



aktiv.

Kommandantveien 16D, 1850 MYSEN

Mysen/Momarken - Innholdsrikt rekkehus (selveier) over tre plan i veletablert og barnevennlig område.



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1802 ASKIM. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Storgata 2
1850 MYSEN

Innholdsrikt rekkehus (selveier) over tre plan i veletablert og barnevennlig område.

Vi har gleden av å presentere denne fine eiendommen på Mysen!

Innhold:

1.etasje: Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue

2.etasje: Gang/trapp, bad, 3 soverom

Kjeller: Vaskerom, gang m/trapp, kjellerstue, bod

Garasjeplass i felles rekkegarasje på ca 16 m².

Beliggenhet:

Koselig beliggenhet i veletablert og barnevennlig område noen minutters kjøring fra Mysen sentrum med buss/togforbindelse. Kort vei til E18, v/Momarken, Sparbutikk, Momarken Travbane og barnehage. Etablert og attraktivt boligområde. Gode turmuligheter i området. Bl.a festningsområdet som er nærmeste nabo, hvor det er flotte turområder både sommer og vinter. Kort avstand til flere andre kommunesentra, ca. 40 minutters kjøretid til Sarpsborg og ca. en time med tog/buss til Oslo.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 890 000,-	Soverom:	3
Omkostn.:	Kr 73 600,-	Gnr./bnr.	Gnr. 329, bnr. 418
Total ink omk.:	Kr 2 963 600,-		Gnr. 329, bnr. 422
Felleskostn.:	Kr 1 750,-	Oppdragsnr.:	1113250014
Selger:	Martin Bjerke Ida Celi Fredriksen		
Salgsobjekt:	Rekkehus		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	1962		
BRA-i/BRA Total	127/127 kvm		
Tomtstr.:	154 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	72
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 127 m²

BRA totalt: 127 m²

TBA: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 40 m²

1. etasje

BRA-i: 46 m²

2. etasje

BRA-i: 41 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m²

2. etasje

4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

154 m²

Tomtebeskrivelse

Selveier tomt på 154 m². Uteområdet er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og diverse beplantning. Sydvendt terrasse, oppført i trekonstruksjon på 22,4 m.

Beliggenhet

Kommandantveien 16 D i Mysen ligger i et sjarmerende og familievennlig nabolag kjent for sin hyggelige atmosfære og gode bomiljø. Mysen tilbyr et rikt utvalg av fasiliteter og et behagelig livsstil for alle aldre. Området rundt Kommandantveien er stille og rolig, noe som gir beboerne en avslappende tilværelse, samtidig som det er kort vei til byens sentrum. Her finner du et mangfold av butikker, kafeer og spisesteder, samt viktige tjenester som banker og apotek. Mysen stasjon ligger også i nærheten, som gir enkel og rask tilgang til Oslo via tog. Familier med barn vil sette pris på det gode utvalget av skoler og barnehager i nærheten. Dessuten er det flere flotte lekeplasser og parker, noe som er ideelt for aktive familier. Naturen er aldri langt unna når man bor i Kommandantveien. Det er flere gode turmuligheter i området, samt Sykkkelbyen Mysen prosjektet som fremmer en aktiv livsstil. Ikke langt unna finner du også Høytorp fort, et historisk område perfekt for søndagsturer.

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

Enderkkehus over 3 plan på 127 m², oppført i 1962. Boligen inneholder: Kjeller med gang m/trapp, vaskerom, kjellerstue og en bod. 1.etasje har Vindfang, hall m/trapp, kjøkken og stue med utgang til en sydvendt terrasse, oppført i trekonstruksjon på 22,4 m², utvidet i 2021. 2.etasje har gang/trapp, bad og 3 soverom, hvor det ene hovedsoverommet har utgang til en sydvendt balkong, på 3,5 m². Romhøyde i kjeller måles til mellom 203-207cm. Boligens varmekilder består av en vedovn og luft til luft varmepumpe med enkelte måltagninger. Boligen ble etterisolert og fikk ny kledning i perioden 2012, 2 store malte trevinduer i stuen med 2-lags glass fra byggeår, hengslede kjellervinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår, resterende vinduer har 2-lags glass fra 2014- 2016. Boligen har malt hovedytterdør m/glassfelt av ukjent alder og digital dørlås fra 2019. Balkongdørene har 2-lags glass fra 2017. Overflatene har blitt modernisert og oppgradert i perioden 2018-2023. Kjelleren er ombygd for å inkludere en bod i kjellerstuen samt vaskerom. Det er lagt nye gulv i utvalgte rom, og taket i kjellerstuen er senket med integrerte downlights. Moderne kjøkken i 1.etasje fra IKEA i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2018. Innredningen har profilerte hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt, blandebatteri i børstet stål, belysning under overskap og fliser på vegg over

benkeskap. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøl/fryseskap og en oppvaskmaskin under benkeplate. Frittstående ovn og en kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bad i 2.etasje har vinyl på gulv og malt MDF panel på vegg. Badet er delvis oppgradert og fikk nytt sanitærutstyr i 2022, gulvbelegg og nytt sluk i 2018. Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på vaskerom fra 2021 og ny drenering i 2012. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.

Verditakst

Kr 2 800 000

Innhold

1.etasje: Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue

2.etasje: Gang/trapp, bad, 3 soverom

Kjeller: Vaskerom, gang m/trapp, kjellerstue, bod

Garasje plass i felles rekkegarasje på ca 16 m².

Standard

INNVENDIG

Overflater

2.etasje:

Gulv: Laminat og furugulv.

Vegger: Malte plater/panel og tapet.

Himling: Malte plater og himlingsplater, downlights i gang/trapp.

1.etasje:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt panel og tapet.

Himling: Malte plater og himlingsplater.

Kjeller:

Gulv: Laminat

Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Himling: Malt panel og malte gipsplater med downlights i kjellerstue.

Overflatene har blitt modernisert og oppgradert i perioden 2018-2023. Kjelleren er ombygd for å inkludere en bod i kjellerstuen samt vaskerom. Det er lagt nye gulv i utvalgte rom, og taket i kjellerstuen er senket med integrerte downlights

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

Kjøkken:

Moderne kjøkken fra IKEA i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2018. Innredningen

har profilerte hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt, blandebatteri i børstet stål, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøl/fryseskap og en oppvaskmaskin under benkeplate. Frittstående ovn og en kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Avtrekk:

Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2018

Bad i 2.etasje:

Vinyl på gulv og malt MDF panel på vegg. Badet har baderomsinnredning med glatte fronter, servant i helstøpt plate som ligger oppå, kromfarget blandebatteri og et speilskap med integrert belysning. Videre består innredningen av et dusjkabinett og gulvstående toalett. Badet ventileres via en elektrisk baderomsvifte.

Overflater vegger og himling:

Veggene har malt MDF panel, og taket har himlingsplater

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er uegnede materialer i våtsoner. MDF har begynt å svulle i nedre del av platen. Arbeider har ikke en fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak:

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For at avviket skal lukkes må veggene oppgraderes.

Overflater Gulv:

Vinyl på gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste at gulvet var flatt, høyde på dørterskelen ble målt til 60mm.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket. Betinges bruk av dusjkabinett

Sluk, membran og tettesjikt:

Våtrommet har et sluk i plast fra 2018 med vinylbelegg som tettesjikt

Vurdering av avvik, TG 2:

Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen

Konsekvens/tiltak:

Om mulig innhente ytterligere dokumentasjon

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med servant, gulvstående toalett og dusjkabinett

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak:

Speildørene bør byttes

Ventilasjon:

Badet har elektrisk styrt vifte med fuktstyring, tilluft under dørblad

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

På grunn av strømførende ledninger i tilstøtende veggkonstruksjon ble det kun utført søk etter fuktindikasjon med et protimeter MMS2 på gulv, uten å påvise noen unormale forhold.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres

Vaskerom:

Vaskerom i kjeller fra 2021 har betongdekke på gulv, malt murpuss på vegg og malt trepanel i himling. Rommet har innredning med slette hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål med kromfarget blandebatteri.

Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke godkjent tettesjikt på gulv og vegg. Sluk i støpejern fra byggeår. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak:

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

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

Vurdering av avvik, TG UI:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak:

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

2.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang/trapp på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang/trapp på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

Pipe og ildsted:

Pipe og vedovn fra byggeår. Pipe er bygd av tegl, vedovn montert i stue 1.etasje, sotluke er montert ute.

Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng:

Kjelleren ligger under terreng, og enkelte vegger er utlektet fra grunnmuren. Det ble utført hulltaking mot syd og øst. I forbindelse med fuktmåling ble det avdekket at det er en dampsperre i vegg, noe som erfaringsmessig øker risikoen for fuktproblematikk. Fra hulltaking mot sør ble det målt forhøyede fuktverdier i bunnsvill.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst. På bakgrunn av de påviste målingene kan vi ikke garantere for at trevirke som ligger mellom dampsperran og grunnmur ikke er skadet. Det tas med dette et spesifikt forbehold om skjulte skader.

Konsekvens/tiltak:

Selv med utvendige fuktsikringstiltak og ny drenering i 2012, kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag kan være vanskelig å utbedre. Ny drenering løser ikke alltid problemet fullt ut. Det anbefales å unngå bruk av dampsperre i vegger som er helt eller delvis under terreng, da dette kan føre til at fukt blir innestengt i konstruksjonen. De påviste målingene er ikke ensbetydende med råteskader, men for å få avdekket dette vil man måtte åpne veggene.

Innvendige trapper:

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

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendige dører:

Innvendige slette dører i trefiner fra byggeår. Dører i kjeller har en slett og en profilert finerdør fra 2023

Vurdering av avvik, TG 2:

- De eldste dørene er slitt, dør mot vaskerom tar i karm.

Konsekvens/tiltak:

- Dører kan overflatebehandles ved at de pusses og males. Dør mot vaskerom kan justeres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på vaskerom fra 2021. Stoppekran og vannmåler lokalisert i bod kjeller. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

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

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Det mangler tettemuffer på varerør under kjøkkenbenk.
- Det er ikke godkjent tettesjikt på gulv på vaskerommet hvor avløpet fra fordelerskapet blir ledet til.

Konsekvens/tiltak:

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Vaskerommet må oppgraderes med godkjent tettesjikt for at avviket skal lukkes.

Avløpsrør:

Avløpsrørene av plast er fra 2018. Luftingen av kloakken føres ut og over taket.

Stakeluken er bygd inn i vegg, hvilket gjør den utilgjengelig. Staking av rørene kan imidlertid foretas gjennom sluk, vannlåser, toalett, og lignende.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak:

Det er anbefalt å gjøre stakeluken tilgjengelig.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler i vegg, periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Varmesentral:

Boligens varmekilder består av en vedovn og luft til luft varmepumpe i stue 1. etasje, varmekabler på bad, og varmefolie i kjellerstue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Varmepumpen ble montert i 2022

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det har ikke vært avholdt service på varmepumpen

Konsekvens/tiltak:

Service på varmepumpen

Varmtvannstank:

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2021, bereder er plassert på vaskerom med sluk i rommet.

Elektrisk anlegg:

TG 2, Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang/trapp 2. etasje. Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp

- Kurser 12

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst tilrettelagt. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt annet en fra bakkenivå. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Vurdering av avvik, TG IU:

- Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Nedløp og beslag:

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

Vurdering av avvik, TG 2:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning. Boligen ble etterisolert og fikk ny kledning i perioden 2012.

Takkonstruksjon/Loft:

Boligen har et saltak, og takkonstruksjonen er oppført med takstoler i tre. Tilgang til loftet via en loftsluke i gang/trapp i 2. etasje. Eieren har senket himlingen uten å ta hensyn til tilgangen til loftet. Som et resultat, er det ingen mulighet for å inspisere takkonstruksjonen fra loftet. Punktet må sees i sammenheng med Takteking.

Vurdering av avvik, TG IU:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er synlige rennemerker på vegg i soverommet. Ofte er gjennomføringer i taktekket sårbare punkter der lekkasjer lett kan oppstå. Eieren informerer om at det har blitt utført arbeid rundt gjennomføringene i takkonstruksjonen, noe som kan forklare de observerte vannmerkene.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Adkomst til loftsluken bør sikres for å muliggjøre inspeksjon av loftet.

Vinduer:

Boligen har 2 store malte trevinduer i stuen med 2-lags glass fra byggeår. Hengslede kjellervinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår, resterende vinduer har 2-lags glass fra 2014-2016

Vurdering av avvik, TG 2:

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Det er anbefalt å vedlikeholde vinduer i form av overflatebehandling for å forlenge levetiden, hvor ofte trevinduer bør males avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år.

Dører:

Boligen har malt hovedytterdør m/glassfelt av ukjent alder og digital dørlås fra 2019.

Balkongdør i tre med 2-lags glass i stue med utgang til terrasse fra 2017.

Balkongdør i tre med 2-lags glass på soverom med utgang til balkong fra 2017.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Balkongdøren har sprukket glass fra utsiden

Konsekvens/tiltak:

Skadede dører må erstattes med nye.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Sydvendt terrasse, oppført i trekonstruksjon på 22,4 m² med tilgang fra stue/kjøkken. Det er lagt trykkimpregnerte terrassebord, rekkverk i malt trevirke med en høyde på 84cm.

Sydvendt balkong, på 3,5 m² med tilgang fra soverom i 2.etasje. Det er lagt PVC-duk på dekke, rekkeverk i malt trekledning med en høyde på 90cm. *Terrassen ble utvidet i 2021.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. PVC-duk har ikke en fagmessig utførelse. Det påvises skjevheter i terrassekonstruksjon og manglende fagmessig utførelse på tilbygget del.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering:

Drenering fra 2012. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Selv med utvendige fuktsikringstiltak og ny drenering i 2012, kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Avviket må sees i sammenheng med 'Rom under terreng' .

Grunnmur og fundamenter:

Bygget er fundamentert med betongplate på mark og har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold:

Det er store mengder snø på hele eiendommen, noe som gjør det umulig å beskrive eller vurdere terrengforholdene. Overflatevann, inkludert regnvann og smeltevann, bør i størst mulig grad infiltreres i grunnen rundt bygningen. For å hindre at vannet renner

mot bygningen, anbefales det at terrenget har en helning bort fra veggen på minst 1:50 over en avstand på 3 meter.

Vurdering av avvik, TG IU:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Garasjeplass i felles rekkegarasje på ca 16 m².

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Boligens varmekilder består av en vedovn og luft til luft varmepumpe i stue 1.etasje, varmekabler på bad, og varmefolie i kjellerstue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Kommunale avgifter

Kr 24 927

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Fakturert beløp i 2024:

Avløp 11 565,44 kr

Feiing 460,00 kr

Vann 8 603,96 kr

Renovasjon 4 298,00 kr

Sum 24 927,40 kr

Formuesverdi primær

Kr 649 851

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 599 405

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 1 750,- per måned. Disse inkluderer snømåking, grunnpakke TV/bredbånd og forsikring av bygg.

Opplysningene kommer fra selger, da vi foreløpig ikke har mottatt noe fra velets styreleder.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 750

Sameiet

Sameienavn

Granbo vel

Organisasjonsnummer

917106142

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 329, bruksnummer 418 i Indre Østfold kommune. Gårdsnummer 329, bruksnummer 422 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:

3118/329/418:

02.09.1974 - Dokumentnr: 4665 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:329 Bnr:74

01.01.2020 - Dokumentnr: 1101605 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0125 Gnr:229 Bnr:418

01.01.2024 - Dokumentnr: 40879 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:329 Bnr:418

02.09.1974 - Dokumentnr: 4665 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:329 Bnr:74

01.01.2020 - Dokumentnr: 1101605 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0125 Gnr:229 Bnr:418

01.01.2024 - Dokumentnr: 40879 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:329 Bnr:418

3118/329/422:

02.09.1974 - Dokumentnr: 4665 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:329 Bnr:74

01.01.2020 - Dokumentnr: 1101605 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0125 Gnr:229 Bnr:418

01.01.2024 - Dokumentnr: 40879 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:329 Bnr:418

02.09.1974 - Dokumentnr: 4665 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:329 Bnr:74

01.01.2020 - Dokumentnr: 1101605 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0125 Gnr:229 Bnr:418

01.01.2024 - Dokumentnr: 40879 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:329 Bnr:418

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan: Id 012519930003 Festningsveien - Formål: Boliger - Vedtaksdato:
25.03.1993

Kommunedelplan: Id 01252007001Kommunedelplan for Mysen - Formål: Boligområde,
Nåværende - Vedtaksdato: 22.02.2007

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101 - Formål:
Boligbebyggelse, Nåværende - Periode: 2024 - 2035

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke 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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

73 600 (Omkostninger totalt)

84 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
87 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 974 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 977 300 (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 73 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 19 500,- tilretteleggingsgebyr kr 3 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- 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

05.02.2025



Kommandantveien 16D

1. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.











Kommandantveien 16D

Kjeller



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.







Kommandantveien 16D

2. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.









Kommandantveien 16D

1. Etasje



2. Etasje



Kjeller



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Kommandantveien 16 D, 1850 MYSEN

 INDRE ØSTFOLD kommune

 # gnr. 329, bnr. 418

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 17.01.2025

Rapportdato: 03.02.2025

Oppdragsnr.: 21049-1653

Referansenummer: OL1666

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

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

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus over 3 plan på 127 m², oppført i 1962. Boligen inneholder: Kjeller med gang m/trapp, vaskerom, kjellerstue og en bod. 1.etasje har vindfang, hall m/trapp, kjøkken og stue med utgang til en sydvendt terrasse, oppført i trekonstruksjon på 22,4 m², utvidet i 2021. 2.etasje har gang/trapp, bad og 3 soverom, hvor det ene hovedsoverommet har utgang til en sydvendt balkong, på 3,5 m². Romhøyde i kjeller måles til mellom 203-207cm. Boligens varmekilder består av en vedovn og luft til luft varmpumpe i stue 1.etasje, varmekabler på bad, og varmfolie i kjellerstue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger. Boligen ble etterisolert og fikk ny kledning i perioden 2012, 2 store malte trevinduer i stuen med 2-lags glass fra byggeår, hengslede kjellervinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår, resterende vinduer har 2-lags glass fra 2014-2016. Boligen har malt hovedytterdør m/glassfelt av ukjent alder og digital dørlås fra 2019. Balkongdørene har 2-lags glass fra 2017. Overflatene har blitt modernisert og oppgradert i perioden 2018-2023. Kjelleren er ombygd for å inkludere en bod i kjellerstuen samt vaskerom. Det er lagt nye gulv i utvalgte rom, og taket i kjellerstuen er senket med integrerte downlights. Moderne kjøkken i 1.etasje fra IKEA i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2018. Innredningen har profilerte hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt, blandebatteri i børstet stål, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer inkluderer kjølfrysenskap og en oppvaskmaskin under benkeplate. Frittstående ovn og en kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bad i 2.etasje har vinyl på gulv og malt MDF panel på vegg. Badet er delvis oppgradert og fikk nytt sanitærutstyr i 2022, gulvbelegg og nytt sluk i 2018. Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på vaskerom fra 2021 og ny drenering i 2012. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.

Det følger med en garasje plass i felle rekkegarasje på ca 16 m².

Kommandantveien 16 D i Mysen ligger i et sjarmerende og familievennlig nabolag kjent for sin hyggelige atmosfære og gode bomiljø. Mysen, som er en del av Eidsberg kommune i Viken fylke, tilbyr et rikt utvalg av fasiliteter og et behagelig livsstil for alle aldre. Området rundt Kommandantveien er stille og rolig, noe som gir beboerne en avslappende tilværelse, samtidig som det er kort vei til byens sentrum. Her finner du et mangfold av butikker, kafeer og spisesteder, samt viktige tjenester som banker og apotek. Mysen stasjon ligger også i nærheten, som gir enkel og rask tilgang til Oslo via tog. Familier med barn vil sette pris på det gode utvalget av skoler og barnehager i nærheten. Dessuten er det flere flotte lekeplasser og parker, noe som er ideelt for aktive familier. Naturen er aldri langt unna når man bor i Kommandantveien. Det er flere gode turmuligheter i området, samt Sykkelen Mysen prosjektet som fremmer en aktiv livsstil. Ikke langt unna finner du også Høytorp fort, et historisk område perfekt for søndagsturer.

Rekkehus - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

*Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst tilrettelagt. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt annet en fra bakkenivå.

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

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning.

*Boligen ble etterisolert og fikk ny kledning i perioden 2012. Boligen har et saltak, og takkonstruksjonen er oppført med takstoler i tre. Tilgang til loftet via en loftsluke i gang/trapp i 2.etasje. Eieren har senket himlingen uten å ta hensyn til tilgangen til loftet.

*Som et resultat, er det ingen mulighet for å inspisere takkonstruksjonen fra loftet.

Boligen har 2 store malte trevinduer i stuen med 2-lags glass fra byggeår.

Hengslede kjellervinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår, resterende vinduer har 2-lags glass fra 2014-2016

Boligen har malt hovedytterdør m/glassfelt av ukjent alder og digital dørlås fra 2019. Balkongdør i tre med 2-lags glass i stue med utgang til terrasse fra 2017.

Balkongdør i tre med 2-lags glass på soverom med utgang til balkong fra 2017.

Sydvendt terrasse, oppført i trekonstruksjon på 22,4 m² med tilgang fra stue/kjøkken. Det er lagt trykkimpregnerte terrassebord, rekkverk i malt trevirke med en høyde på 84cm.

Sydvendt balkong, på 3,5 m² med tilgang fra soverom i 2.etasje. Det er lagt PVC-duk på dekke, rekkverk i malt trekledning med en høyde på 90cm.

*Terrassen ble utvidet i 2021.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2.etasje:

Gulv: Laminat og furugulv.

Vegger: Malte plater/panel og tapet.

Himling: Malte plater og himlingsplater, downlights i gang/trapp.

1.etasje:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt panel og tapet.

Himling: Malte plater og himlingsplater.

Kjeller:

Gulv: Laminat

Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Himling: Malt panel og malte gipsplater med downlights i kjellerstue.

*Overflatene har blitt modernisert og oppgradert i perioden 2018-2023. Kjelleren er ombygd for å inkludere en bod i kjellerstuen samt vaskerom. Det er lagt nye gulv i utvalgte rom, og taket i kjellerstuen

Beskrivelse av eiendommen

er senket med integrerte downlights

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

2.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang/trapp på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang/trapp på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet. Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Pipe og vedovn fra byggeår. Pipe er bygd av tegl, vedovn montert i stue 1.etasje, sotluke er montert ute.

*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann.

Kjelleren ligger under terreng, og enkelte vegger er utlektet fra grunnmuren. Det ble utført hulltaking mot syd og øst. I forbindelse med fuktmåling ble det avdekket at det er en dampspærre i veggen, noe som erfaringsmessig øker risikoen for fuktproblematikk. Fra hulltaking mot mot sør ble det målt forhøyede fuktverdier i bunnsvill.

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

Innvendige slette dører i trefiner fra byggeår.

Dører i kjeller har en slett og en profilert finerdør fra 2023

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2.etasje har vinyl på gulv og malt MDF panel på vegg. Badet har baderomsinnredning med glatte fronter, servant i helstøpt plate som ligger oppå, kromfarget blandebatteri og et speilskap med integrert belysning. Videre består innredningen av et dusjkabinett og gulvstående toalett. Badet ventileres via en elektrisk baderomsvifte.

*Nytt sanitærutstyr i 2022, gulvbelegg og nytt sluk i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Faktura Veggene har malt MDF panel, og taket har himlingsplater Vinyl på gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste at gulvet var flatt, høyde på dørterskelen ble målt til 60mm Våtrommet har et sluk i plast fra 2018 med vinylbelegg som tettesjikt

*Manglende dokumentasjon på utførelse

Rommet har innredning med servant, gulvstående toalett og dusjkabinett

Badet har elektrisk styrt vifte med fuktstyring, tilluft under dørblad På grunn av strømførende ledninger i tilstøtende veggkonstruksjon ble det kun utført søk etter fuktindikasjon med et protimeter MMS2 på gulv, uten å påvise noen unormale forhold.

Vaskerom i kjeller fra 2021 har betongdekke på gulv, malt murpuss på vegg og malt trepanel i himling. Rommet har innredning med slette hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål med kromfarget blandebatteri. Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Moderne kjøkken fra IKEA i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2018. Innredningen har profilerte hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt, blandebatteri i børstet stål, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøøl/fryseskap og en oppvaskmaskin under benkeplate. Frittstående ovn og en kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2018

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på vaskerom fra 2021.

Stoppekran og vannmåler lokalisert i bod kjeller.

*Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. 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 oppgraderes i årene fremover.

Avløpsrørene av plast er fra 2018. Luftingen av kloakken føres ut og over taket. Stakeluken er bygd inn i veggen, hvilket gjør den utilgjengelig. Staking av rørene kan imidlertid foretas gjennom sluk, vannlåser, toalett, og lignende.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler i vegg, periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Boligens varmekilder består av en vedovn og luft til luft varmepumpe i stue 1.etasje, varmekabler på bad, og varmefolie i kjellerstue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

*Varmepumpen ble montert i 2022

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2021, bereder er plassert på vaskerom med sluk i rommet.

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang/trapp 2.etasje. Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp

Beskrivelse av eiendommen

- Kurser 12

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

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Drenering fra 2012. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

Bygget er fundamentert med betongplate på mark og har grunnmur i lettklinkerblokker.

Det er store mengder snø på hele eiendommen, noe som gjør det umulig å beskrive eller vurdere terrengforholdene. Overflatevann, inkludert regnvann og smeltevann, bør i størst mulig grad infiltreres i grunnen rundt bygningen. For å hindre at vannet renner mot bygningen, anbefales det at terrenget har en helning bort fra veggen på minst 1:50 over en avstand på 3 meter.

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	127 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

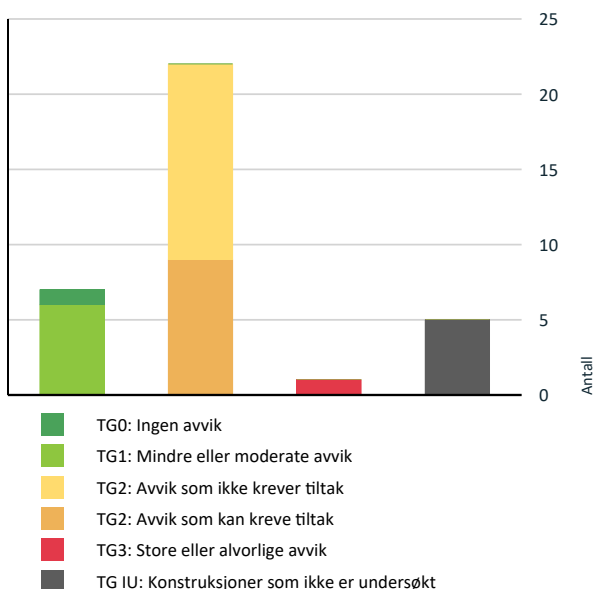
Rom i kjelleren er godkjent som tilleggsdel, ikke hoveddel, og endring av bruken krever søknad.

Å endre et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller omvendt – regnes som en bruksendring som krever søknad, selv om det ikke gjøres fysiske endringer på bygningen. Dette betyr at ombygging av en kjeller til for eksempel kjellerstue, soverom eller bad er søknadspliktig.

Derimot regnes ikke endringer innenfor hoveddelen, som å omgjøre et soverom til et bad, som bruksendring, og slike tiltak krever derfor ikke søknad.

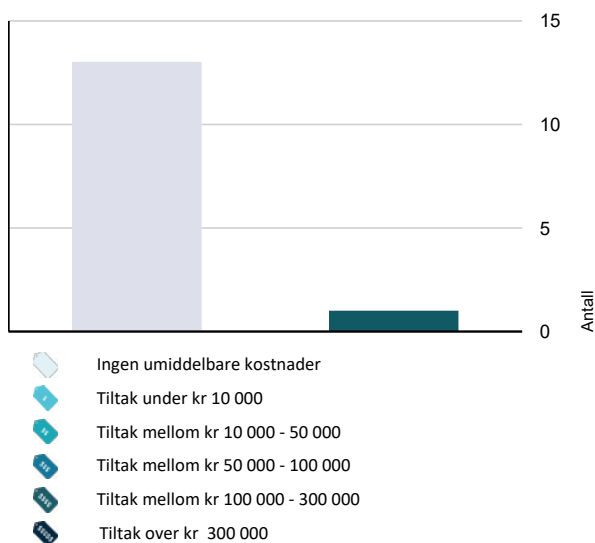
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Taktekking Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
!	Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1962

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 vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under.

Tilbygg / modernisering

2022	Luft til luft varmepumpe	Varmepumpen ble montert i 2022
2021	Vaskerom	Vaskerom i kjeller f
2021	Varmtvannsbere der	Ca. 200 liters varmtvannsbere der
2021	Vannledninger	Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på vaskerom fra 2021.
2021	Terrasse	Terrassen ble utvidet i 2021.
2018	Avløp	
2018	Kjøkken	Moderne kjøkken fra IKEA i åpen og sosial løsning mot stuen
2018	Bad	Nytt sanitærutstyr i 2022, gulvbelegg og nytt sluk i 2018.
2018	Innvendige overflater	Overflatene har blitt modernisert og oppgradert i perioden 2018-2023. Kjelleren er ombygd for å inkludere en bod i kjellerstuen samt vaskerom. Det er lagt nye gulv i utvalgte rom, og taket i kjellerstuen er senket med integrerte downlights
2017	Balkongdører	
2014	Vinduer	Vinduer har 2-lags glass fra 2014-2016
2012	Yttervegger	Boligen ble etterisolert og fikk ny kledning i perioden 2012.
	Modernisering	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

*Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst tilrettelagt. Bygningsdelen er fuktutsatt, og er ikke undersøkt annet en fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeår. Fastmonterte stige trinn til pipe, snøfangere og overtrukket pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning.

*Boligen ble etterisolert og fikk ny kledning i perioden 2012.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har et saltak, og takkonstruksjonen er oppført med takstoler i tre. Tilgang til loftet via en loftsluke i gang/trapp i 2. etasje. Eieren har senket himlingen uten å ta hensyn til tilgangen til loftet.

*Som et resultat, er det ingen mulighet for å inspisere takkonstruksjonen fra loftet.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlige rennemerker på veggen i soverommet. Ofte er gjennomføringer i taktekket sårbare punkter der lekkasjer lett kan oppstå. Eieren informerer om at det har blitt utført arbeid rundt gjennomføringene i takkonstruksjonen, noe som kan forklare de observerte vannmerkene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Adkomst til loftsluken bør sikres for å muliggjøre inspeksjon av loftet.

TG 2 Vinduer

Boligen har 2 store malte trevinduer i stuen med 2-lags glass fra byggeår.

Hengslede kjellervinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår, resterende vinduer har 2-lags glass fra 2014-2016

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt å vedlikeholde vinduer i form av overflate behandling for å forlenge levetiden, hvor ofte trevinduer bør males avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Boligen har malt hovedytterdør m/glassfelt av ukjent alder og digital dørlås fra 2019. Balkongdør i tre med 2-lags glass i stue med utgang til terrasse fra 2017.

Balkongdør i tre med 2-lags glass på soverom med utgang til balkong fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Balkongdøren har sprukket glass fra utsiden

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Skadede dører må erstattes med nye.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse, oppført i trekonstruksjon på 22,4 m² med tilgang fra stue/kjøkken. Det er lagt trykkimpregnerte terrassebord, rekkverk i malt trevirke med en høyde på 84cm.

Sydvendt balkong, på 3,5 m² med tilgang fra soverom i 2.etasje. Det er lagt PVC-duk på dekke, rekkeverk i malt trekledning med en høyde på 90cm.

*Terrassen ble utvidet i 2021.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

PVC-duk har ikke en fagmessig utførelse. Det påvises skjevheter i terrassekonstruksjon og manglende fagmessig utførelse på tilbygget del.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

2.etasje:

Gulv: Laminat og furugulv.

Vegger: Malte plater/panel og tapet.

Himling: Malte plater og himlingsplater, downlights i gang/trapp.

1.etasje:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt panel og tapet.

Himling: Malte plater og himlingsplater.

Kjeller:

Gulv: Laminat

Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Himling: Malt panel og malte gipsplater med downlights i kjellerstue.

*Overflatene har blitt modernisert og oppgradert i perioden 2018-2023. Kjelleren er ombygd for å inkludere en bod i kjellerstuen samt vaskerom. Det er lagt nye gulv i utvalgte rom, og taket i kjellerstuen er senket med integrerte downlights

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

2.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang/trapp på

Tilstandsrapport

ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang/trapp på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

1 TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe og vedovn fra byggeår. Pipe er bygd av tegl, vedovn montert i stue 1.etasje, sotluke er montert ute.

*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren ligger under terreng, og enkelte vegger er utlekket fra grunnmuren. Det ble utført hulltaking mot syd og øst. I forbindelse med fuktmåling ble det avdekket at det er en dampsperre i vegg, noe som erfaringsmessig øker risikoen for fuktproblematikk. Fra hulltaking mot sør ble det målt forhøyede fuktverdier i bunnsvill.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.

På bakgrunn av de påviste målingene kan vi ikke garantere for at trevirke som ligger mellom dampsperrer og grunnmur ikke er skadet. Det tas med dette et spesifikt forbehold om skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv med utvendige fuktsikringstiltak og ny drenering i 2012, kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag kan være vanskelig å utbedre. Ny drenering løser ikke alltid problemet fullt ut. Det anbefales å unngå bruk av dampsperre i vegger som er helt eller delvis under terreng, da dette kan føre til at fukt blir innestengt i konstruksjonen. De påviste målingene er ikke ensbetydende med råteskader, men for å få avdekket dette vil man måtte åpne veggene.

Tilstandsrapport



Hulltaking mot øst viser en vektprosent i bunnsvill på 8,8 vektprosent



Hulltaking mot sør viser en vektprosent i bunnsvill på 17,8 vektprosent

IG 2 Innvendige trapper

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

IG 2 Innvendige dører

Innvendige slette dører i trefiner fra byggeår.

Dører i kjeller har en slett og en profilert finerdør fra 2023

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De eldste dørene er slitt, dør mot vaskerom tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører kan overflatebehandles ved at de pusses og males. Dør mot vaskerom kan justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2.etasje har vinyl på gulv og malt MDF panel på vegg. Badet har baderomsinnredning med glatte fronter, servant i helstøpt plate som ligger oppå, kromfarget blandebatteri og et speilskap med integrert belysning. Videre består innredningen av et dusjkabinett og gulvstående toalett. Badet ventileres via en elektrisk baderomsvifte.

*Nytt sanitærutstyr i 2022, gulvbelegg og nytt sluk i 2018. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Faktura

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt MDF panel, og taket har himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

MDF har begynt å svulle i nedre del av platen. Arbeider har ikke en fagmessig utførelse

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For at avviket skal lukkes må veggene oppgraderes.

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Vinyl på gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målingene viste at gulvet var flatt, høyde på dørrterskelen ble målt til 60mm

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Betinging bruk av dusjkabinett

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et sluk i plast fra 2018 med vinylbelegg som tettesjikt

*Manglende dokumentasjon på utførelse

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig innhente ytterligere dokumentasjon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med servant, gulvstående toalett og dusjkabinett

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Speildørene bør byttes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har elektrisk styrt vifte med fuktstyring, tilluft under dørrblad

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av strømførende ledninger i tilstøtende veggkonstruksjon ble det kun utført søk etter fuktindikasjon med et protimeter MMS2 på gulv, uten å påvise noen unormale forhold.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i kjeller fra 2021 har betongdekke på gulv, malt murpuss på vegg og malt trepanel i himling. Rommet har innredning med slette hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål med kromfarget blandebatteri. Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplaten.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke godkjent tettesjikt på gulv og vegg. Sluk i støpejern fra byggeår.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Moderne kjøkken fra IKEA i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2018. Innredningen har profilerte hvite fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt, blandebatteri i børstet stål, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Integreerte hvitevarer inkluderer kjølfrysenskap og en oppvaskmaskin under benkeplate. Frittstående ovn og en kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2018

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på vaskerom fra 2021. Stoppekran og vannmåler lokalisert i bod kjeller.

*Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. 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.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på varerør under kjøkkenbenk.

Det er ikke godkjent tettesjikt på gulv på vaskerommet hvor avløpet fra fordelerskapet blir ledet til.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Vaskerommet må oppgraderes med godkjent tettesjikt for at avviket skal lukkes.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene av plast er fra 2018. Luftingen av kloakken føres ut og over taket. Stakeluken er bygd inn i veggen, hvilket gjør den utilgjengelig. Staking av rørene kan imidlertid foretas gjennom sluk, vannlåser, toalett, og lignende.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt å gjøre stakeluken tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom tilluftsventiler i vegg, periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

TG 2 Varmesentral

Boligens varmekilder består av en vedovn og luft til luft varmepumpe i stue 1.etasje, varmekabler på bad, og varmemefolie i kjellerstue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

*Varmepumpen ble montert i 2022

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har ikke vært avholdt service på varmepumpen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service på varmepumpen

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereider fra 2021, bereider er plassert på vaskerom med sluk i rommet.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 i gang/trapp 2.etasje. Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 12

*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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. 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 fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet som er utført

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er kun montert en varmpumpe etter utført el-kontroll. Denne er det fremlagt samsvarserklæring på.



Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende

Tilstandsrapport

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 brannslukkingsutstyr 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

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2012. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Selv med utvendige fuktsikringstiltak og ny drenering i 2012, kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Avviket må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med betongplate på mark og har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG IU Terrengforhold

Det er store mengder snø på hele eiendommen, noe som gjør det umulig å beskrive eller vurdere terrengforholdene. Overflatevann, inkludert regnvann og smeltevann, bør i størst mulig grad infiltreres i grunnen rundt bygningen. For å hindre at vannet renner mot bygningen, anbefales det at terrenget har en helning bort fra veggen på minst 1:50 over en avstand på 3 meter.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tilstandsrapport

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

127 m²/127 m²

Rekkehus: 2 Gang, Bad, Soverom, Entré, Hall
m/trapp, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Kjellerstue, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med vanligvis raskt omsetningshastighet i et normalmarked,. Verdien takstingeniøren mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi), dvs den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Den eksakte markedsprisen er først en sannhet når boligen er solgt.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Libruveien 25C ,1850 MYSEN 111 m ² 1962 3 sov	26-05-2019	2 100 000	2 100 000		2 100 000	18 919
2 Lerkeveien 32 ,1850 MYSEN 117 m ² 1977 2 sov	08-03-2020	2 550 000	2 320 000	51 417	2 371 417	20 269
3 Libruveien 25D ,1850 MYSEN 126 m ² 1961 3 sov	15-11-2022	2 850 000	2 600 000		2 600 000	20 635
4 Libruveien 25A ,1850 MYSEN 128 m ² 1961 3 sov	12-01-2022	2 800 000	2 800 000		2 800 000	21 875
5 Lerkeveien 26 ,1850 MYSEN 115 m ² 1980 3 sov	02-05-2023	3 050 000	3 000 000	41 300	3 041 300	26 446

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **2 600 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **3 200 000**

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

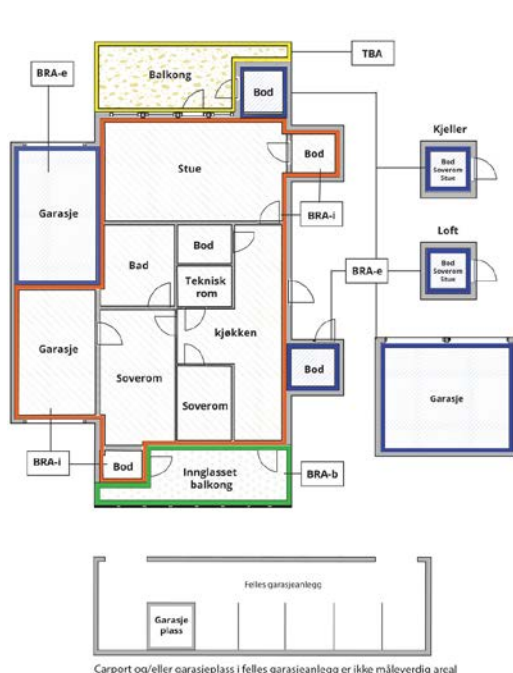
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Rekkehus

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	41			41	4
1.etasje	46			46	22
Kjeller	40			40	
SUM	127				26
SUM BRA	127				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom i kjelleren er godkjent som tilleggsdel, ikke hoveddel, og endring av bruken krever søknad.

Å endre et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller omvendt – regnes som en bruksendring som krever søknad, selv om det ikke gjøres fysiske endringer på bygningen. Dette betyr at ombygging av en kjeller til for eksempel kjellerstue, soverom eller bad er søknadspliktig.

Derimot regnes ikke endringer innenfor hoveddelen, som å omgjøre et soverom til et bad, som bruksendring, og slike tiltak krever derfor ikke søknad.

Brannceller

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

Kommentar: Eier opplyser om at det er åpent mellom boenheter på loftet. I henhold til Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), er det krav til brannskille mellom boenheter i en tomannsbolig for å hindre spredning av brann. Ved oppgradering av byggverket skal eieren sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler. Det er viktig å merke seg at dersom det skal gjøres ombygginger eller rehabiliteringer som krever byggetillatelse, kan det bli aktuelt å oppgradere brannskillet til å møte dagens krav i henhold til gjeldende byggeforskrifter.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjeller har ingen godkjente rømningsveier. Takhøyden måles til mellom 203-207cm. Det er lempet på krav for overnevnte forhold til boliger som er søkt/oppført før 2011 ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Antagelig er flere av rommene i kjeller byggemeldt med sekundær arealer opprinnelig. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er lysforhold tilfredsstillt når vinduet tilfredsstillt krav til rømning. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 200cm godkjennes.

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)
Rekkehus	118	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	329	418		0	154 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kommandantveien 16 D

Hjemmelshaver

Fredriksen Ida Celi, Bjerke Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kommandantveien 16 D i Mysen ligger i et sjarmerende og familievennlig nabolag kjent for sin hyggelige atmosfære og gode bomiljø. Mysen, som er en del av Eidsberg kommune i Viken fylke, tilbyr et rikt utvalg av fasiliteter og et behagelig livsstil for alle aldre. Området rundt Kommandantveien er stille og rolig, noe som gir beboerne en avslappende tilværelse, samtidig som det er kort vei til byens sentrum. Her finner du et mangfold av butikker, kafeer og spisesteder, samt viktige tjenester som banker og apotek. Mysen stasjon ligger også i nærheten, som gir enkel og rask tilgang til Oslo via tog. Familier med barn vil sette pris på det gode utvalget av skoler og barnehager i nærheten. Dessuten er det flere flotte lekeplasser og parker, noe som er ideelt for aktive familier. Naturen er aldri langt unna når man bor i Kommandantveien. Det er flere gode turmuligheter i området, samt Sykkelbyen Mysen prosjektet som fremmer en aktiv livsstil. Ikke langt unna finner du også Høytorp fort, et historisk område perfekt for søndagsturer.

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

Selveier tomt på 154 m². Uteområdet er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og diverse beplantning. Sydvendt terrasse, oppført i trekonstruksjon på 22,4 m

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	23.01.2025		Gjennomgått		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo	31.01.2025		Ingen		Nei
Byggetegninger			Ingen		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 tjenestetyer.

PRISISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 befaringsstidspunktet 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/OL1666>

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.	
1113250014	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ida Celi Fredriksen	Martin Bjerke
Gateadresse	
Kommandantveien 16D	
Poststed	Postnr
MYSEN	1850
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1113250014

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vinar VVS: avløp/sluk/vannskap/rør-i-rør system Amrør: Nytt dusjkabinett/toalett. Fargerike Mysen leverte gulvbelegg og håndverker.
Arbeid utført av	Vinar VVS/ Amrør/Fargerike

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Vinar VVS : sluk Fargerike: gulvbelegg
-------------	----------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt avløp og rør i rør system, med lufting over tak. Feil på kuleventil kjeller, som gjorde at det lakk litt, denne er byttet av AMrør.
Arbeid utført av	Vinar VVS

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kreativ Elektro: Elsjeck og div forbedringer/ny kurs vpumpe. Bytte stikkontakter, elbillader. Smaalene elektro: varmekabel bad.
Arbeid utført av	Kreativ Elektro/Smaalene Elektro

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

Beskrivelse	Kreativ Elektro: levert elkontroll med utbedringer 18.11.2021.
-------------	----------------------------------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Ladeboks.
-------------	-----------

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Spotter himling 2.etg.

- 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

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Kjeller har fått en bod.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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 ferdiggattest?

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Dokumenter

[FDV Dokument for VikingBad Sofia Basic dusjkabinett 80x90x210cm.pdf](#)

[PRODUKTINFO VNR 6004275.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 6002242.PDF](#)

[2AMR_Kontrollskjema_service_på_sanitæranlegg_\(Bytte_kabinett_wc_og_kulekran\).pdf](#)

- 1AMR_8-103C_Samsvarserklæring_(Bytte_dusjkabinett_wc_og_kulekran).pdf
- 2NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign..pdf
- 1NELFO_Rapport_fra_risiko_og_slutt_(Tilkobling_av_elbillader).pdf
- 2NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign_(Reparere_skade_på_varmefoliegulv_i_kjeller_Inst_av_stikk_på_bad_2etg).pdf
- 1NELFO_Rapport_fra_risiko_og_slutt_(Reparere_skade_på_varmefoliegulv_i_kjeller_Inst_av_stikk_på_bad_2etg).pdf
- Samsvarserklæring.pdf
- 2Nye kurser til kjeller [Sluttkontroll R1].pdf
- 1Samsvarserklæring.pdf

Document reference: 1113250014

Tilleggs kommentar

Skade på varmemåte kjellergulv da vegg til bod skulle monteres, rettet opp i. Noe innsig soverom fra himling/taklist, tørt, vi er usikre på om det "alltid" har vært der eller dukket opp.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1113250014

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida celi Fredriksen	81a673a39f4e01dc8327bd5 6647dcbd26f5e8bec	23.01.2025 19:51:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Bjerke	6ab960b7b1ea472315d7bf2 95054af9346f1f26b	23.01.2025 17:11:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1113250014

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



Grunnkart

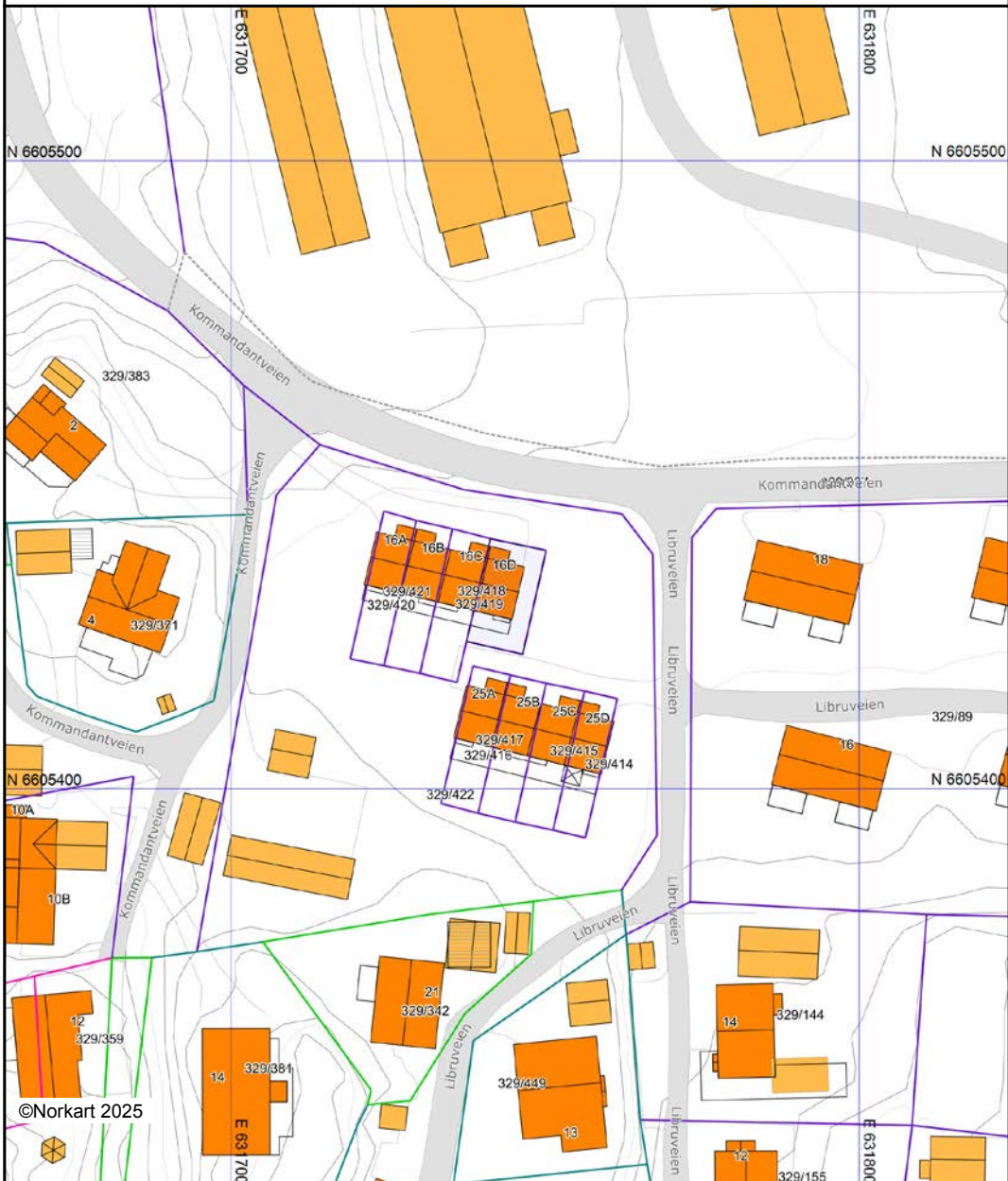
Eiendom: 329/418
Adresse: Kommandantveien 16D
Dato: 17.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2025

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 PLUS

- 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kommandantveien 16D
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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre