte benkeplater. Oppvaskbenken av rustfritt stål, inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut av veggen. Det er montert belysning mellom skap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

- Kjøkkenet fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist noe slitasje/skader. Påvist noe svellinger i bunnplate under kjøkkenvasken. Det var plassert bøtte under avløp, ved funksjonstesting var det ikke lekkasje på befaringsdagen, dog kan ikke dette garanteres.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut (eldre).

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Rørføringer er av kobber.

Stoppekran er plassert i kjeller.

- Alder for røropplegg er ukjent, dog eldre opplegg.

Vurdering av avvik:

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

- Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Avløpsledninger er av plast. Alder er ukjent, trolig fra 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

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

- Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Naturlig avtrekk i vaskerom og bad.

Mekanisk avtrekk i kjøkken.

Tilluft via ventiler.

- Ventilasjon i bolig med denne alder er ikke tilfredsstillende slik vi kjenner systemer i dag, dog er ventilasjonen i boligen i henhold til referansenivået når boligen ble

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Luft/luft varmepumpe i stue, type Wilfa, fra ca. 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

- For å sikre varmepumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er på 200 liter, fra 2018.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

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

- Varmtvannstanken er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

TG 2

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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med hovedsakelig manuelle sikringer.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Eldre opplegg i deler av boligen.

- Nyere kurs til varmepumpe.

- Foretatt EI-kontroll i 2021, avvik lukket i 2022.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- 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?
Nei



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Drenering

Opprinnelig drensfunksjon.



Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

- Dreneringen har svært begrenset effekt/funksjonssvikt. Påvist fuktige gulv og vegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmursvegger er av betong.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Påvist noe riss/sprekker i betong. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskaader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ukjent alder på utvendige rør, dog over 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

Septiktanken er av ukjent type, plassert i hage.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Septiktank er nedgravd i hage, rør fra kommunalt nett er trolig skjøtet i septiktank. Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Oljetank

Parafintank i krypkjeller.



Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Oljetanker som er tatt ut av bruk har fortsatt restolje. Derfor utgjør oljetanken fortsatt en forurensingsrisiko selv om den ikke lenger er i bruk. Derfor slås det fast i lovverket at hvis det oljefyrte oppvarmingssystemet fjernes, skal også oljetanken saneres.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje		
	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	2013	
	Standard	
Vedlikehold		

Beskrivelse
Eldre garasjebygg på 28 m². Bygningen er oppført på støpt plate på deler, ellers gruset dekke. Yttervegger er av reisverk, og er utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak og er tekket med eldre takstein.
- Utettheter i taktekingen. Synlige fuktmerker samt dels råte.
- Ikke vurdert tilstand. Påkostninger må påregnes.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM	Markedsverdi
155 m²/136 m²	Kr 2 550 000
Enebolig: Vaskerom, 2 Bod, Kryperom, Bad, Entré, Kjøkken, 2 Stuer, Spisestue, Vindfang, Gang, 3 Soverom	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Andre bygg: Garasje Bruksareal andre bygg: 28 m²	
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi
Kr 2 950 000	2 550 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Konklusjon markedsverdi
	2 550 000

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg						
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Finnestadveien 365 ,1880 EIDSBERG 123 m² 2017 3 sov	21-04-2021	3 690 000	3 750 000	0	3 750 000	30 488
2 Gutuveien 67 ,1880 EIDSBERG 142 m² 1969 0 sov	06-04-2021	2 650 000	2 650 000	0	2 650 000	18 662
3 Finnestadveien 463 ,1880 EIDSBERG 136 m² 1928 0 sov	01-12-2020	2 100 000	2 400 000	0	2 400 000	17 647
4 Trømborgveien 405 ,1852 MYSEN 155 m² 1954 3 sov	07-07-2021	2 480 000	2 480 000	0	2 480 000	16 000
5 Finnestadveien 124 ,1880 EIDSBERG 135 m² 1947 4 sov	16-08-2021	1 890 000	1 800 000	0	1 800 000	13 333
6 Finnestadveien 475 ,1880 EIDSBERG 161 m² 1904 0 sov	02-09-2019	1 690 000	1 900 000	0	1 900 000	11 801
7 Finnestadveien 367 ,1880 EIDSBERG 229 m² 1925 4 sov	12-09-2021	2 050 000	1 950 000	0	1 950 000	8 515

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 150 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 250 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	28	14	14	Vaskerom	Bod , Kryperom
1. etasje	67	67	0	Bad , Entré , Kjøkken , Stue , Spisestue , Vindfang	
2. etasje	60	55	5	Gang , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod
Sum	155	136	19		

Kommentar

- Utgang til balkong fra stue i 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Satt inn vinduer (ikke fremvist faktura for dette)

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	28	0	28		Bod , Garasjerom
Sum	28	0	28		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
	29.6.2023	Are Johan Moen Takstingeniør Ida Merete Gammelsrud Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	187	62		0	1517.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Finnestadveien 463							
Hjemmelshaver							
Gammelsrud Ida Merete, Vik Øystein							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et etablert bomiljø ved Eidsberg stasjon. Det er ca. 6 km til Mysen sentrum, som kan tilby et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er ca. 5 km til Kirkefjeringen skole, Kirkeby Grendehus og det lokale idrettsanlegget. Gangavstand til barnehage. Fine turmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei
Greie adkomstforhold via kommunal vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp
Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten
Eiet tomt på 1 517,5 m². Det er skrånende tomt, opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Gruset gårdsplass. Parkering på gårdsplassen og i garasjen.

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
2 400 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
IK Rapport Elektro			Fremvist	0	Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers 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.

TILLEGG SUNDER SØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

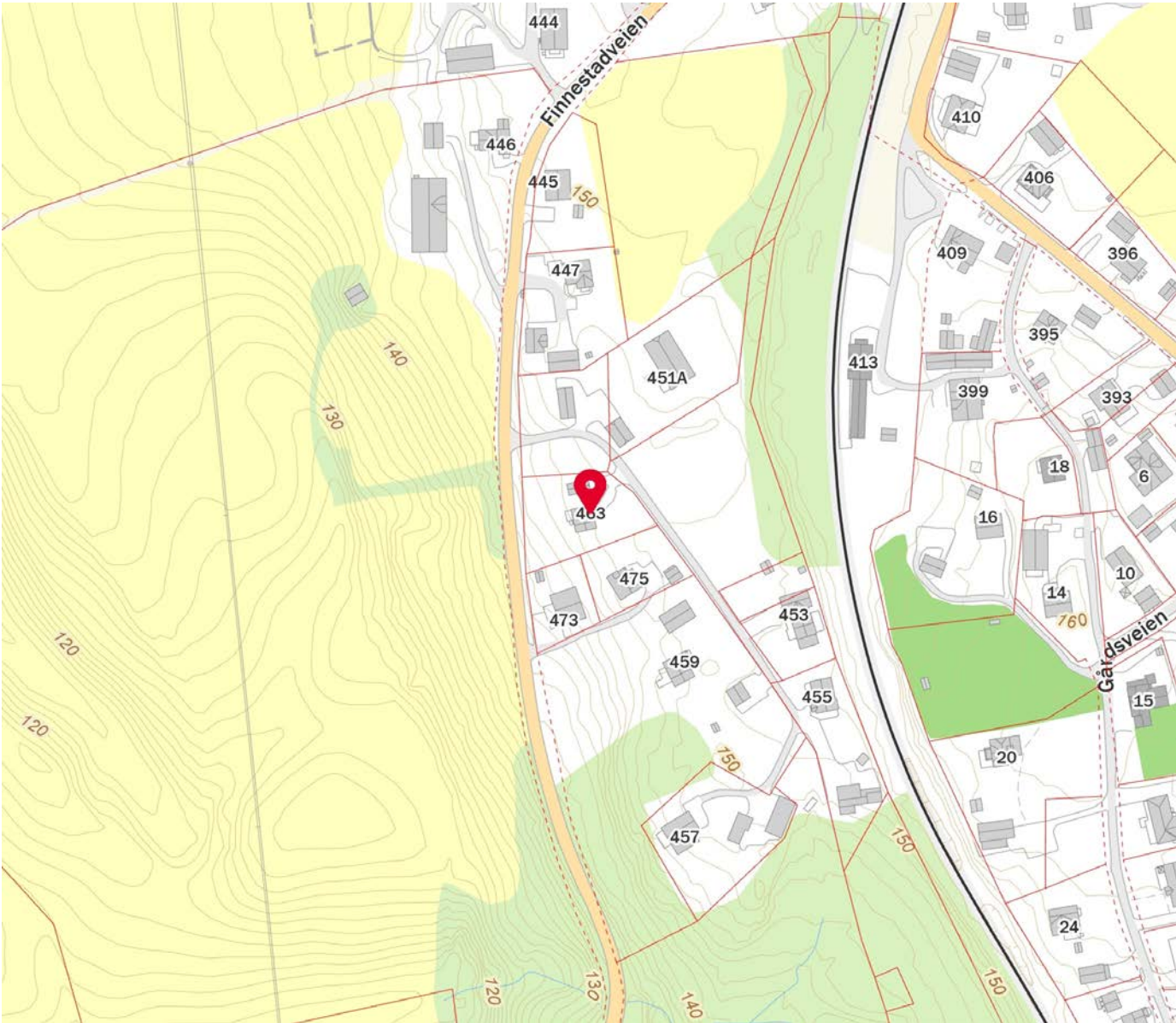
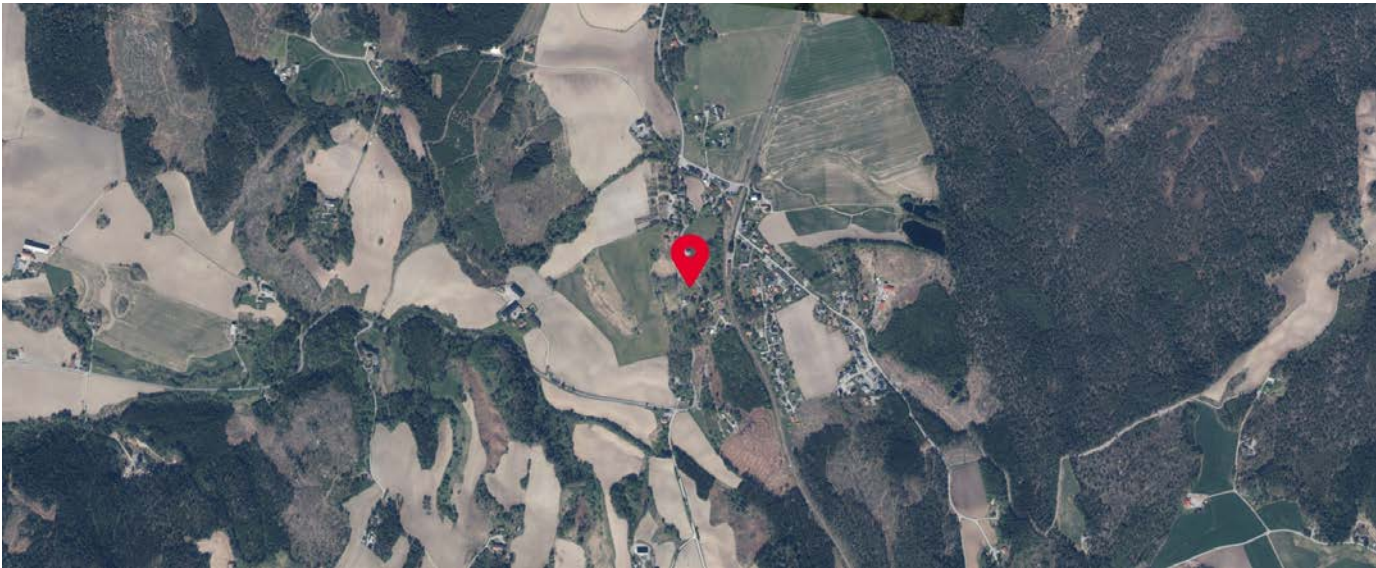
Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/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/JM2412>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Mysen

Oppdragsnr.

1108230115

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Ida Merete Gammelsrud

Øystein Vik

Gateadresse

Finnestadveien 463

Poststed

Postnr

EIDSBERG

1880

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

0

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

landkreditt forsikkring

Polise/avtalennr.

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 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
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Råkjeller. se også takstrapport
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Gammel verandadør og gammelt vindu i stue, kan siqe noe vann inn ved ekstremt regn og vind. nytt vindu og verandadør følger kjøpet hvis kjøper ønsker det.
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- takstmann har målt noe skjevheter i gulv, se takstrapport. takstmann har påpekt noen antydninger til sprekker i mur. se takstrapport. Huset er snart 100år gammelt.
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- kjeller er rå. se for øvrig takstrapport. leieboer har tatt en mus inne på iløp av tiden hunn har bodd der. ca 2år.
- 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
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- elkontroll 2021. se også takstrapport
- 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
- Beskrivelse
- eier har byttet div. vinduer 2021
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☐ Nei☒ Ja
- 15.1
- Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
- ☐ Nei☒ Ja
- 15.2
- Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
- ☒ Nei☐ Ja
- Document reference: 1108230115
- Initialer selger: IMG, ØV
- 2

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

byttet div vinduer.

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

Beskrivelse

Takst 2023 juni ifb salg

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kjøper må kontrollere utv. kledning rundt vinduer som er byttet. det ble ikke skiftet noe kledning rundt vinduene når di ble byttet, det må gjøres da det noen steder var råte i kledningen og for å sikre 100% vanntett rundt vinduer. Utover dette har ikke vi som selger mere kjennskap til huset da vi ikke har bodd der.

Document reference: 1108230115

Tilleggskommentar

Sprosser i vinduer kan "klirre" litt hvis man går hardt på gulvet. vinduene er norskproduserte men er litt missfornøyd med akkurat det men ikke gjort no mer ut av det da det ikke er noe problem av betydning. bør kanskje legges inn en "jerndrager" i kjeller undre stuedelen da nåværende løsning er litt for enkel.

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 næringseiendom

• 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 avhendigsloven § 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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1108230115

Initialer selger: IMG, ØV

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Vik	a2eff19fc65697cc2e18c7a2a2386eabf9d5d384	13.07.2023 18:55:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida merete Gammelsrud	e4cb47cc8118cfec68ca6387aedacdae9c0650ff	13.07.2023 18:58:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108230115



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

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

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

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

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

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

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

- 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>

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS	Rettsområder du får hjelp med
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Samboeravtale, ektepakt og arv
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.	Utleie og naboforhold
• Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.	Tomtefeste, veirett og andre servitutter
PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.	Plan- og bygningsrett
PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.	Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
	Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett 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 3 200/3 600/3 500 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
---	--	---	--

Notater



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 renovert 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 eiendoms-megler. 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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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.

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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Finnestadveien 463
1880 EIDSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mysen
Saksbehandler: Tone Johnsrud

Oppdragsnummer: 1108230115

Telefon: 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 13.07.2023

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