



aktiv.

Kirkåsveien 7A, 1850 MYSEN

Mysen - Flott og moderne halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2019 i attraktivt boligområde.



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvsqudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvsqudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

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

Mysen - Flott og moderne halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2019 i attraktivt boligområde.

Vi har gleden av å presentere denne flotte boligen i Mysen!

Innhold:

- 1. etasje: Entré, hall m/trapp, 2 soverom, bad/vaskerom, omkleddingsrom, bod, teknisk rom med sluk. Garasje.
- 2. etasje: Hall m/trapp, stue/kjøkken, 2 soverom, bad.

Eiendommen ligger i et vetablert, rolig og barnevlig boligområde i Mysen. Det er gangavstand til bl.a. barneskole, ungdomsskole, videregående skole, barnehage og Mysen sentrum som tilbyr et godt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og andre servicetilbud. Det er flere turområder i nærheten, blant annet på Høytorp Fort og Helsestien langs Mysenelva og Trømborgfjella som i tillegg byr på flotte bade- og fiskevann om sommeren samt skiløyper om vinteren. Fra Mysen stasjon er det jevnlig avganger med tog og buss mot Ski (ca. 40 min.) og Oslo (ca. 55 min.).

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 990 000,-	Soverom:	4
Omkostn.:	Kr 126 100,-	Antall rom:	5
Total ink omk.:	Kr 5 116 100,-	Gnr./bnr.	Gnr. 159, bnr. 426
Selger:	Sabine Demirovic Muhammed	Snr.	1
		Oppdragsnr.:	1113250070

Omanovic

Salgsobjekt:	Tomannsbolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2019
BRA-i/BRA Total	156/173 kvm
Tomtstr.:	358 m ²

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	70
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 156 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 173 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m²

BRA-e: 17 m²

2. etasje

BRA-i: 78 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

19 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

358 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er på 358 m² og ligger i et etablert og rolig boligområde. Tomten er lettstelt med opparbeidet gårds plass og adkomst til garasje. Utearealet er godt utnyttet med både oppholdssoner og praktiske arealer, og gir et fint utgangspunkt for privat bruk og utemiljø. På eiendommen står en frittliggende, isolert bod på 12 m², som gir god lagringsplass for hageutstyr, sportsutstyr eller lignende. I tillegg er det en garasje på 16 m² som er tilknyttet boligen, med utvendig adkomst. Garasjen gir både biloppstilling og ekstra lagringsplass. Tomten fremstår som velholdt og funksjonell, med god balanse mellom oppbevaring, parkering og uteopphold.

Beliggenhet

Kirkåsveien 7 A ligger i et etablert og rolig boligområde i Mysen, som er en del av Indre Østfold kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger og mindre boligbygg, og har en familievennlig atmosfære med kort vei til både natur og sentrumsfasiliteter. Mysen sentrum ligger i gangavstand og tilbyr et godt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og andre servicetilbud. Området er også godt tilrettelagt for barnefamilier, med skoler, barnehager og fritidstilbud i nærheten. Nærområdet har fine turmuligheter med skogsområder, stier og grøntarealer. Det er også enkel tilgang til kollektivtransport, med togforbindelse til Oslo fra Mysen stasjon, noe som gjør området attraktivt for pendlere.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taket er tekket med pappshingel fra byggeår. Besiktiget fra taket. Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeår. Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra byggeår. Boligen har pulttak, bygd i en kompakt takkonstruksjon fra byggeåret.

Innhold

1. etasje: Entré, hall m/trapp, 2 soverom, bad/vaskerom, omklingsrom, bod, teknisk rom med sluk. Garasje.

2. etasje: Hall m/trapp, stue/kjøkken, 2 soverom, bad.

Standard

INNVENDIG

Overflater:

Innvendige overflater består av:

-Gulv: Trestavs parkett.

-Vegger: Malte gipsplater.

-Himling: Malte gipsplater.

Overflater har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Kjøkken:

Overflater og innredning:

Kjøkkenet har en moderne og funksjonell design med svarte, slette fronter og integrerte hvitevarer fra Whirlpool. Innredningen er plassert langs én vegg i stuen og tilbyr gode oppbevaringsmuligheter gjennom en kombinasjon av over- og underskap. Benkeplaten er i laminat og har en nedfelt induksjonstopp samt en vask i kompositt med tilhørende blandebatteri. Over koketoppen er det montert en veggmontert kjøkkenventilator, tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget for effektiv avtrekk. Kjøkkenet er utstyrt med en integrert oppvaskmaskin under benkeplaten, samt et innebygd kjøl-/fryseskap. I en høy skaprekke er både en integrert ovn og kaffemaskin plassert i en ergonomisk høyde for enkel betjening. Helheten gir et stilrent, moderne og praktisk kjøkken med smarte oppbevaringsløsninger og integrerte hvitevarer som skaper et minimalistisk og funksjonelt uttrykk. Det er montert både komfyrvakt og waterguard iht. gjeldene forskrift.

Avtrekk:

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg

Bad 2.etasje:

Stilrent bad i 2. etasje med flislagt gulv og vegger. Badet er utstyrt med en hvit baderomsinnredning med slette fronter, en servant integrert i en helstøpt benkeplate, kromfarget blandebatteri og et speil med belysning. Videre har badet et frittstående badekar plassert under et vindu, samt et vegghengt toalett med innebygd systerne. Belysningen består av en taklampe montert i himlingen, og gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjonen skjer via en ventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

Overflater vegger og himling:

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med taklampe.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduet på badet er plassert innenfor våtsonen og er ikke laget av fuktbestandig materiale.

Konsekvens/tiltak:

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tiltak:

For å beskytte vinduet mot fuktskader anbefales det å flislegge helt inn til vinduskarmen. Alternativt kan også vinduet erstattes med et som er laget av fuktbestandige materialer, slik som PVC eller aluminium.

Konsekvens:

Siden eier har installert et badekar, vil den direkte fuktbelastningen være begrenset. Likevel er vinduskarm, lister og utforinger i tre, noe som gjør dem utsatt for fuktskader over tid. Dette kan føre til råte, deformasjon eller avskalling av maling dersom nødvendig beskyttelse ikke etableres.

Overflater Gulv:

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 25 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Dørterskelen har en høyde på 55 mm. Høydeforskjellene oppfyller kravene i de preaksepterte løsningene for våtrom bygd etter TEK17.

Sluk, membran og tettesjikt:

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret, plassert under badekaret. Ved visuell kontroll ble det bekreftet at smøremembran er benyttet, og at både klemring og slukmansjett er korrekt montert.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak:

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet er innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett fra TECE og badekar, samt en innfellbar veggmontert dusjskjerm i herdet glass. En elektrisk håndkletørker er montert på veggen til høyre for innredningen. Sisterne fra TECE med SafetyBag. SafetyBag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuell lekkasjevann fra sisterna gjennom dreneringsåpningen i støydempingsplate.

Ventilasjon:

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom uten at det ble avdekket unormale forhold. Den eneste mulige plasseringen for hulltaking var i veggkonstruksjonen bak innredning. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om området ikke nødvendigvis er fuktutsatt. Våtrommet er også kontrollert med egnet fuktmåleverktøy, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i relevante våtsoner på gulv og vegger.

Bad/vaskerom 1.etasje:

Bad/vaskerom i 1. etasje med flislagt gulv og vegger kledd med hvite baderomsplater.

Rommet er innredet med en hvit baderomsinnredning med glatte fronter, helstøpt servantplate med nedfelt servant, kromfarget blandebatteri og speil med belysning.

Dusjsonen består av veggmonterte dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. I tillegg er det vegghengt toalett fra TECE med innebygd sisterne, samt opplegg for vaskemaskin.

Belysning er ivaretatt med

taklampe i himlingen. Ventilasjon skjer via ventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

Overflater vegger og himling:

Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen består av gipsplater med montert taklampe.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er observert feil ved monteringen av sokkellisten/endelisten på baderomsplatene. I dusjsonen er det symptomer på at platene har begynt å svelle. Listen burde vært montert slik at den stikker noen millimeter utenfor platene, med påført silikon mellom list og plate for å hindre fuktinntrenging.

Konsekvens:

- Feil montering av sokkellisten har ført til at fukt har trengt inn bak list og baderomsplater, noe som har resultert i svelling av platene. Dette kan over tid føre til ytterligere fuktskader.

Tiltak:

- Skadede plater bør fjernes og vurderes for utskifting. Ved montering av ny list skal denne føres noen millimeter utenfor platene, og det må påføres elastisk silikon mellom list og plate for å sikre god tetting mot fukt.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fallforholdene på våtrommet ble kontrollert ved bruk av punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 15 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Utenfor dusjsonen ble det registrert et lokalt fall på 5 mm, mens fallet i selve dusjsonen varierte mellom 5 og 10 mm. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

Vurdering av avvik, TG 2:

I henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 13-15, spesifiseres følgende preaksepterte ytelser for fallforhold i dusjsonen på et bad som ikke har nedsenkning i dusjsonen. Når det ikke er en nedsenkning i dusjsonen, gjelder følgende preaksepterte ytelser for fallforhold:

1. Fall på minimum 1:50 (2 cm per meter) til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket, dersom dusjen er plassert rett over sluket. Hvis dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt til sluket. ?

2. Fall til sluk på minimum 1:100 (1 cm per meter) på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen. ?

Disse kravene er satt for å sikre at vann effektivt ledes til sluket og for å forhindre vannansamling som kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer til tross for avviket, ettersom funksjonskravet er oppfylt. For å kunne gi konstruksjonen tilstandsgrad 1 (TG1), må imidlertid avviket utbedres.

Sluk, membran og tettesjikt:

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret. Ved visuell kontroll ble det bekreftet at smøremembran er benyttet, og at både klemring og slukmansjett er korrekt montert.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet er utstyrt med innredning som inkluderer nedfelt servant, vegghengt toalett fra TECE, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. En elektrisk håndkletørker er montert på veggen til venstre for innredningen. Sистерne fra TECE med SafetyBag. SafetyBag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuell

lekkasjevann fra sisterna gjennom dreneringsåpningen i støydempingsplate.

Ventilasjon:

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom uten at det ble avdekket unormale forhold. Den eneste mulige plasseringen for hulltaking var i tilstøtende rom på motsatt side av dusjsonen. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om området ikke nødvendigvis er fuktutsatt. Våtrommet er også kontrollert med egnet fuktmåleverktøy, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i relevante våtsoner på gulv og vegger.

Teknisk rom med sluk:

Boligen har et teknisk rom i 1. etasje med flislagt gulv og vegger kledd med malte gipsplater. Rommet er utstyrt med fordelerskap, sikringsskap, varmtvannsbereder og ventilasjonsaggregat. Det er installert et plastsluk fra byggeåret. Visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran, og at både klemring og slukmansjett er korrekt montert.

Overflater vegger og himling:

Vegger og tak er kledd med malte gipsplater.

Overflater Gulv:

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 10 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Dørterskelen har en høyde på 25 mm. Høydeforskjellene oppfyller kravene i de preaksepterte løsningene for våtrom bygd etter TEK17.

Sluk, membran og tettesjikt:

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret. Ved visuell kontroll ble det bekreftet at smøremembran er benyttet, og at både klemring og slukmansjett er korrekt montert.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet er utstyrt med fordelerskap, sikringsskap, varmtvannsbereder og ventilasjonsaggregat.

Ventilasjon:

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

På bakgrunn av rommets oppbygging er det ikke hensiktsmessig å gjennomføre hulltaking.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Støpt betonggulv på grunn, med isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2. etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 15 mm gjennom

hele rommet. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i entré/hall m/trapp på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv i omkleddningsrom på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Pipe og ildsted:

Boligen har en isolert stålpipeline med en vedovn montert i stuen fra byggeåret

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak:

- Ildsted med sprekk må skiftes.

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Første etasje ligger delvis under terreng, og enkelte vegger er utlektet fra grunnmuren. Hulltaking ble gjennomført i omkleddningsrommet, hvor det ble påvist EPS (ekspandert polystyren) som isolasjon. Det ble utført fuktmålinger på overflatene med en Protimeter MMS2, uten at unormale verdier ble registrert. I tillegg ble det foretatt en kontroll med hammerelektrode, som heller ikke avdekket negative funn.

Innvendige trapper:

Boligen har en innvendig tretrapp med tette trinn fra byggeåret. Trinnene er belagt med eik, og rekkverket består av spiler i børstet stål kombinert med en malt håndløper i tre.

Innvendige dører:

Boligen har slette hvite dører i finer fra byggeåret.

Garasje:

Boligen har en integrert garasje på 16 m² med utvendig adkomst. Innvendige overflater består av en betongsåle mot grunn og vegger kledd med gipsplater. Et vindu er montert på langveggen for naturlig lysinnslipp. Garasjeporten er elektrisk og utstyrt med portåpner, og det er tilrettelagt for ettermontering av elbillader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på teknisk rom fra byggeåret. Stoppekran og vannmåler plassert i fordelerskapet. Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast fra byggeåret. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i bod.

Varmesentral:

Boligens varmekilder består av varmekabler i entré og på våtrom (ikke teknisk rom), samt en luft-til-luft varmepumpe og en vedovn i stuen, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

Varmtvannstank:

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeåret, plassert på teknisk rom med sluk i rommet.

Elektrisk anlegg:

TG 2, Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 50 amp
- Kurser 18

UTVENDIG

Taktekking:

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

Nedløp og beslag:

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

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra byggeår.

Takkonstruksjon/Loft:

Boligen har pulttak, bygd i en kompakt takkonstruksjon fra byggeåret.

-Det var ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen på grunn av dens lukkede utforming. Ingen avvik ble observert ved visuell kontroll fra innsiden eller utsiden. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik, TGUI:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret.

-Utvendige screens er montert på vinduer der det er behov.

Dører:

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt samt tre balkongdører i tre med 3-lags glass i 2.etasje, som gir utgang til terrasse og terreng. Alle dører er fra byggeåret.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Nordvestvendt terrasse på 19 m² med adkomst fra stuen. Terrassedekket er belagt med trykkimpregnerte terrassebord, og rekkverket er utført i herdet glass og stål med en høyde på 100 cm.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering:

Fuktsikring og drenering fra byggeåret.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren er oppført med plasstøpt betong og integrert EPS (ekspandert polystyren) isolasjon, med en betongsåle som fundament.

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmur i granittstein.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i et skrånede terreng.

Vurdering av avvik, TG 2:

Terrenget er dekket med grus, noe som gir god drenering. Det gjøres oppmerksom på at endringer i terrengoverflaten kan påvirke dreneringsevnen og medføre risiko for vanninntrengning mot bygget.

Konsekvens/tiltak:

Terrenget rundt bygningen bør ha helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengrofter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengroer vurderes.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsroer av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Bod:

Frittliggende, isolert bod på 12 m², oppført i bindingsverk av tre og utvendig kledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er et pulttak tekket med takpapp. Innvendige overflater består av laminat på gulv og malte gipsplater på vegger og tak. Boden har isolerglassvindu og adkomst via en ytterdør. Bygget er ikke ilstandsvurdert, da det faller utenfor minimumskravene til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Det er kun gjennomført en forenklet visuell inspeksjon, hvor det ikke ble registrert vesentlige avvik. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje eller i gårdsplass.

Radonmåling

Bygget er oppført med radonsperre i henhold til forskriftskrav, og dette er dokumentert

gjennom ferdigattesten.

Diverse

Indre Østfald brann og redning har utført feiing og tilsyn 02.04.2024. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmekabler i entré og på begge bad (unntatt teknisk rom), luft-til-luft varmepumpe samt vedovn plassert i stue. Øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller tilsvarende.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 16 767

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2024:

Avløp 7 062,60 kr

Feiing 460,00 kr

Vann 5 297,60 kr

Renovasjon 3 946,52 kr

Sum 16 766,72 kr

Formuesverdi primær

Kr 966 606

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 866 422

Formuesverdi sekundær år

2023

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 159, bruksnummer 426, seksjonsnummer 1 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/159/426/1:

19.10.2012 - Dokumentnr: 875398 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3118 Gnr:159 Bnr:426

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2019 - Dokumentnr: 777328 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

21.11.2022 - Dokumentnr: 1320814 - Reseksjonering

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/2

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.12.2019.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann og avløp: Offentlig via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan: Kirkås og Østre del av Opsahljordet Id 012519650001 - Formål:

Boliger - Vedtaksdato: 26.08.1965

Kommunedelplan: Kommunedelplan for Mysen Id 01252007001 Formål: Boligområde,

Nåværende - Vedtaksdato: 22.02.2007

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101 - Formål:

Boligbebyggelse, Nåværende - Periode:

2024 - 2035

Mulig inngrep på Kommuneplan:

I kommuneplanens bestemmelse § 2.2, om forholdet til vedtatte kommunedelplaner, står det at arealformål og

bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran de eldre kommunedelplanene og foran eldre

reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av

utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

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.

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

126 100 (Omkostninger totalt)

142 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 132 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 134 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 100

Betalingsbetingelser

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- markeds pakke kr. 19 500,- og visninger per stk. kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 805,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

09.04.2025







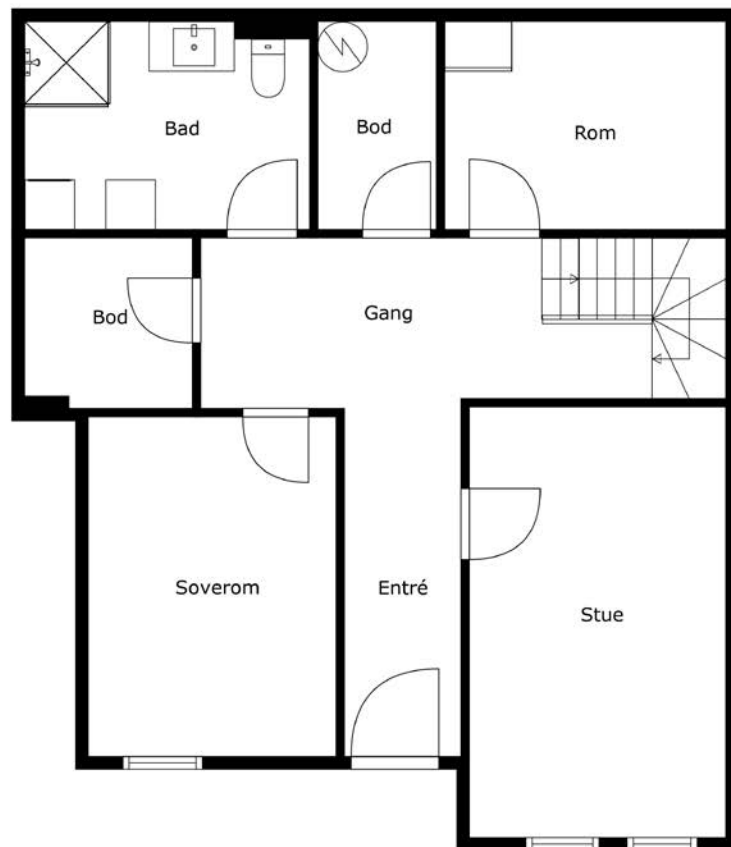


FOTO
etetera

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











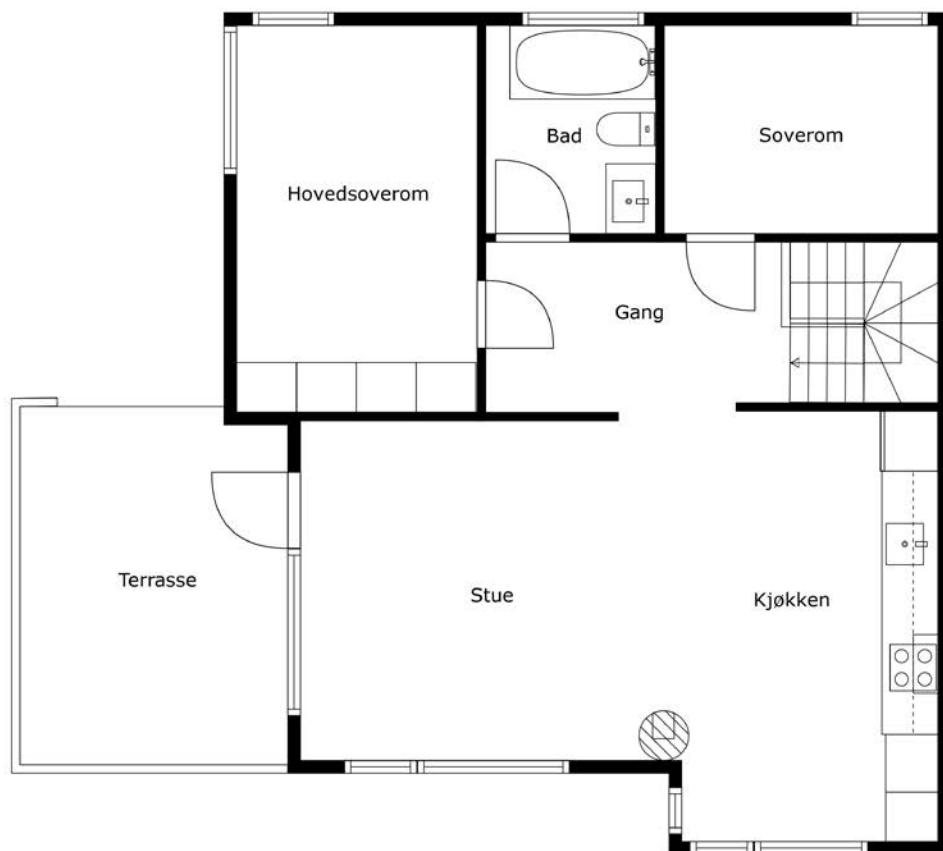
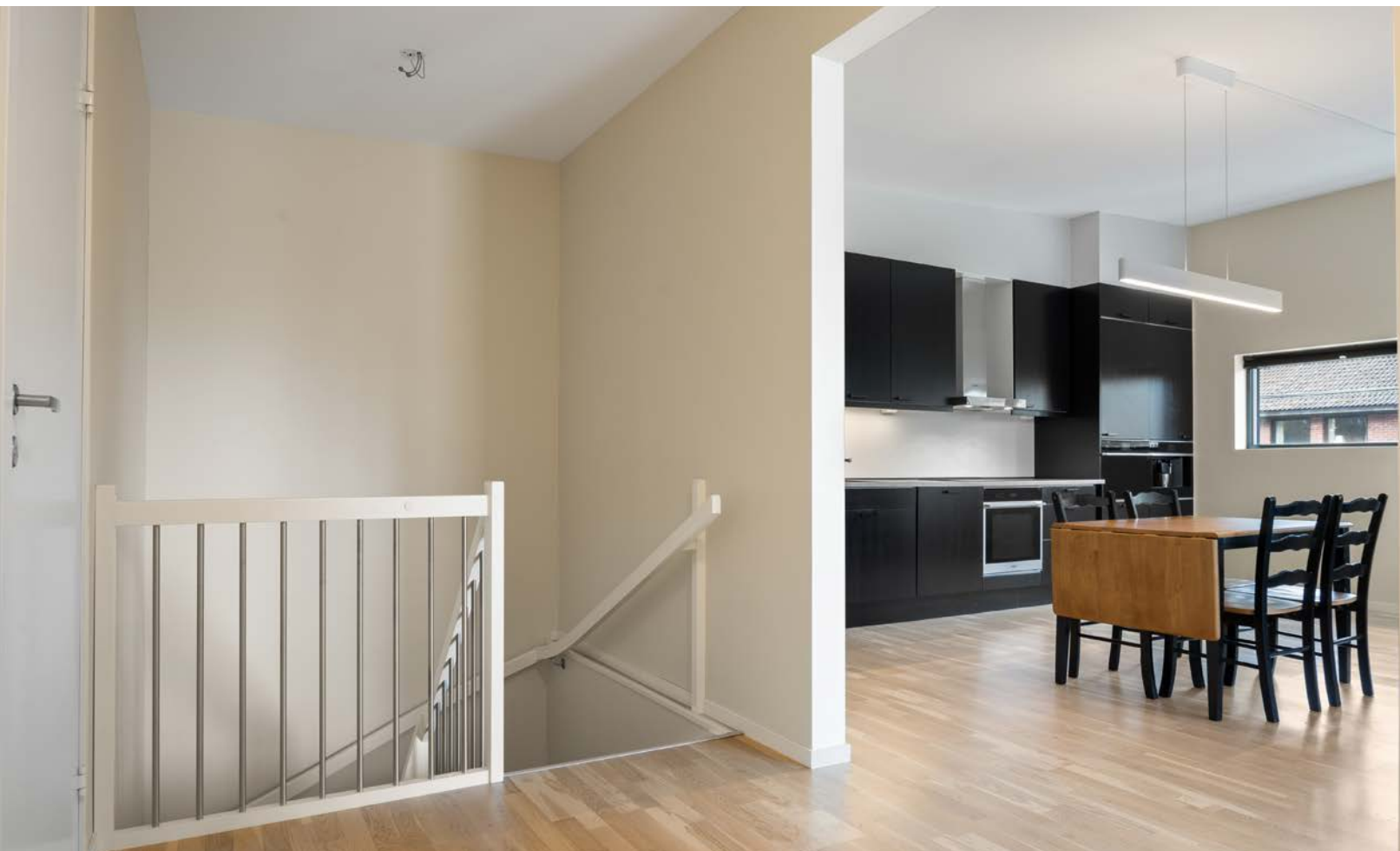


FOTO
etetera

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

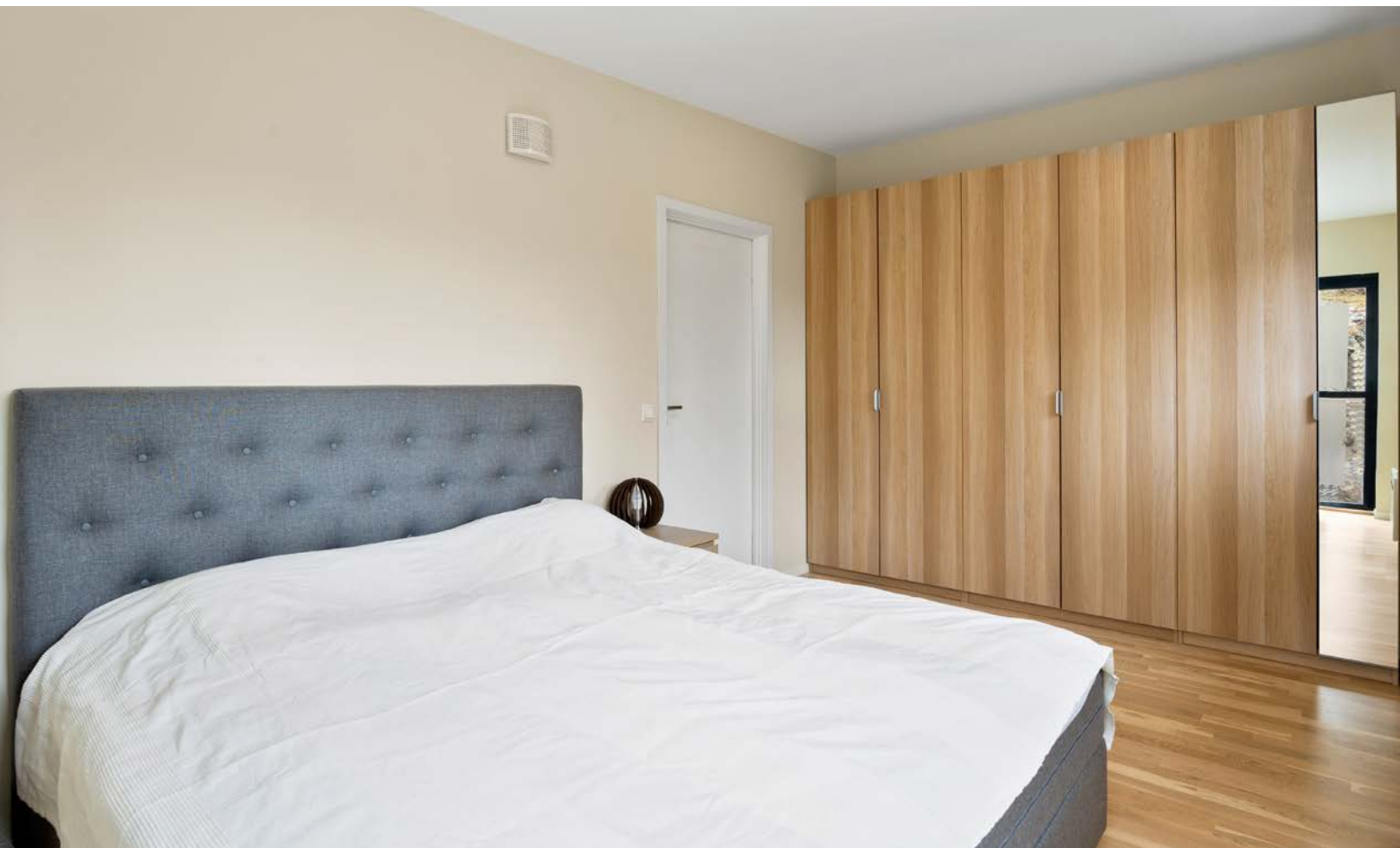


















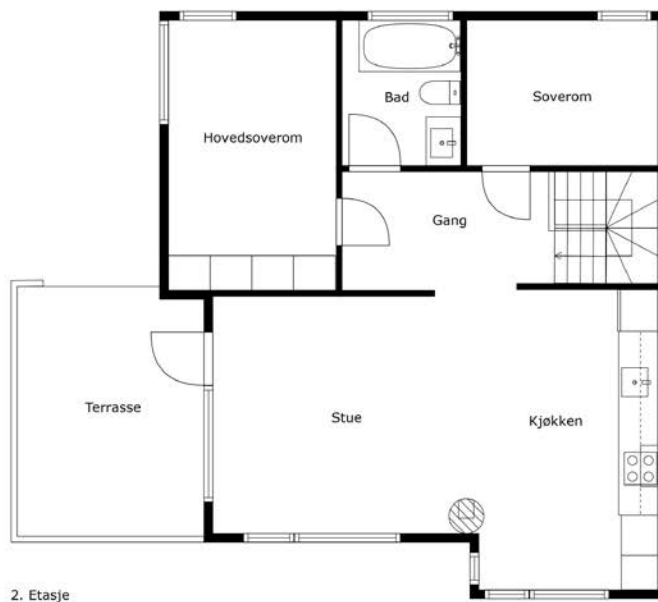
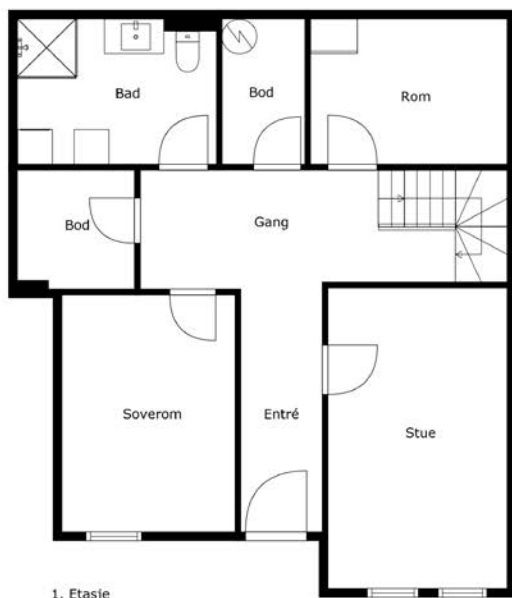


FOTO
etetero

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





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Kirkåsveien 7 A, 1850 MYSEN
 INDRE ØSTFOLD kommune
 gnr. 159, bnr. 426, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 21.03.2025

Rapportdato: 09.04.2025

Oppdragsnr.: 21049-1714

Referansenummer: LV9356

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

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



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig over to plan, oppført i 2019 i funksjonalistisk stil. Bruksareal utgjør totalt 173 m².

Boligen har følgende planløsning:

- Underetasje: Entré, hall med trapp, to soverom, bad/vaskerom, omkleddingsrom, bod, teknisk rom med sluk, samt integrert garasje på ca. 17 m² med utvendig adkomst.
- 1. etasje: Trappehall, stue/kjøkken i åpen løsning, to soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt terrasse på ca. 19 m².

Oppvarming og tekniske installasjoner:

Boligen varmes opp med varmekabler i entré og på begge bad (unntatt teknisk rom), luft-til-luft varmepumpe samt vedovn plassert i stue. Øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller tilsvarende.

Teknisk rom:

Teknisk rom i underetasjen har flislagt gulv og vegger med malte gipsplater. Rommet inneholder fordelerskap, sikringsskap, varmtvannsbereder og balansert ventilasjonsaggregat.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom i underetasjen er utstyrt med flislagt gulv og vegger med hvite baderomsplater. Innredningen består av glatt, hvit baderomsinnredning med helstøpt servantplate, speil med integrert belysning, dusj med herdet glass og veggmontert dusjarmatur, samt vegghengt toalett fra TECE med innebygd systerne. Det er opplegg for vaskemaskin og belysning fra taklampe. Ventilasjon skjer via balansert anlegg.

Bad:

Bad i 1. etasje har flislagte overflater og inneholder moderne, hvit innredning med slette fronter, helstøpt servantplate med integrert servant, speil med belysning, samt frittstående badekar under vindu og vegghengt toalett med innebygd systerne. Gulvet har elektriske varmekabler, og rommet ventileres via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en moderne utforming med sorte, slette fronter og integrerte hvitevarer fra Whirlpool. Innredningen er plassert langs én vegg i stue/kjøkken-sonen og har god skapsplass med kombinasjon av over- og underskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt induksjonstopp og vask i kompositt. Veggmontert ventilator er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøll-/frysenskap, stekeovn og kaffemaskin – sistnevnte plassert i ergonomisk høyde i høy skaprekke. Kjøkkenet fremstår som stilrent, funksjonelt og praktisk med moderne løsninger.

Det er gjennomført visuell besiktigelse av boligen, kombinert med enkelte måltagninger. For ytterligere informasjon vises det til rapportens respektive punkter.

Tomt og uteområde:

Tomten er på 358 m² og ligger i et etablert og rolig boligområde.

Eiendommen er pent opparbeidet med gårds plass, adkomst til garasje og praktiske utearealer kombinert med soner for opphold og rekreasjon. Det er oppført en frittstående, isolert bod på ca. 12 m², som gir god lagringsplass for hageutstyr, sykkel eller annet. Garasjen på ca. 17 m² har utvendig adkomst og gir både biloppstilling og ekstra lagringskapasitet. Tomten fremstår som velholdt og funksjonell, med god balanse mellom parkering, lagring og brukervennlige uteområder.

Tomannsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel fra byggeår. Besiktiget fra taket. Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeår.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra byggeår. Boligen har pulttak, bygd i en kompakt takkonstruksjon fra byggeåret.

*Det var ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen på grunn av dens lukkede utforming. Ingen avvik ble observert ved visuell kontroll fra innsiden eller utsiden.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret.

*Utvendige screens er montert på vinduer der det er behov.

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt samt tre balkongdører i tre med 3-lags glass i 2. etasje, som gir utgang til terrasse og terreng. Alle dører er fra byggeåret.

Nordvestvendt terrasse på 19 m² med adkomst fra stuen.

Terrassedekket er belagt med trykkimpregnerte terrassebord, og rekkverket er utført i herdet glass og stål med en høyde på 100 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himling: Malte gipsplater.

*Overflater har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Støpt betonggulv på grunn, med isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2. etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i entré/hall m/trapp på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv i omkleddingsrom på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet.

Bygget er oppført med radonsperre i henhold til forskriftskrav, og

Beskrivelse av eiendommen

dette er dokumentert gjennom ferdigattesten.

Boligen har en isolert stålpipe med en vedovn montert i stuen fra byggeåret

Første etasje ligger delvis under terreng, og enkelte vegger er utlektet fra grunnmuren. Hulltaking ble gjennomført i omkleddningsrommet, hvor det ble påvist EPS (ekspandert polystyren) som isolasjon. Det ble utført fuktmålinger på overflatene med en Protimeter MMS2, uten at unormale verdier ble registrert. I tillegg ble det foretatt en kontroll med hammerelektrode, som heller ikke avdekket negative funn.

Boligen har en innvendig tretrapp med tette trinn fra byggeåret.

Trinnene er belagt med eik, og rekkverket består av spiler i børstet stål kombinert med en malt håndløper i tre.

Boligen har slette hvite dører i finer fra byggeåret.

Boligen har en integrert garasje på 16 m² med utvendig adkomst.

Innvendige overflater består av en betongsåle mot grunn og vegger kledd med gipsplater. Et vindu er montert på langveggen for naturlig lysinnslipp. Garasjeporten er elektrisk og utstyrt med portåpner, og det er tilrettelagt for ettermontering av elbillader.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Stilrent bad i 2. etasje med flislagt gulv og vegger. Badet er utstyrt med en hvit baderomsinnredning med slette fronter, en servant integrert i en helstøpt benkeplate, kromfarget blandebatteri og et speil med belysning. Videre har badet et frittstående badekar plassert under et vindu, samt et vegghengt toalett med innebygd systerne. Belysningen består av en taklampe montert i himlingen, og gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjonen skjer via en ventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

*Gjeldende byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017 (TEK17). Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med taklampe. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 25 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Dørterskelen har en høyde på 55 mm.

*Høydeforskjellene oppfyller kravene i de preaksepterte løsningene for våtrom bygd etter TEK17.

Våtrommet har et plasts luk fra byggeåret, plassert under badekaret. Ved visuell kontroll ble det bekreftet at smøremembran er benyttet, og at både klemring og slukmansjett er korrekt montert.

Rommet er innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett fra TECE og badekar, samt en innfellbar veggmontert dusjskjerm i herdet glass. En elektrisk håndkjetørker er montert på veggen til høyre for innredningen.

*Systerne fra TECE med SafetyBag. SafetyBag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuell lekkasjevann fra systerne gjennom dreneringsåpningen i støydempingsplate.

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom uten at det ble avdekket unormale forhold. Den eneste mulige plasseringen for hulltaking var

i veggkonstruksjonen bak innredning. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om området ikke nødvendigvis er fuktutsatt.

Våtrommet er også kontrollert med egnet fuktmåleverkøy, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i relevante våtsoner på gulv og vegger.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i 1. etasje med flislagt gulv og vegger kledd med hvite baderomsplater. Rommet er innredet med en hvit baderomsinnredning med glatte fronter, helstøpt servantplate med nedfelt servant, kromfarget blandebatteri og speil med belysning. Dusjsonen består av veggmonterte dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. I tillegg er det vegghengt toalett fra TECE med innebygd systerne, samt opplegg for vaskemaskin. Belysning er ivarettatt med taklampe i himlingen. Ventilasjon skjer via ventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK17 (Teknisk forskrift 2017). Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen består av gipsplater med montert taklampe.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fallforholdene på våtrommet ble kontrollert ved bruk av punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 15 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Utenfor dusjsonen ble det registrert et lokalt fall på 5 mm, mens fallet i selve dusjsonen varierte mellom 5 og 10 mm. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

Våtrommet har et plasts luk fra byggeåret. Ved visuell kontroll ble det bekreftet at smøremembran er benyttet, og at både klemring og slukmansjett er korrekt montert.

Rommet er utstyrt med innredning som inkluderer nedfelt servant, vegghengt toalett fra TECE, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. En elektrisk håndkjetørker er montert på veggen til venstre for innredningen.

*Systerne fra TECE med SafetyBag. SafetyBag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuell lekkasjevann fra systerne gjennom dreneringsåpningen i støydempingsplate.

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom uten at det ble avdekket unormale forhold. Den eneste mulige plasseringen for hulltaking var i tilstøtende rom på motsatt side av dusjsonen. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om området ikke nødvendigvis er fuktutsatt.

Våtrommet er også kontrollert med egnet fuktmåleverkøy, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i relevante våtsoner på gulv og vegger.

Teknisk rom med sluk

Boligen har et teknisk rom i 1. etasje med flislagt gulv og vegger kledd med malte gipsplater. Rommet er utstyrt med fordelerskap, sikringskap, varmtvannsbereder og ventilasjonsaggregat. Det er installert et plasts luk fra byggeåret. Visuell kontroll bekrefter at det

Beskrivelse av eiendommen

er benyttet smøremembran, og at både klemring og slukmansjett er korrekt montert.

Vegger og tak er kledd med malte gipsplater.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 10 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

*Høydeforskjellene oppfyller kravene i de preaksepterte løsningene for våtrom bygd etter TEK17.

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret. Ved visuell kontroll ble det bekreftet at smøremembran er benyttet, og at både klemring og slukmansjett er korrekt montert.

Rommet er utstyrt med fordelerskap, sikringsskap, varmtvannsbereder og ventilasjonsaggregat.

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tiluft gjennom en spalte under døren.

På bakgrunn av rommets oppbygging er det ikke hensiktsmessig å gjennomføre hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en moderne og funksjonell design med svarte, slette fronter og integrerte hvitevarer fra Whirlpool. Innredningen er plassert langs én vegg i stuen og tilbyr gode oppbevaringsmuligheter gjennom en kombinasjon av over- og underskap. Benkeplaten er i laminat og har en nedfelt induksjonstopp samt en vask i kompositt med tilhørende blandeblender. Over koketoppen er det montert en veggmontert kjøkkenventilator, tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget for effektiv avtrekk. Kjøkkenet er utstyrt med en integrert oppvaskmaskin under benkeplaten, samt et innebygd kjøøl-/fryseskap. I en høy skaprekke er både en integrert ovn og kaffemaskin plassert i en ergonomisk høyde for enkel betjening. Helheten gir et stilrent, moderne og praktisk kjøkken med smarte oppbevaringsløsninger og integrerte hvitevarer som skaper et minimalistisk og funksjonelt uttrykk.

*Det er montert både komfyrvakt og waterguard iht. gjeldene forskrift.

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på teknisk rom fra byggeåret.

Stoppekran og vannmåler plassert i fordelerskapet.

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

Avløpsrør av plast fra byggeåret. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Balansert ventilasjon hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i bod. Boligens varmekilder består av varmekabler i entré og på våtrom (ikke teknisk rom), samt en luft-til-luft varmepumpe og en vedovn i stuen, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner

eller lignende.

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeåret, plassert på teknisk rom med sluk i rommet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 50 amp

- Kurser 18

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av sprengsteinsfylling

Fuktsikring og drenering fra byggeåret

Grunnmuren er oppført med plasstøpt betong og integrert EPS (ekspandert polystyren) isolasjon, med en betongsåle som fundament.

Forstøtningsmur i granittstein

Eiendommen ligger i et skrånede terreng.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

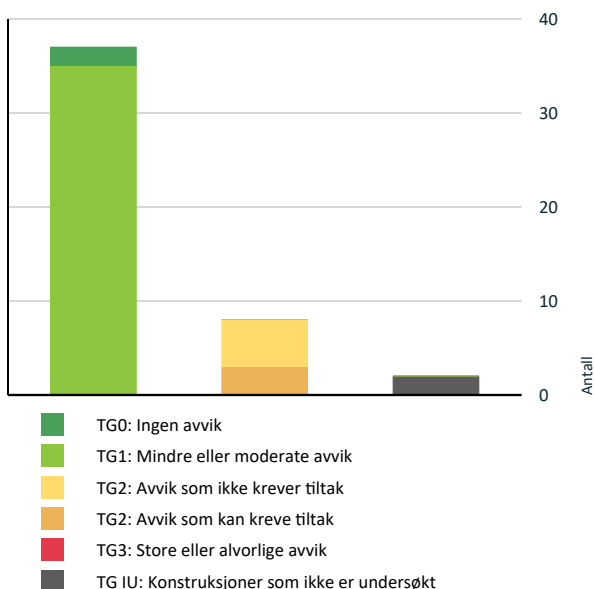
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av bygget.

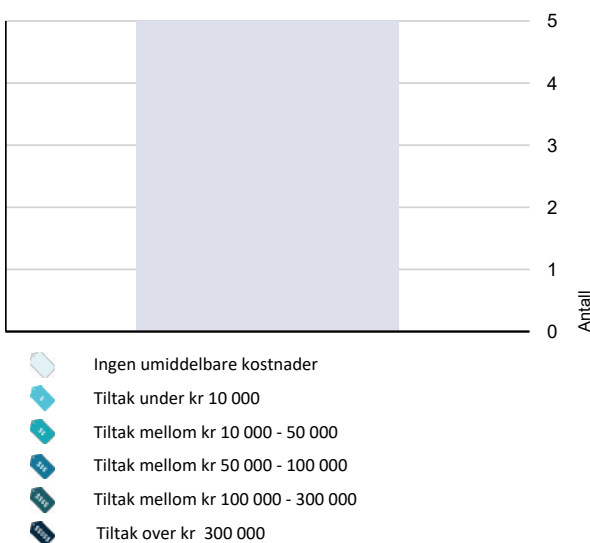
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Teknisk rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er teknet med pappshingel fra byggeår. Besiktiget fra taket.

Nedløp og beslag

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

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra byggeår.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har pulttak, bygd i en kompakt takkonstruksjon fra byggeåret.

*Det var ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen på grunn av dens lukkede utforming. Ingen avvik ble observert ved visuell kontroll fra innsiden eller utsiden.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret.

*Utvendige screens er montert på vinduer der det er behov.

Dører

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt samt tre balkongdører i tre med 3-lags glass i 2. etasje, som gir utgang til terrasse og terreng. Alle dører er fra byggeåret.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt terrasse på 19 m² med adkomst fra stuen. Terrassedekket er belagt med trykkimpregnerte terrassebord, og rekkverket er utført i herdet glass og stål med en høyde på 100 cm.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himling: Malte gipsplater.

*Overflater har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn, med isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

2.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i entré/hall m/trapp på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv i omkleddingsrom på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

TG 0 Radon

Bygget er oppført med radonsperre i henhold til forskriftskrav, og dette er dokumentert gjennom ferdigattesten.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en isolert stålppe med en vedovn montert i stuen fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Ildsted med sprekke må skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Første etasje ligger delvis under terreng, og enkelte vegger er utlektet fra grunnmuren. Hulltaking ble gjennomført i omkleddningsrommet, hvor det ble påvist EPS (ekspandert polystyren) som isolasjon. Det ble utført fuktmålinger på overflatene med en Protimeter MMS2, uten at unormale verdier ble registrert. I tillegg ble det foretatt en kontroll med hammerelektrode, som heller ikke avdekket negative funn.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig tretrapp med tette trinn fra byggeåret. Trinnene er belagt med eik, og rekkverket består av spiler i børstet stål kombinert med en malt håndløper i tre.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har slette hvite dører i finer fra byggeåret.

TG 1 Garasje

Boligen har en integrert garasje på 16 m² med utvendig adkomst. Innvendige overflater består av en betongsåle mot grunn og vegger kledd med gipsplater. Et vindu er montert på langveggen for naturlig lysinnslipp. Garasjeporten er elektrisk og utstyrt med portåpner, og det er tilrettelagt for ettermontering av elbillader.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Stilrent bad i 2. etasje med flislagt gulv og vegger. Badet er utstyrt med en hvit baderomsinnredning med slette fronter, en servant integrert i en helstøpt benkeplate, kromfarget blandebatteri og et speil med belysning. Videre har badet et frittstående badekar plassert under et vindu, samt et vegghengt toalett med innebygd susterne. Belysningen består av en taklampe montert i himlingen, og gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjonen skjer via en ventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

*Gjeldende byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017 (TEK17). Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med taklampe.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vinduet på badet er plassert innenfor våtsonen og er ikke laget av fuktbestandig materiale.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Tiltak:

For å beskytte vinduet mot fuktskader anbefales det å flislegge helt inn til vinduskarmen. Alternativt kan også vinduet erstattes med et som er laget av fuktbestandige materialer, slik som PVC eller aluminium.

Konsekvens:

Siden eier har installert et badekar, vil den direkte fuktbelastningen være begrenset. Likevel er vinduskarm, lister og utforinger i tre, noe som gjør dem utsatt for fuktskader over tid. Dette kan føre til råte, deformasjon eller avskalling av maling dersom nødvendig beskyttelse ikke etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 25 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Dørterskelen har en høyde på 55 mm.

*Høydeforskjellene oppfyller kravene i de preaksepterte løsningene for våtrom bygd etter TEK17.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret, plassert under badekaret. Ved visuell kontroll ble det bekreftet at smøremembran er benyttet, og at både klemring og slukmansjett er korrekt montert.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett fra TECE og badekar, samt en innfellbar veggmontert dusjskjem i herdet glass. En elektrisk håndkletørker er montert på veggen til høyre for innredningen.

*Sisterne fra TECE med SafetyBag. SafetyBag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuell lekkasjevann fra sisterne gjennom dreneringsåpningen i støydempingsplate.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom uten at det ble avdekket unormale forhold. Den eneste mulige plasseringen for hulltaking var i veggkonstruksjonen bak innredning. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om området ikke nødvendigvis er fuktutsatt.

Våtrommet er også kontrollert med egnet fuktmåleverkøy, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i relevante våtsoner på gulv og vegger.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 1. etasje med flislagt gulv og vegger kledd med hvite baderomsplater. Rommet er innredet med en hvit baderomsinnredning med glatte fronter, helstøpt servantplate med nedfelt servant, kromfarget blande batteri og speil med belysning. Dusjsonen består av veggmonterte dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. I tillegg er det vegghengt toalett fra TECE med innebygd susterne, samt opplegg for vaskemaskin. Belysning er ivarettatt med taklampe i himlingen. Ventilasjon skjer via ventil tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK17 (Teknisk forskrift 2017). Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen består av gipsplater med montert taklampe.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er observert feil ved monteringen av sokkellisten/endelisten på baderomsplatene. I dusjsonen er det symptomer på at platene har begynt å svelle. Listen burde vært montert slik at den stikker noen millimeter utenfor platene, med påført silikon mellom list og plate for å hindre fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Feil montering av sokkellisten har ført til at fukt har trengt inn bak list og baderomsplater, noe som har resultert i svelling av platene. Dette kan over tid føre til ytterligere fuktskader.

Tiltak:

Skadede plater bør fjernes og vurderes for utskifting. Ved montering av ny list skal denne føres noen millimeter utenfor platene, og det må påføres elastisk silikon mellom list og plate for å sikre god tetting mot fukt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fallforholdene på våtrommet ble kontrollert ved bruk av punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 15 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Utenfor dusjsonen ble det registrert et lokalt fall på 5 mm, mens fallet i selve dusjsonen varierte mellom 5 og 10 mm. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

I henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15, spesifiseres følgende preaksepterte ytelser for fallforhold i dusjsonen på et bad som ikke har nedsenkning i dusjsonen.

Når det ikke er en nedsenkning i dusjsonen, gjelder følgende preaksepterte ytelser for fallforhold:

1. Fall på minimum 1:50 (2 cm per meter) til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket, dersom dusjen er plassert rett over sluket. Hvis dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt til sluket. ☒

2. Fall til sluk på minimum 1:100 (1 cm per meter) på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen. ☒

Disse kravene er satt for å sikre at vann effektivt ledes til sluket og for å forhindre vannansamling som kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

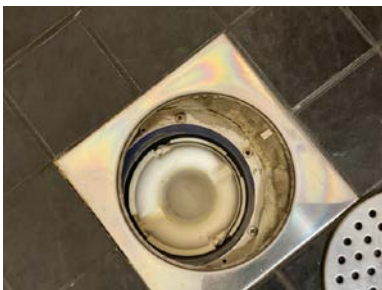
Våtrommet fungerer til tross for avviket, ettersom funksjonskravet er oppfylt. For å kunne gi konstruksjonen tilstandsgrad 1 (TG1), må imidlertid avviket utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret. Ved visuell kontroll ble det bekreftet at smøremembran er benyttet, og at både klemring og slukmansjett er korrekt montert.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning som inkluderer nedfelt servant, vegghengt toalett fra TECE, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. En elektrisk håndkletrøker er montert på veggen til venstre for innredningen.

*Sisterne fra TECE med SafetyBag. SafetyBag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuell lekkasjevann fra sisterna gjennom dreneringsåpningen i støydempingsplate.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom uten at det ble avdekket unormale forhold. Den eneste mulige plasseringen for hulltaking var i tilstøtende rom på motsatt side av dusjsonen. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om området ikke nødvendigvis er fuktutsatt.

Tilstandsrapport

Våtrommet er også kontrollert med egnet fuktmåleverktøy, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i relevante våtsoner på gulv og vegger.



1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

Generell

Boligen har et teknisk rom i 1. etasje med flislagt gulv og vegger kledd med malte gipsplater. Rommet er utstyrt med fordelerskap, sikringsskap, varmtvannsbereder og ventilasjonsaggregat. Det er installert et plastsluk fra byggeåret. Visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran, og at både klemring og slukmansjett er korrekt montert.

1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og tak er kledd med malte gipsplater.

1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 10 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

*Høydeforskjellene oppfyller kravene i de preaksepterte løsningene for våtrom bygd etter TEK17.

1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret. Ved visuell kontroll ble det bekreftet at smøremembran er benyttet, og at både klemring og slukmansjett er korrekt montert.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med fordelerskap, sikringsskap, varmtvannsbereder og ventilasjonsaggregat.

1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

1 TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

På bakgrunn av rommets oppbygging er det ikke hensiktsmessig å gjennomføre hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en moderne og funksjonell design med svarte, slette fronter og integrerte hvitevarer fra Whirlpool. Innredningen er plassert langs én vegg i stuen og tilbyr gode oppbevaringsmuligheter gjennom en kombinasjon av over- og underskap. Benkeplaten er i laminat og har en nedfelt induksjonstopp samt en vask i kompositt med tilhørende blandebatteri. Over koketoppen er det montert en veggmontert kjøkkenventilator, tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget for effektiv avtrekk. Kjøkkenet er utstyrt med en integrert oppvaskmaskin under benkeplaten, samt et innebygd kjøl-/fryseskap. I en høy skaprekke er både en integrert ovn og kaffemaskin plassert i en ergonomisk høyde for enkel betjening. Helheten gir et stilrent, moderne og praktisk kjøkken med smarte oppbevaringsløsninger og integrerte hvitevarer som skaper et minimalistisk og funksjonelt uttrykk.

*Det er montert både komfyrvakt og waterguard iht. gjeldene forskrift.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på teknisk rom fra byggeåret.
Stoppekran og vannmåler plassert i fordelerskapet.

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeåret. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i bod.

TG 1 Varmesentral

Boligens varmekilder består av varmekabler i entré og på våtrom (ikke teknisk rom), samt en luft-til-luft varmepumpe og en vedovn i stuen, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

TG 1 Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeåret, plassert på teknisk rom med sluk i rommet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 50 amp
- Kurser 18

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

2019

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Manglende samsvarserklæringer for elektriske arbeider innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter at installasjonene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav. Dette kan medføre en økt risiko for feilinstallasjoner, som igjen kan føre til varmeutvikling, overbelastning eller i verste fall brann.

I henhold til gjeldende standard skal det foreligge samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider utført etter 1999. Dersom denne dokumentasjonen mangler, krever standarden at det gis en tilstandsgrad TG2 som et minimum.

Kursfortegnelsen samsvarer ikke med antall kurser.

På bakgrunn av forholdet anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten

Kursfortegnelsen må oppdateres

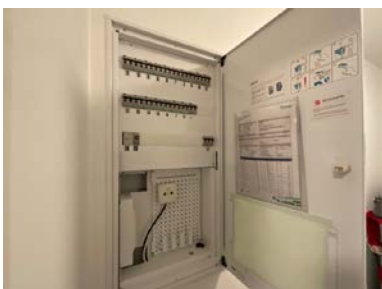
Generell kommentar

Tilstandsrapport

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av sprengsteinsfylling

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuksikring og drenering fra byggeåret

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført med plasstøpt betong og integrert EPS (ekspandert polystyren) isolasjon, med en betongsåle som fundament.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i granittstein

TG 2 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i et skrånede terrenghor.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenghor er dekket med grus, noe som gir god drenering. Det gjøres oppmerksom på at endringer i terrenghorverflaten kan påvirke dreneringsevnen og medføre risiko for vanninntrengning mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenghor rundt bygningen bør ha helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drensgrøfter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drensør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert eller synlig for kontroll, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Frittliggende, isolert bod på 12 m², oppført i bindingsverk av tre og utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er et pulttak teknet med takpapp. Innvendige overflater består av laminat på gulv og malte gipsplater på vegger og tak. Bodene har isolerglassvindu og adgang via en ytterdør.

*Bygget er ikke tilstandsvurdert, da det faller utenfor minimumskravene til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Det er kun gjennomført en forenklet visuell inspeksjon, hvor det ikke ble registrert vesentlige avvik.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

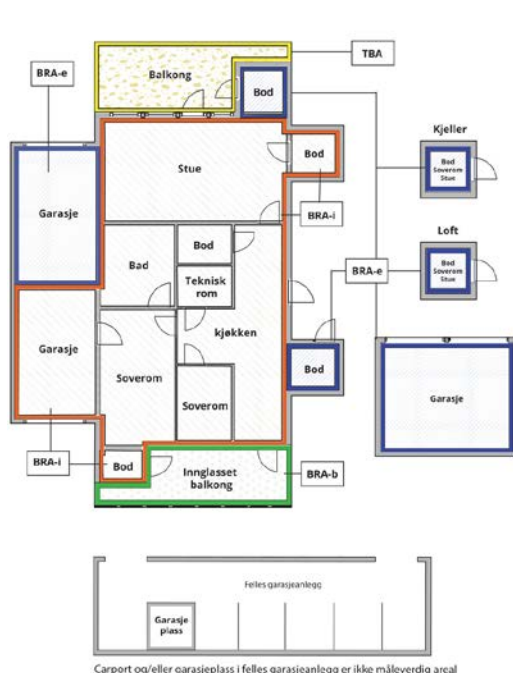
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	78			78	19
1.etasje	78	17		95	
SUM	156	17			19
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Hall m/trapp, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad		
1.etasje	Entré, Hall m/trapp, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Omklæringsrom, Bod, Teknisk rom med sluk	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	8
SUM		12			8
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av bygget.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	148	25
Bod	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	159	426		1	358 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kirkåsveien 7 A

Hjemmelshaver

Omanovic Muhamed, Demirovic Sabine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kirkåsveien 7 A ligger i et etablert og rolig boligområde i Mysen, som er en del av Indre Østfold kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger og mindre boligbygg, og har en familievennlig atmosfære med kort vei til både natur og sentrumsfasiliteter. Mysen sentrum ligger i gangavstand og tilbyr et godt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og andre servicetilbud. Området er også godt tilrettelagt for barnefamilier, med skoler, barnehager og fritidstilbud i nærheten. Nærområdet har fine turmuligheter med skogsområder, stier og grøntarealer. Det er også enkel tilgang til kollektivtransport, med togforbindelse til Oslo fra Mysen stasjon, noe som gjør området attraktivt for pendlere.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er på 358 m² og ligger i et etablert og rolig boligområde. Tomten er lettstelt med opparbeidet gårdsplass og adkomst til garasje. Utearealet er godt utnyttet med både oppholdssoner og praktiske arealer, og gir et fint utgangspunkt for privat bruk og utemiljø. På eiendommen står en frittliggende, isolert bod på 12 m², som gir god lagringsplass for hageutstyr, sportsutstyr eller lignende. I tillegg er det en garasje på 16 m² som er tilknyttet boligen, med utvendig adkomst. Garasjen gir både biloppstilling og ekstra lagringsplass. Tomten fremstår som velholdt og funksjonell, med god balanse mellom oppbevaring, parkering og uteopphold.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger			Gjennomgått		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo	25.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LV9356>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250070	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Muhamed Omanovic	Sabine Demirovic
Gateadresse	
Kirkåsveien 7A	
Poststed	Postnr
MYSEN	1850
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1113250070

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MO, SD

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1113250070

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

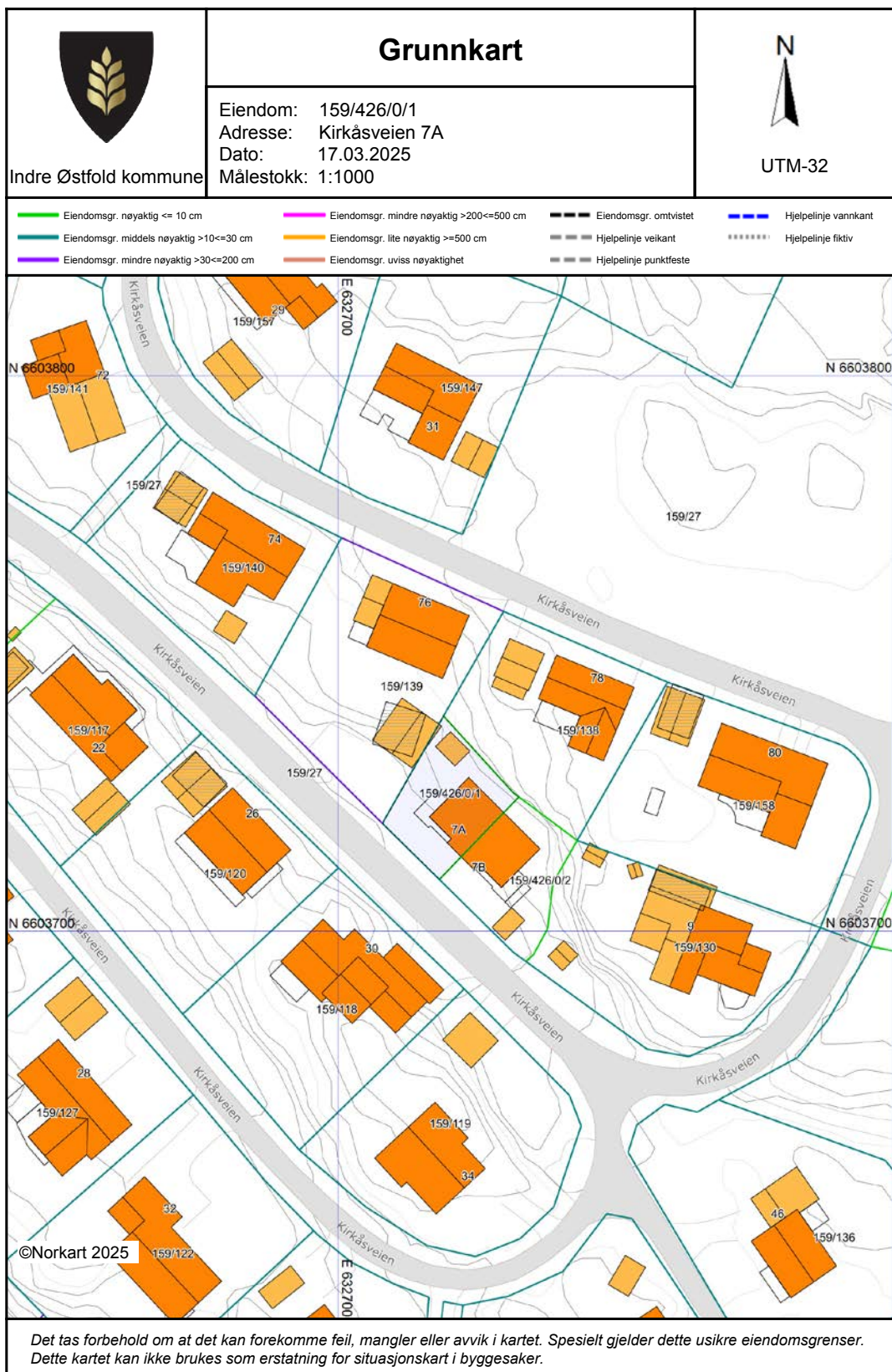
Document reference: 1113250070

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Muhammed Omanovic	ee8a8e19b313be927ce5527 3d8cb2683a68cc9ae	08.04.2025 13:34:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sabine Demirovic	6cf57212e188ff134c7ff0e6b e713468058dea0f	08.04.2025 13:35:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1113250070

- 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>





Indre Østfold kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikelnummer / GID og adresse							Kommunenummer:			3118	
Gnr:	159	Bnr:	426	Fnr:		Snr:	1	Anr:		Lnr:	H0101

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Kirkåsveien 7A	1850	Mysen

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	Kommunal vannforsyning <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> ☒	Vannforsyning fra Hobøl vannverk. <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> ☐	Privat vannforsyning. Ikke tilknyttet ☐
Avløp / Kloakk	Kommunalt avløp <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> ☒	Kommunalt avløp med slamavskiller <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> ☐	Privat avløpsanlegg / Minirensesanlegg Ikke tilknyttet ☐

Andre forhold	
Foreligger det et planer som <u>kan</u> utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp?	Ja ☐
Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.	Nei ☒

Annet - Kommentar

Indre Østfold Kommune, 17.03.2025



Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☒	☐
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☐
Om bygningene er byggeanmeldt:	☒	☐
Merknad:		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Kirkås og Østre del av Opsahljordet Id 012519650001	Boliger.	26.08.1965
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan	Kommunedelplan for Mysen Id 01252007001	Boligområde, Nåværende.	22.02.2007
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse, Nåværende.	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒ 012519650001, 01252007001, 3014202101		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Mulig inngrep på Kommuneplan:

I kommuneplanens bestemmelse § 2.2, om forholdet til vedtatte kommunedelplaner, står det at arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel gjelder ved motstrid foran de eldre kommunedelplanene og foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Reguleringsplaner under arbeid:

Ja: ☐ Nei: ☒

Kommentar:

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen. Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kirkåsveien 7A
1850 MYSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud

Telefon: 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre