

aktiv.



Kildeveien 17, 1852 MYSEN

Trømborg - Innholdsrik familiebolig i veletablert boligområde. Flere gode oppgraderinger de senere år.



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad

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



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Storgaten 2

1850 Mysen

Innholdsrik familiebolig i veletablert boligområde. Flere gode oppgraderinger de senere år.

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

Fine uteplasser og god lagringsplass.

Innhold:

U.etasje: Entré, hall m/trapp, kjellerstue vaskerom , 3 boder, garderobe, soverom, toalettrom, kott

1.etasje: Gang/trapp, stue/kjøkken/spisestue, bad, 3 Soverom
Garasje, utvendig redskapsbod

Beliggenhet:

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig nabolag i Trømborg. Det er gangavstand til barnehage og barneskole. Det er kort vei til flotte turområder i Trømborgfjella. Til Mysen sentrum er det ca 8 km med alle sentrale funksjoner som butikker, kjøpesenter, kafeer, skoler, barnehager, buss/togstasjon, kino, bibliotek etc. Offentlig kommunikasjon til Oslo S og Ski med buss/tog.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 400 000,-	Oppdragsnr.:	1108240244
Omkostn.:	Kr 86 240,-		
Total ink omk.:	Kr 3 486 240,-		
Selger:	Yvonne Stenberg		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1975		
BRA-i/BRA Total	200/226 kvm		
Tomtstr.:	741 m ²		
Soverom:	4		
Gnr./bnr.	Gnr. 263, bnr. 49		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 200 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 226 m²

TBA: 45 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 85 m²

BRA-e: 26 m²

1. etasje

BRA-i: 115 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

741 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig nabolag i Trømborg. Det er gangavstand til barnehage og barneskole. Det er kort vei til flotte turområder i Trømborgfjella. Til Mysen sentrum er det ca 8 km med alle sentrale funksjoner som butikker, kjøpesenter, kafeer, skoler, barnehager, buss/togstasjon, kino, bibliotek etc. Offentlig kommunikasjon til Oslo S og Ski med buss/tog.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over 2 plan på 226 m² BRA-S, oppført i 1975, tilbygget og ombygd i senere tid. Boligen inneholder: Entré, hall m/trapp, vaskerom, 3 boder, garderobe, soverom, kjellerstue, toalettrom og kott. 1.etasje har gang/trapp, bad og stue/kjøkken/spisestue med utgang til en vestvendt terrasse med overbygg på 28 m² og en sydvendt veranda på 17 m². Romhøyde i stue 1.etasje ble målt til 2 36m og i underetasje 2 37m. Boligens varmekilder består av vedovn i begge etasjer, 2 luft til luft varmepumper fra 2015 og varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måtagninger. Badet ble oppgradert i 2003 av tidligere eier. I 2010 ble badet oppgradert på nytt og samtidig utvidet av nåværende eier. I 2024 ble det støpt nytt gulv over de gamle flisene, og lagt mikrosement på gulv og vegg, nytt sanitærutstyr og innredning. Overflater ble oppgradert i 2024 med nytt Berry Alloc gulv i stue, gang og kjøkken fra 2017 og entré, hall m/rapp i underetasje fra 2024. Ny vedovn i stue i 2022, ny varmtvannsbereder i 2021. Opprinnelig hadde boligen 1 garasje i underetasjen. I 1983 ble det påbygd en carport/garasje og i 2020 ble den ene garasjen ombygd til soverom. Det ble lagt flis på gulv med varmekabler og panel på vegger. Nytt sikringsskap med automatsikringer i 2018, utført av Smaalenene Elektro AS. Innvendig trapp ble pusset, malt og lagt ny laminat i trappetrinn i 2017. 2 luft-til-luft varmepumpe fra 2015. Nytt Husebye kjøkken i 2014. Nye balkongdører med 2-lags glass i 2011. Utvidet terrassen og satt opp et overbygg med trapesplater i plast som tekking i 2010. Nytt rekkverk på veranda i 2010. Ny ytterdør med glassfelt og digital dørlås i 2010. Nye vinduer med 2-lags glass i 2007,2011,2019 og 2021. Ny betongtakstein i 2004. Det er ettermontert balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregat plassert på loftet. Boligen er også tilbygget i nyere tid, årstallet er dog ukjent. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner. Tomten er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og diverse beplantning.

Verditakst

Kr 3 400 000

Innhold

U.etasje: Entré, hall m/trapp, kjellerstue vaskerom , 3 boder, garderobe, soverom, toalettrom, kott

1.etasje: Gang/trapp, stue/kjøkken/spisestue, bad, 3 Soverom

Garasje, utvendig redskapsbod

Det gjøres spesielt oppmersom på at det foreligger godkjente byggemelde tegninge, men det er avvik fra disse:

- Hobbyrom u.etg. bygd om til soverom.
- Garasje u.etg. innredet og bygd om til soverom
- Bad 1.etg. utvidet.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Standard

INNVENDIG

Overflater:

Underetasje:

Gulv: Flis, furugulv, malt betong og laminat.

Vegger: Malt panel og murpuss.

Himling: Malt panel

1.etasje:

Gulv: Laminat, skipsgulv av laminat i gang og 1 soverom, vegg til vegg teppe på hovedsoverom.

Vegger: Tapet, malt panel,smartpanel og malte plater.

Himling: Himlingsplater og malt panel.

Nytt Berry Alloc gulv i stue, gang og kjøkken fra 2017 og entré, hall m/rapp i underetasje fra 2024

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. Det registreres bomlyd under fliser på tilfeldige steder. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.

Konsekvens/tiltak:

- Noe hulrom under flisene utløser ikke skader så lenge limet holder flisene på plass. Ved synlige sprekker i fuger kan flisene ha løsnet og vil da måtte skiftes ut.
- Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Kjøkken:

Lyst og moderne Husebykjøkken i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2014. Innredningen består av hvite, profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt, belysning under overskap og kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Integrert induksjonstopp, stekeovn, micro og kjøleskap fra Miele og oppvaskmaskin under benkeplate fra Bosch. Ventilator fra Gorenje med avtrekk ut. Det er ikke montert komfyrvakt eller waterguard. Ettermontering anbefales.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk:

Kjøkkenventilator fra Gorenje med avtrekk ut fra 2014.

Bad 1.etasje:

Tidløst bad på 8 m² med mikrosement på gulv og vegg. Badet har sort baderomsinnredning med slette fronter og en ekstra bred servant i helstøpt plate med to blandebatterier, samt et overhengende speilskap med integrert belysning. Stort dusjhjørne med veggnisjer, dusjdører i herdet glass og innebygd dusjarmatur. Videre består innredningen av et vegghengt toalett med innebygget sisterner. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget. Badet ble oppgradert i 2003 av tidligere eier. I 2010 ble badet oppgradert på nytt og samtidig utvidet av nåværende eier. I 2024 ble det støpt nytt gulv over de gamle flisene, og lagt mikrosement på gulv og vegg, nytt sanitærutstyr og innredning. Oppføring av dusjvegg med veggnisjer ble utført av Hallangen bygg og eiendom AS. Rørleggerarbeid utført av Indre Smaalenene VVS AS, mikrosement og påstøp ble utført av Kolo AS.

Overflater vegger og himling:

Mikrosement på vegg og malte gipsplater i tak med innfelte downlights.

Overflater Gulv:

Mikrosement på gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk og membran ble skiftet ut i 2010. Sluk i plast, tettesjikt av typen smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik, TG 2:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Da det ikke er synlig membran i overgang mellom klemring og sluk, kan det ikke fastslås at dette er utført riktig. Dersom overgang mellom sluk og klemring ikke er tett vil det dersom vannet stiger tilstrekkelig i sluket kunne komme vann inn i konstruksjonen som kan medføre en fuktskade. Eier har ikke kunnet fremvis dokumentasjon på utførelsen som kan bekrefte at overgangen mellom sluk og klemring er tett og utført riktig.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket, men på bakgrunn av manglende dokumentasjon vil det være en risiko for at arbeider ikke er utført riktig.

Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Vurdering av avvik, TG 2:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

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

Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vaskerom u.etasje:

Vaskerom i underetasje har flislagt gulv, malt murpuss på vegg, fliser i dusjsonen.

Dusjhjørne med dusjdør i glass og dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet ventileres naturlig via ventil i himling.

Vurdering av avvik, TG 3:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Rommet har ikke dagens krav til våtrom - men bærer mer preg av vaskekjeller - vil fungere som dette med åpne murkonstruksjoner, men ikke noe form for tettesjikt.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

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

Vurdering av avvik, TG IU:

- 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.

Toalettrom u.etasje:

Overflater og konstruksjon:

Toalettrom i underetasje har gulvbelegg på gulv, malt panel på vegger og tak.

Vegghengt servant og gulvstående toalett. Panelovn på vegg. Naturlig ventilering med ventil i tak og vindu.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for

å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

1.etasje: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv hovedsoverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Kjeller: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

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

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

Konsekvens/tiltak:

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

Pipe og ildsted:

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt fra byggeår. Vedovn er montert i kjellerstue, ukjent alder og i stue 1.etasje fra 2022. Sotluke på vaskerom i underetasje.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Fliser på gulv foran ildsted er løse og mangler fugemasse

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Lokal utbedring

Rom Under Terreng:

Deler av underetasjen befinner seg under terrenget og det er påforingsvegger mot yttervegg. Det gjennomført hullboring i garderobe hvor det observeres bruk av svartpapp mot bakvegg. Forhøyede verdier bak pappen ble påvist, men ingen råteskader ble avdekket fra område hulltakingen ble tatt. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konstruksjonen har en oppbygging som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for

fuktproblematikk med bruk av svartpapp i veggen. Utført fuktmåling viser et forhøyet fuktnivå i innforet trevegg fra garderoben. Det bemerkes at oppbyggingen ikke nødvendigvis er uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden, men svartpapp fungerer som en dampspærre og stenger fukt inne i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Selv med utvendige fuktsikringstiltak 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. Innvendige tiltak vil være å fjerne svartpappen og ha en åpen murkonstruksjon.

Innvendige trapper:

Innvendig tretrapp med parkett og tette trappetrinn, malte trevanger og rekkverk, fra byggeår. Oppgradert i 2017. Trappen ble pusset, malt og lagt ny laminat i trappetrinn.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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.

Innvendige dører:

Innvendige dører i finer og malte fyllingsdører med varierende alder.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører er slitt, og noen er trege å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Boligen har kobberør hovedsakelig fra byggeår. Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Konsekvens/tiltak:

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

Avløpsrør:

Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det ble ikke observert stakeluke eller hvordan lufting av avløpsanlegget er utført.

Konsekvens/tiltak:

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ventilasjon:

Boligen har et kombinert ventilasjonssystem. Det er ettermontert balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregat plassert på loftet fra 2014. Tilluft til stuen og soverom, avtrekk på kjøkkenet, bad, wc og vaskerom .

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Takstingeniøren besitter ikke spesial kompetanse på balansert ventilasjonsanlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med kompetanse på området.

Varmesentral:

Boligens varmekilder består av vedovn i begge etasjer, 2 luft til luft varmpumper fra 2015 og varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmpumpene.

Varmtvannstank:

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2021, bereder er lokalisert i bod underetasje.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer fra 2018. Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

TG 3

UTVENDIG

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taket er tekket med betongtakstein fra 2004. Besiktiget fra takfot.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, alder ukjent.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det vil være anbefalt å ettermontere snøfangere der folk ferdes.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet. Yttervegger er komplementert med stående trekledning fra byggeår, nyere kledning på fasade mot vest.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terreng. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft:

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter, undertak av sutaksplater og bordtak. Det er lagt gulv på deler av loftet, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Observasjoner bekrefter at boligen er tilbygget, årstall er dog ukjent, undertak av sutaksplater på tilbygget. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Isolasjonsmatter ligger stedvis helt ut mot undertaket og svekker luftingen. Det er påvist en god del "buler" og misfarging i sutaksplatene, noe som indikerer at det har forekommet kondensering e.l. i platene.

Misfarging observeres også stedvis på taktro.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med varierende alder og 2-lags glass. Hengslede kjellervinduer i underetasje. Enkelte vinduer er ikke mulig å lese av datostempel mellom glassene grunnet falming. Bekreftede årstall er byggeår, 2007,2011,2019 og 2021.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. 3 stk store vinduer i stue er punktert, i tillegg til vindu på kjøkken

Dører:

Boligen har malt hovedytterdør fra 2010 med glassfelt og digital dørlås 2024. 2 balkongdører i tre med to-lags glass fra 2011.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vestvendt terrasse med overbygg på 28 m² med tilgang fra stue. Sydvendt veranda på 17 m² med tilgang fra kjøkken. Rekkverket har en høyde på 85 cm. Det er brukt trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk av malt trevirke. Oppgradering i 2010: Utvidet terrassen og satt opp overbygg med trapesplater i plast som tekking. Veranda fikk nytt rekkverk.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Rekkverkshøyde på veranda må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Drenering:

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforskrift byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. kapillært fuktopptrekk, fukt som kommer fra fuktig grunn kan være vanskelig å utbedre. Et typisk problem i mange boliger er at fuktighet suges opp i vegger og fundamenter, det kan både skyldes høy grunnvannstand og at fundamentet ikke er sikret mot kapillær transport fra underlaget. Fundamenter som suger vann direkte fra underlag kan være krevende å utbedre, ny drenering løser ikke bestandig problemet fullt ut. Det ble ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'. På bakgrunn av påviste forhold og alder vil det være påregnelig med en oppgradering, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur oppført med lettklinkerblokker som er utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold:

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

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak:

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør av ukjent alder og type og vannledning av jern. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje eller egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Indre Østfold brann og redning har utført tilsyn og feiing 21.01.2020.

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Energi

Oppvarming

Boligens varmekilder består av vedovn i begge etasjer, 2 luft til luft varmepumper fra 2015 og varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 400 000

Kommunale avgifter

Kr 19 904

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2023:

Avløp 8 511,30 kr

Feiing 960,00 kr

Vann 6 209,30 kr

Renovasjon 4 224,00 kr

Sum 19 904,60 kr

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

Formuesverdi primær

Kr 918 037

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 488 541

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 263, bruksnummer 49 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:

3118/263/49:

03.12.1974 - Dokumentnr: 6860 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:263 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 783330 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:163 Bnr:49

01.01.2024 - Dokumentnr: 913713 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:263 Bnr:49

17.02.1975 - Dokumentnr: 824 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:263 Bnr:17

30.03.1976 - Dokumentnr: 1869 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:263 Bnr:17

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på opprinnelig bygg datert 19. desember 1978. det er ikke ferdigattest på påbygg fra 1991, eller bruksendringer gjort i boligen.

Det gjøres spesielt oppmersom på at det foreligger godkjente byggemelde tegninge, men det er avvik fra disse:

- Hobbyrom u.etg. bygd om til soverom.
- Garasje u.etg. innredet og bygd om til soverom

- Bad 1.etg. utvidet.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann og avløp: Offentlig via privat fordelingsnett.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan: Fv. 685 gang- og sykkelveg Trømborg-012520130003 og 012519760001-Trømborg Øst. - Formål: Annen veigrunn-tekniske anlegg, annen veigrunn-grøntareal, midlertidig bygge- og anleggsområde, HensynsonelD_125_17. Boliger, annen veigrunn. - Vedtaksdato: 01.01.2016 og 30.11.197

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101 - Formål: Boligbebyggelse. - 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

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

86 240 (Omkostninger totalt)

101 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 486 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 501 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 504 140 (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 86 240

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 19 500,- tilretteleggingsgebyr kr 7 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og

visninger kr 2 500,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-.
Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 740,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- 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 Askim AS, Storgaten 2
1850 Mysen
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

14.11.2024



1. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.













2. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.



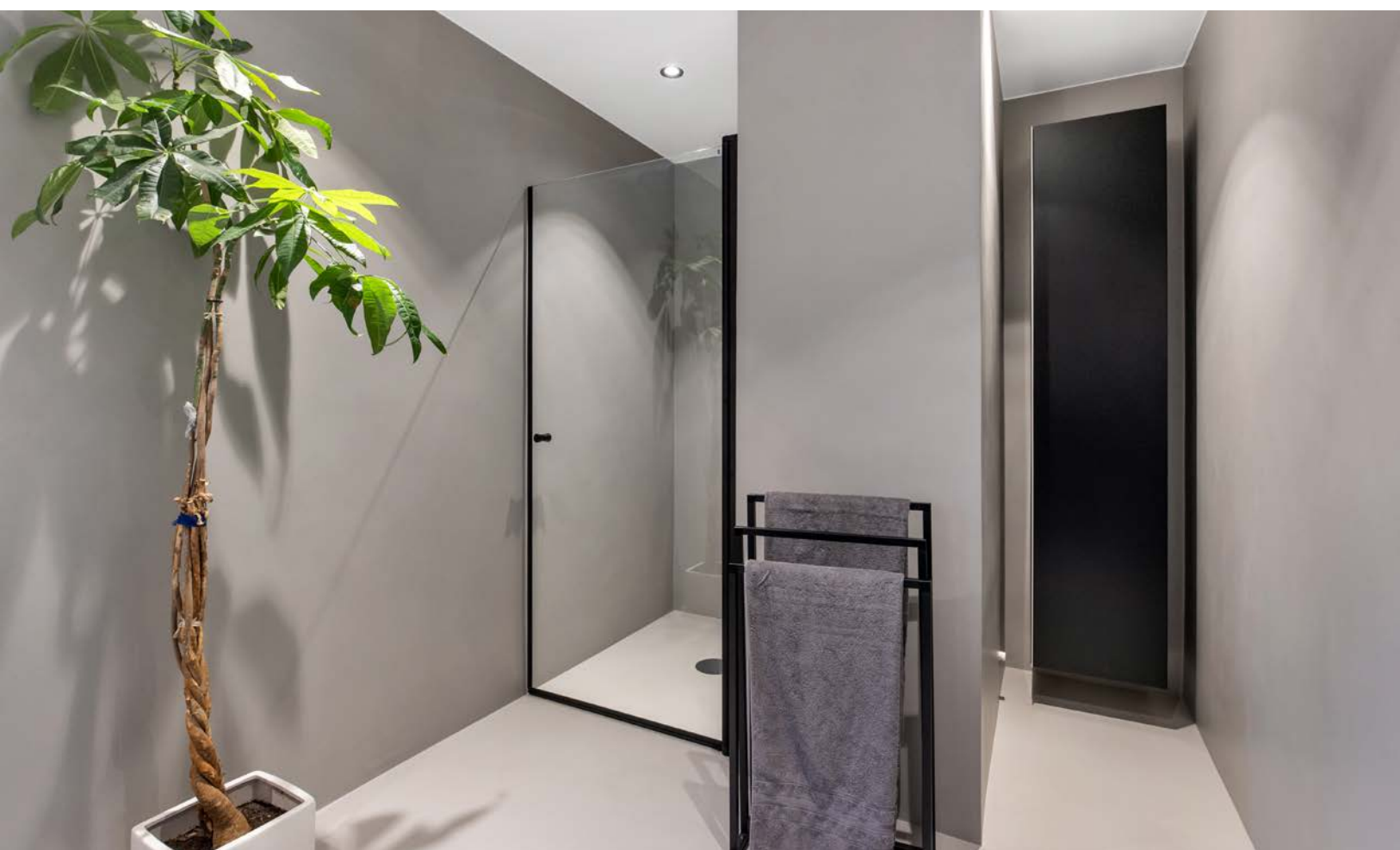






















Kildeveien 17

1. Etasje







2. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kildeveien 17, 1852 MYSEN
 INDRE ØSTFOLD kommune
 # gnr. 263, bnr. 49

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 24.10.2024

Rapportdato: 28.10.2024

Oppdragsnr.: 21049-1594

Referansennummer: UJ4415

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

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



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

Frittliggende enebolig over 2 plan på 226 m² BRA-S, oppført i 1975, tilbygget og ombygd i senere tid. Boligen inneholder: Entré, hall m/trapp, vaskerom, 3 boder, garderobe, soverom, kjellerstue, toalettrom og kott. 1.etasje har gang/trapp, bad og stue/kjøkken/spisestue med utgang til en vestvendt terrasse med overbygg på 28 m² og en sydvendt veranda på 17 m². Romhøyde i stue 1.etasje ble målt til 2 36m og i underetasje 2 37m. Boligens varmekilder består av vedovn i begge etasjer, 2 luft til luft varmepumper fra 2015 og varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger. Badet ble oppgradert i 2003 av tidligere eier. I 2010 ble badet oppgradert på nytt og samtidig utvidet av nåværende eier. I 2024 ble det støpt nytt gulv over de gamle flisene, og lagt mikrosegment på gulv og vegg, nytt sanitærutstyr og innredning. Overflater ble oppgradert i 2024 med nytt Berry Alloc gulv i stue, gang og kjøkken fra 2017 og entré, hall m/rapp i underetasje fra 2024. Ny vedovn i stue i 2022, ny varmtvannsbereider i 2021. Opprinnelig hadde boligen 1 garasje i underetasjen. I 1983 ble det påbygd en carport/garasje og i 2020 ble den ene garasjen ombygd til soverom. Det ble lagt flis på gulv med varmekabler og panel på vegger. Nytt sikringskap med automatsikringer i 2018, utført av Smaalenene Elektro AS. Innvendig trapp ble pusset, malt og lagt ny laminat i trappetrinn i 2017. 2 luft-til-luft varmepumpe fra 2015. Nytt Husebye kjøkken i 2014. Nye balkongdører med 2-lags glass i 2011. Utvidet terrassen og satt opp et overbygg med trapesplater i plast som tekking i 2010. Nytt rekkverk på veranda i 2010. Ny ytterdør med glassfelt og digital dørlås i 2010. Nye vinduer med 2-lags glass i 2007,2011,2019 og 2021. Ny betongtakstein i 2004. Det er ettermontert balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregat plassert på loftet. Boligen er også tilbygget i nyere tid, årstallet er dog ukjent. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner. Tomten er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og diverse beplantning.

BRA-E: Garasje med støpt dekke og enkel dobbeltdør i trevirke samt en uisolert redskapsbod tilknyttet boligen med pulttak, tekking av stål/aluminiumsplater og med stående trekledning.

Eiendommen ligger i et idyllisk og fredelig nabolag i Mysen, en koselig by som er en del av Indre Østfold kommune. Området er kjent for sin naturskjønne beliggenhet og familievennlige atmosfære, noe som gjør det til et ideelt sted for både barn og voksne å bo. Mysen er omgitt av vakker natur, med mange flotte turmuligheter like i nærheten. Området byr på turstier, skogsområder og innsjøer, hvor man kan nyte fritidsaktiviteter som turgåing, sykling, fiske og bading. Den nærliggende Høytorp fort gir en historisk

dimensjon til turene med både flotte naturopplevelser og kultur. Mysen har et godt utvalg av skoler og barnehager, noe som gjør det beleiligt for familier med barn. Nærhet til gode utdanningsinstitusjoner sikrer en enkel hverdag for barnefamilier. Kildeveien er lett tilgjengelig med både bil og offentlig transport. Mysen togstasjon ligger innen kort avstand, og herfra går det jevnlig togavganger som tar deg til Oslo på omtrent en time. Det er også gode busstilbud, noe som gjør pendling til omkringliggende områder enkelt og greit. Mysen sentrum er ikke langt unna og tilbyr et bredt utvalg av fasiliteter. Her finner du et godt utvalg av butikker, dagligvarebutikker, kafeer og restauranter. Området kan også skryte av et rikt kulturliv med teater, konserter og lokale arrangementer som gjør at man alltid har noe å se frem til. Det er lett tilgang til helsetjenester med både apotek, legekontorer og tannleger i nærområdet. Dette gir en betryggende sikkerhet for innbyggerne.

Enebolig - Byggeår: 1975

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Taket er tekket med betongtakstein fra 2004. Besiktiget fra takfot.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, alder ukjent. Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet. Yttervegger er komplementert med stående trekledning fra byggeår, nyere kledning på fasade mot vest. Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter, undertak av sutakplater og bordtak. Det er lagt gulv på deler av loftet, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Observasjoner bekrefter at boligen er tilbygget, årstall er dog ukjent, undertak av sutakplater på tilbygget.

Boligen har malte trevinduer med varierende alder og 2-lags glass. Hengslede kjellervinduer i underetasje. Enkelte vinduer er ikke mulig å lese av datostempel mellom glassene grunnet falming. Bekreftede årstall er byggeår, 2007,2011,2019 og 2021.

Boligen har malt hovedytterdør fra 2010 med glassfelt og digital dørlås. 2 balkongdører i tre med to-lags glass fra 2011. Vestvendt terrasse med overbygg på 28 m² med tilgang fra stue. Sydvendt veranda på 17 m² med tilgang fra kjøkken. Rekkverket har en høyde på 85 cm. Det er brukt trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk av malt trevirke.

* Oppgradering i 2010: Utvidet terrassen og satt opp overbygg med trapesplater i plast som tekking. Veranda fikk nytt rekkverk.

Beskrivelse av eiendommen

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje:

Gulv: Flis, furugulv, malt betong og laminat.

Vegger: Malt panel og murpuss.

Himling: Malt panel

1. etasje:

Gulv: Laminat, skipsgulv av laminat i gang og 1 soverom, vegg til vegg teppe på hovedsoverom.

Vegger: Tapet, malt panel, smartpanel og malte plater.

Himling: Himlingsplater og malt panel.

* Nytt Berry Alloc gulv i stue, gang og kjøkken fra 2017 og entré, hall m/rapp i underetasje fra 2024. Støpt betonggulv på grunn uten isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

1. etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv hovedsoverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Kjeller:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet.

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 er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt fra byggeår. Vedovn er montert i kjellerstue, ukjent alder og i stue 1. etasje fra 2022. Sotluke på vaskerom i underetasje.

*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Popen er ikke kontrollert av takstmann. Det er det lokale feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted.

Deler av underetasjen befinner seg under terrenget og det er påforingsvegger mot yttervegg. Det gjennomført hullboring i garderobe hvor det observeres bruk av svartpapp mot bakvegg. Forhøyede verdier bak pappen ble påvist, men ingen råteskader ble avdekket fra område hulltakingen ble tatt.

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

* Oppgradert i 2017. Trappen ble pusset, malt og lagt ny laminat i trappetrinn. Innvendige dører i finer og malte fyllingsdører med varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Tidløst bad på 8 m² med mikrosement på gulv og vegg. Badet har sort baderomsinnredning med slette fronter og en ekstra bred servant i helstøpt plate med to blandebatterier, samt et overhengende speilskap med integrert belysning. Stort dusjhjørne med veggnisjer, dusjdører i herdet glass og innebygd dusjarmatur. Videre består innredningen av et vegghengt toalett med innebygget susterne. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

Badet ble oppgradert i 2003 av tidligere eier. I 2010 ble badet oppgradert på nytt og samtidig utvidet av nåværende eier. I 2024 ble det støpt nytt gulv over de gamle flisene, og lagt mikrosement på gulv og vegg, nytt sanitærutstyr og innredning.

Oppføring av dusjvegg med veggnisjer ble utført av Hallangen bygg og eiendom AS. Rørleggerarbeid utført av Indre Smaalenene VVS AS, mikrosement og påstøp ble utført av Kolo AS.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (TEK10). Dokumentasjon: Faktura for arbeider utført av Kolo AS.
Mikrosement på vegg og malte gipsplater i tak med innfelte downlights.
Mikrosement på gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Sluk og membran ble skiftet ut i 2010. Sluk i plast, tettesjikt av typen smøremembran med ukjent utførelse.
Balansert ventilasjon
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtzone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Vaskerom

Vaskerom i underetasje har flislagt gulv, malt murpuss på vegg, fliser i dusjsonen. Dusjhjørne med dusjdør i glass og dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet ventileres naturlig via ventil i himling.

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

KJØKKEN

Lyst og moderne Husebykjøkken i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2014. Innredningen består av hvite, profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt, belysning under overskap og kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Integrert induksjonstopp, stekeovn, micro og kjøleskap fra Miele og oppvaskmaskin under benkeplate fra Bosch. Ventilator fra Gorenje med avtrekk ut.

*Det er ikke montert komfyrvakt eller waterguard. Ettermontering anbefales. Kjøkkenventilator fra Gorenje med avtrekk ut fra 2014.

SPESIALROM

Toalettrom i underetasje har gulvbelegg på gulv, malt panel på vegger og tak. Vegghengt servant og gulvstående toalett. Panelovn på vegg. Naturlig ventilering med ventil i tak og vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har kobberrør hovedsakelig fra byggeår.
Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom.

Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.
Boligen har et kombinert ventilasjonssystem. Det er ettermontert balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregat plassert på loftet fra 2014. Tilluft til stuen og soverom, avtrekk på kjøkkenet, bad, wc og vaskerom.
Boligens varmekilder består av vedovn i begge etasjer, 2 luft til luft varmepumper fra 2015 og varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.
Ca. 200 liters varmtvannsbereider fra 2021, bereider er lokalisert i bod underetasje.

Sikringssskap med automatsikringer fra 2018.
Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring på 50 amp
- 14 kurser med egne jordfeilbryter

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

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.
Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.
Grunnmur oppført med lettklinkerblokker som er utvendig pusset og malt.
Eiendommen ligger i skrånende terreng.
Overflatevann, det vil si regnvann og smeltevann, på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 i en avstand på 3 m ut.
Utvendige avløpsrør av ukjent alder og type og vannledning av jern. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	226 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	226 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

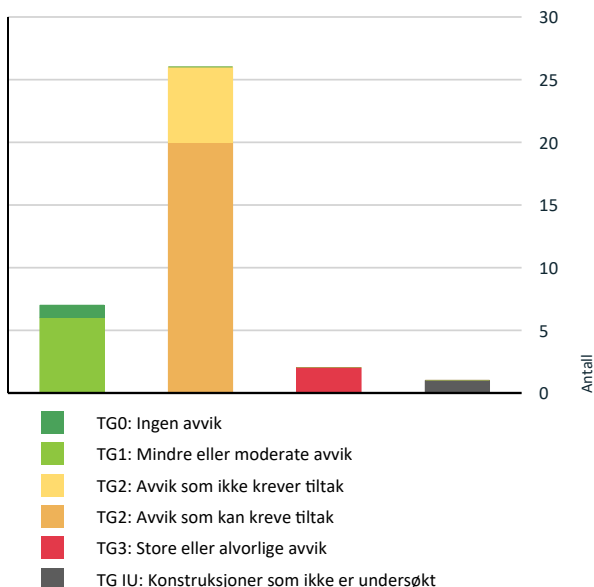
[Gå til side](#)

Enebolig

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

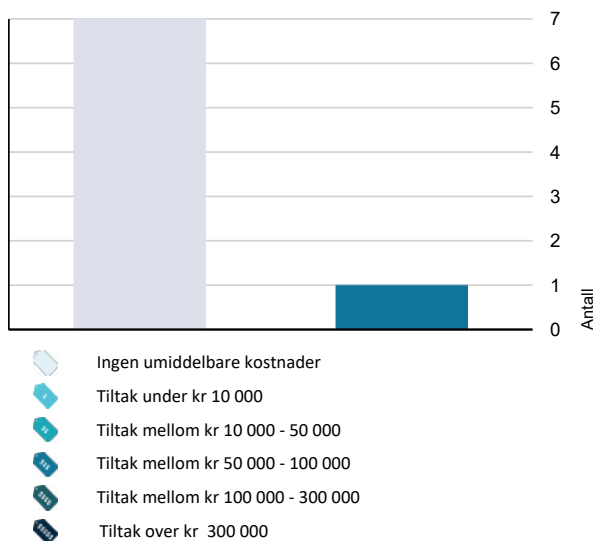
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1975

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

2024	Bad	Badet ble oppgradert i 2003 av tidligere eier. I 2010 ble badet oppgradert på nytt og samtidig utvidet av nåværende eier. I 2024 ble det støpt nytt gulv over de gamle flisene, og lagt mikrosement på gulv og vegg, nytt sanitærutstyr og innredning. Mikrosement og påstøp utført av Kolo AS. Rørleggerarbeid utført av Indre Smaalenene VVS AS. Oppføring av dusjvegg utført av Hallangen bygg og Eiendom AS
2024	Overflater	Nytt Berry Alloc gulv i stue, gang og kjøkken fra 2017 og entré, hall m/rapp i underetasje fra 2024
2022	Vedovn i stue	
2021	Varmtvannsbere der	
2020	Ombygging	Opprinnelig hadde boligen 1 garasje i underetasjen. I 1983 ble det påbygd en carport/garasje og i 2020 ble den ene garasjen ombygd til soverom. Det ble lagt flis på gulv med varmekabler og panel på vegger.
2018	Nytt sikringsskap med automatsikringer	Utført av Smaalenene Elektro AS
2017	Innvendig trapp	Trappen ble pusset, malt og lagt ny laminat i trappetrinn.
2015	Luft-til-luft varmepumpe	Montert i 2016/2017
2014	Husebye kjøkken	Montert av Huseby
2014	Balansert ventilasjon	Det er ettermontert balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregat plassert på loftet fra 2014. Tilluft til stuen og soverom, avtrekk på kjøkkenet, bad, wc og vaskerom .
2011	Balkongdører med 2-lags glass	
2010	Terrasse	Utvidet terrassen og satt opp et overbygg med trapesplater i plast som tekking.
2010	Veranda	Nytt rekkverk i trevirke
2010	Ytterdør med glassfelt og digital dørlås.	
2007	Vinduer med 2-lags glas	Bekreftede årstall er byggeår, 2007,2011,2019 og 2021.
2004	Betongtakstein	
	Tilbygg	Boligen er tilbygget i nyere tid, årstallet er dog ukjent.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taket er tekket med betongtakstein fra 2004. Besiktiget fra takfot.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål, alder ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Det vil være anbefalt å ettermontere snøfangere der folk ferdes.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet. Yttervegger er komplementert med stående trekledning fra byggeår, nyere kledning på fasade mot vest.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terreng. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter, undertak av sutaksplater og bordtak. Det er lagt gulv på deler av loftet, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Observasjoner bekrefter at boligen er tilbygget, årstall er dog ukjent, undertak av sutaksplater på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Isolasjonsmatter ligger stedvis helt ut mot undertaket og svekker luftingen. Det er påvist en god del "buler" og missfarging i sutaksplatene, noe som indikerer at det har forekommet kondensering e.l. i platene. Misfarging observeres også stedvis på taktro.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med varierende alder og 2-lags glass. Hengslede kjellervinduer i underetasje. Enkelte vinduer er ikke mulig å lese av datostempel mellom glassene grunnet falming. Bekreftede årstall er byggeår, 2007,2011,2019 og 2021.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

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

3 stk store vinduer i stue er punktert, i tillegg til vindu på kjøkken

TG 1 Dører

Boligen har malt hovedytterdør fra 2010 med glassfelt og digital dørlås.
2 balkongdører i tre med to-lags glass fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse med overbygg på 28 m² med tilgang fra stue. Sydvendt veranda på 17 m² med tilgang fra kjøkken. Rekkverket har en høyde på 85 cm. Det er brukt trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk av malt trevirke.

* Oppgradering i 2010: Utvidet terrassen og satt opp overbygg med trapesplater i plast som tekking. Veranda fikk nytt rekkverk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Rekkverkshøyde på veranda må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Underetasje:

Gulv: Flis, furugulv, malt betong og laminat.

Vegger: Malt panel og murpuss.

Himling: Malt panel

1.etasje:

Gulv: Laminat, skipsgulv av laminat i gang og 1 soverom, vegg til vegg teppe på hovedsoverom.

Vegger: Tapet, malt panel, smartpanel og malte plater.

Himling: Himlingsplater og malt panel.

Tilstandsrapport

* Nytt Berry Alloc gulv i stue, gang og kjøkken fra 2017 og entré, hall m/rapp i underetasje fra 2024

Årstall: 2024

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.

Det registreres bomlyd under fliser på tilfeldige steder. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe hulrom under flisene utløser ikke skader så lenge limet holder flisene på plass. Ved synlige sprekker i fuger kan flisene ha løsnet og vil da måtte skiftes ut.

Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

1.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv hovedoverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Kjeller:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall m/trapp på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 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 er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt fra byggeår. Vedovn er montert i kjellerstue, ukjent alder og i stue 1.etasje fra 2022. Sotluke på vaskerom i underetasje.

Tilstandsrapport

*Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av taksmann. Det er det lokale feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Fliser på gulv foran ildsted er løse og mangler fugemasse

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Lokal utbedring

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av underetasjen befinner seg under terrenget og det er påforingsvegger mot yttervegg. Det gjennomført hullboring i garderobe hvor det observeres bruk av svartpapp mot bakvegg. Forhøyede verdier bak pappen ble påvist, men ingen råteskader ble avdekket fra område hulltakingen ble tatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konstruksjonen har en oppbygging som erfaringsmessig medfører forhøyet risiko for fuktproblematikk med bruk av svartpapp i veggen. Utført fuktmåling viser et forhøyet fuktnivå i innforet trevegg fra garderoben. Det bemerkes at oppbyggingen ikke nødvendigvis er uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden, men svartpapp fungerer som en dampspærre og stenger fukt inne i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Selv med utvendige fuktsikringstiltak 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. Innvendige tiltak vil være å fjerne svartpappen og ha en åpen murkonstruksjon.



1 TG 2 Innvendige trapper

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

* Oppgradert i 2017. Trappen ble pusset, malt og lagt ny laminat i trappetrinn.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i finer og malte fyllingsdører med varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører er slitt, og noen er trege å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører kan justeres og overflatebehandles ved at de pusses og males.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i underetasje har flislagt gulv, malt murpuss på vegg, fliser i dusjsonen. Dusjhjørne med dusjdør i glass og dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet ventileres naturlig via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Rommet har ikke dagens krav til våtrom - men bærer mer preg av vaskekjeller - vil fungere som dette med åpne murkonstruksjoner, men ikke noe form for tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- 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.

1. ETASJE > BAD

Generell

Tidløst bad på 8 m² med mikrosement på gulv og vegg. Badet har sort baderomsinnredning med slette fronter og en ekstra bred servant i helstøpt plate med to blandebatterier, samt et overhengende speilskap med integrert belysning. Stort dusjhjørne med veggisjer, dusjdører i herdet glass og innebygd dusjarmatur. Videre består innredningen av et vegghengt toalett med innebygget sistene. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

Badet ble oppgradert i 2003 av tidligere eier. I 2010 ble badet oppgradert på nytt og samtidig utvidet av nåværende eier. I 2024 ble det støpt nytt gulv ove de gamle flisene, og lagt mikrosement på gulv og vegg, nytt sanitærutstyr og innredning.

Oppføring av dusjvegg med veggisjer ble utført av Hallangen bygg og eiendom AS. Rørleggerarbeid utført av Indre Smaalenene VVS AS, mikrosement og

Tilstandsrapport

påstøp ble utført av Kolo AS.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 (TEK10). Dokumentasjon: Faktura for arbeider utført av Kolo AS.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Mikrosement på vegg og malte gipsplater i tak med innfelte downlights.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Mikrosement på gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran ble skiftet ut i 2010. Sluk i plast, tettesjikt av typen smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Da det ikke er synlig membran i overgang mellom klemring og sluk, kan det ikke fastslås at dette er utført riktig. Dersom overgang mellom sluk og klemring ikke er tett vil det dersom vannet stiger tilstrekkelig i sluket kunne komme vann inn i konstruksjonen som kan medføre en fuktskade. Eier har ikke kunnet fremvis dokumentasjon på utførelsen som kan bekrefte at overgangen mellom sluk og klemring er tett og utført riktig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med avviket, men på bakgrunn av manglende dokumentasjon vil det være en risiko for at arbeider ikke er utført riktig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved fuktsøk i relevante våtsoner i gulv og vegger.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Lyst og moderne Husebykjøkken i åpen og sosial løsning mot stuen fra 2014. Innredningen består av hvite, profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt, belysning under overskap og kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Integreert induksjonstopp, stekeovn, micro og kjøleskap fra Miele og oppvaskmaskin under benkeplate fra Bosch. Ventilator fra Gorenje med avtrekk ut.

*Det er ikke montert komfyrvakt eller waterguard. Ettermontering anbefales.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra Gorenje med avtrekk ut fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje har gulvbelegg på gulv, malt panel på vegger og tak. Vegghengt servant og gulvstående toalett. Panelovn på vegg. Naturlig ventilering med ventil i tak og vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberør hovedsakelig fra byggeår. Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsledninger ikke synlig, annet en røropplegg for vask. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke observert stakeluke eller hvordan lufting av avløpsanlegget er utført.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser

Tilstandsrapport

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har et kombinert ventilasjonssystem. Det er ettermontert balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregat plassert på loftet fra 2014. Tilluft til stuen og soverom, avtrekk på kjøkkenet, bad, wc og vaskerom .

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Takstingeniøren besitter ikke spesial kompetanse på balansert ventilasjonsanlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med kompetanse på området.

1 TG 2 Varmesentral

Boligens varmekilder består av vedovn i begge etasjer, 2 luft til luft varmepumper fra 2015 og varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpene.

1 TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2021, bereder er lokalisert i bod underetasje.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer fra 2018. Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring på 50 amp
- 14 kurser med egne jordfeilbryter

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

2018 Nytt sikringsskap med automatsikringer, utført av Smaalenene Elektro AS

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

Ukjent

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

Ja Samsvarserklæringer er etterspurt og ikke fremvist.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja - Stikkontakter er både jordet og ujordet

- Store deler av anlegget er fra byggeår.

- Det mangler samsvarserklæringer på utførte arbeider.

- På loftet er det registrert gjennomføringer fra kald til varm sone og løse kabelføringer.

På bakgrunn av påviste forhold vil det være anbefalt å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Forskjell på offentlig og privat el-kontroll:

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

Om man ønsker å gjennomføre en utvidet el-kontroll er det viktig at firma er registrert elektroinstallasjonsvirksomhet og oppført i Elvirksomhetsregisteret. (Det er anbefalt å gjennomføre en el-kontroll ca hvert femte år). Elvirksomhetsregisteret er et register under Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap over foretak som utfører arbeid knyttet til elektriske anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på 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 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Forhold rundt drenering er ikke kjent, men det bør påregnes at eventuell drenering er eldre og har svekket funksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. kapillært fuktopptrekk, fukt som kommer fra fuktig grunn kan være vanskelig å utbedre. Et typisk problem i mange boliger er at fuktighet suges opp i vegger og fundamenter, det kan både skyldes høy grunnvannstand og at fundamentet ikke er sikret mot kapillær transport fra underlaget. Fundamenter som suger vann direkte fra underlag kan være krevende å utbedre, ny drenering løser ikke bestandig problemet fullt ut.

Det ble ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'. På bakgrunn av påviste forhold og alder vil det være påregnelig med en oppgradering, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført med lettklinkerblokker som er utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av ukjent alder og type og vannledning av jern. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Ingen deler av dette er dokumentert, vurdert ut fra materialer som var vanlig på oppføringstidspunktet og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

226 m²/200 m²

Enebolig: Gang, Bad, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Entré, Hall m/trapp, Vaskerom, 2 Bod, Garderobe, Kjellerstue, Garasje, Toalettrom, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Den prisen som takstingeniøren mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard, antall rom, kvadratmeter og opparbeidelse av tomt.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Trømborgveien 532 ,1852 MYSEN 114 m ² 1978 3 sov	18-10-2023	2 890 000	3 000 000		3 000 000	26 316
2 Kildeveien 36 ,1852 MYSEN 107 m ² 1979 3 sov	13-10-2024	2 750 000	2 600 000		2 600 000	24 299
3 Kildeveien 39 ,1852 MYSEN 156 m ² 2012 4 sov	30-01-2023	3 700 000	3 600 000		3 600 000	23 077
4 Trømborgveien 480 ,1852 MYSEN 186 m ² 1955 5 sov	10-10-2023	3 400 000	3 200 000		3 200 000	17 204
5 Kildeveien 25 ,1852 MYSEN 207 m ² 1978 3 sov	05-05-2024	3 500 000	3 300 000		3 300 000	15 942
6 Finnstadveien 16 ,1880 EIDSBERG 212 m ² 1900 4 sov	16-07-2024	3 500 000	3 350 000		3 350 000	15 802

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 000 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 000 000

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 markedstilpassing for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	115			115	45
Underetasje	85	26		111	
SUM	200	26			45
SUM BRA	226				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang/trapp, Bad, 3 Soverom, Stue/kjøkken/spisestue		
Underetasje	Entré, Hall m/trapp, Vaskerom, 3 boder, Garderobe, Soverom, Kjellerstue, Toalettrom, Kott	Garasje, Utvendig redskapsbod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	182	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2024	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	263	49		0	741 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kildeveien 17

Hjemmelshaver

Stenberg Yvonne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et idyllisk og fredelig nabolag i Mysen, en koselig by som er en del av Indre Østfold kommune. Området er kjent for sin naturskjønne beliggenhet og familievennlige atmosfære, noe som gjør det til et ideelt sted for både barn og voksne å bo. Mysen er omgitt av vakker natur, med mange flotte turmuligheter like i nærheten. Området byr på turstier, skogsområder og innsjøer, hvor man kan nyte fritidsaktiviteter som turgåing, sykling, fiske og bading. Den nærliggende Høytorp fort gir en historisk dimensjon til turene med både flotte naturopplevelser og kultur. Mysen har et godt utvalg av skoler og barnehager, noe som gjør det beleilig for familier med barn. Nærhet til gode utdanningsinstitusjoner sikrer en enkel hverdag for barnefamilier. Kildeveien er lett tilgjengelig med både bil og offentlig transport. Mysen togstasjon ligger innen kort avstand, og herfra går det jevnlig togavganger som tar deg til Oslo på omtrent en time. Det er også gode busstilbud, noe som gjør pendling til omkringliggende områder enkelt og greit. Mysen sentrum er ikke langt unna og tilbyr et bredt utvalg av fasiliteter. Her finner du et godt utvalg av butikker, dagligvarebutikker, kafeer og restauranter. Området kan også skryte av et rikt kulturliv med teater, konserter og lokale arrangementer som gjør at man alltid har noe å se frem til. Det er lett tilgang til helsetjenester med både apotek, legekontorer og tannleger i nærområdet. Dette gir en betryggende sikkerhet for innbyggerne.

Adkomstvei

Offentlig med privat avkjøring.

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 741 kvadratmeter. Tomten er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppradet 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.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
1 625 000	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.10.2024		Innhentet		Ja
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Boligpass			Fremvist		Nei
Faktura - Kolo AS			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo	27.10.2024		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	19.12.1978		Fremvist		Nei
Byggetegning	15.11.1974		Fremvist		Nei
Byggetegning	25.01.1991		Fremvist		Nei
Byggetegning	06.10.1983		Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJ4415>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen	
Oppdragsnr.	
1108240244	
Selger 1 navn	
Yvonne Stenberg	
Gateadresse	
Kildeveien 17	
Poststed	Postnr
MYSEN	1852
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
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	If
Polise/avtalenr.	6859702

Document reference: 1108240244

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: YS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført av Kolo AS, mikrosement på badet. - avretting med riktig fall mot sluk, - spesial primer, - legging av mikrosement, - impregnering av mikrosment, - male tak med våtroms produkt, Sender med vedlegg FDV på mikrosement.
Arbeid utført av	Kolo AS

Filer

[bad2.pdf](#)

[bad 1.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Spesial primer lagt ned i sluk, ny slukrist, utført av Kolo As
-------------	--

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	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Det var tidligere sprekk i ovn, denne ble byttet til ny ovn i stue og lagt større flate med flis forran vedovn.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Hatt få enkelt tilfeller av mus på loft noen vintre.
-------------	--

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ventilasjon, utført av tidligere eier ventilasjon montør Per - Arne Skjøthaug Bytte av sikringskap er utført av faglært. Halstvedt, Smaalenene Elektro As.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

 Beskrivelse

Den ene isolerte lille garasjen, ble bygd om til rom nede i kjelleren, dette ble ikke søkt om. Liten bod er bygd på bak ved huset. Terrassen er bygd inn
--
- 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

Ene rommet i kjelleren er bygd ut. Dette var tidligere en del av den ene garasjen. Garasjen var av den eldre typen, ble for liten og kunne ikke brukes til garasje.

- 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
 Beskrivelse

Det er tidligere blitt nevnt at det skal lages gangvei på andre siden av veien for Kildeveien 17. Dette er en gammel sak og ingenting er blitt gjort
--
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Husebykjøkken ble montert av Huseby kjøkken Varme pumpene ble satt inn av Anders Hvass, som jobbet med å montere varmpumper for Innovi. Til informasjon. Om høsten er det ofte tusenben(Diplopoda) på muren rundt ute på huset. Dette er kun til informasjon, dette er ikke skadedyr Lys på veranda mot veien, virker ikke.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yvonne Stenberg	bc1fd511ca46f9e5aaa01df2f 83c959083729e93	21.11.2024 17:48:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240244

- 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: 263/49
Adresse: Kildeveien 17
Dato: 21.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune

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



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.



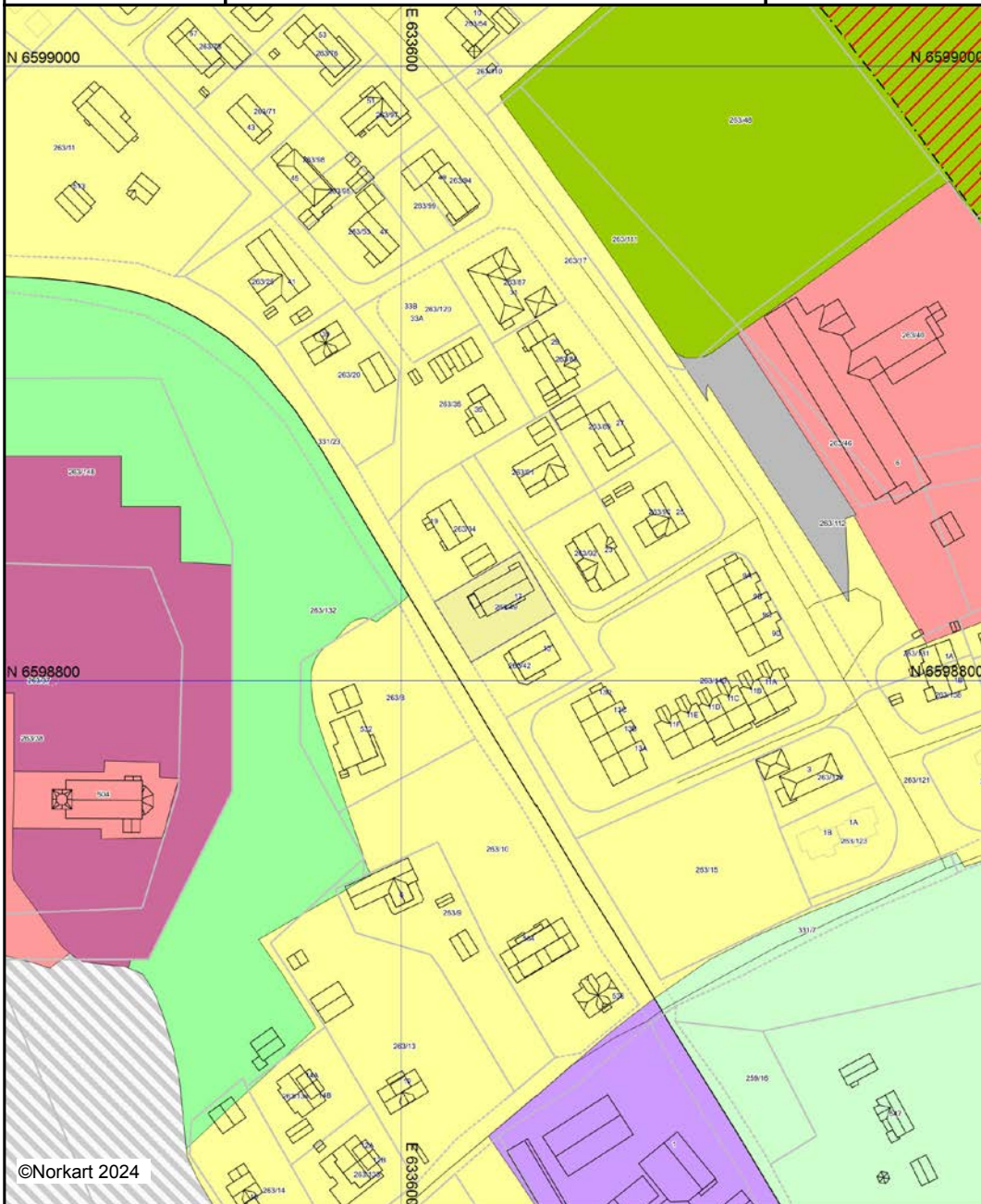
Kommuneplankart

Eiendom: 263/49
Adresse: Kildeveien 17
Utskriftsdato: 21.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Indre Østfold kommune







Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
-  Park - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende



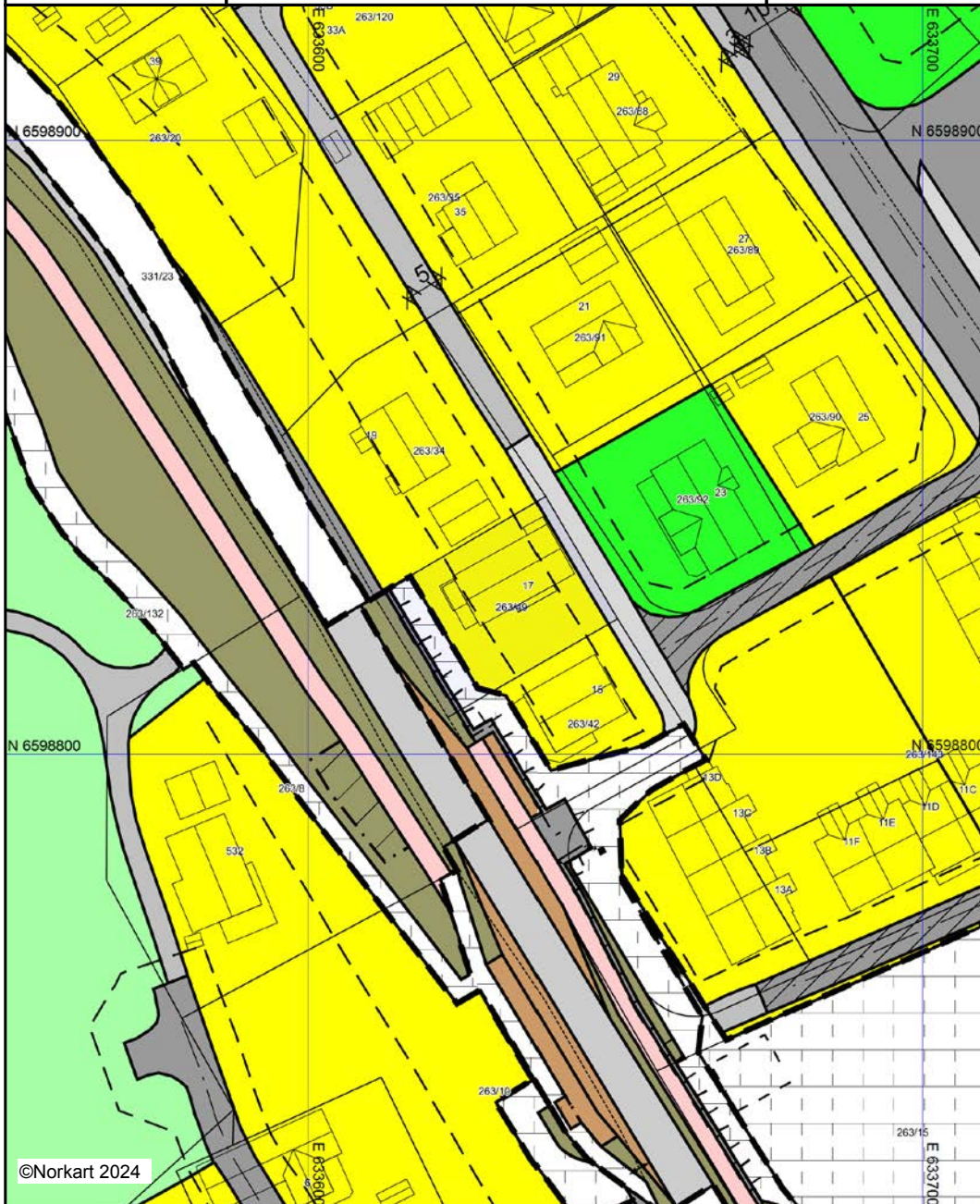
Reguleringsplankart

Eiendom: 263/49
Adresse: Kildeveien 17
Utskriftsdato: 21.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Park
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Andre områder for vesentlige terrengingrep
	Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Detaljeringgrense
	Bestemmelsegrense
	Grav- og urnelund
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Vegetasjonsskjerm
	Jordbruk
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Videreføring av reguleringsplan
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nabolagsprofil

Kildeveien 17 - Nabolaget Trømborg - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Trømborg skole Linje 413, 417, 463, 464	2 min
Eidsberg stasjon Linje R22	6 min
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

Skoler

Trømborg skole (1-7 kl.) 103 elever, 7 klasser	2 min
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 17 klasser	8 min
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	10 min
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	22 min

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

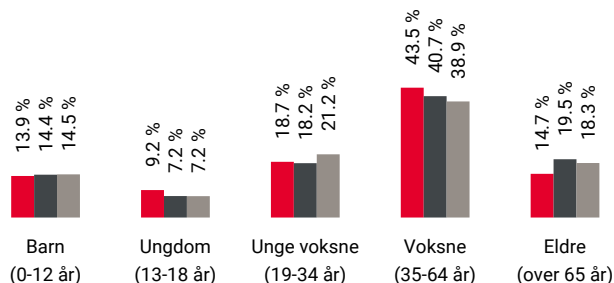
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Skogstjerna Natur og menighetsbthg (1-5 ...12 min	52 barn	0.9 km
Symra barnehage (0-5 år)	53 barn	8 min
Susebakke barnehage (0-5 år)	91 barn	8 min

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	8 min
Kiwi Mysen	8 min
PostNord	6.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



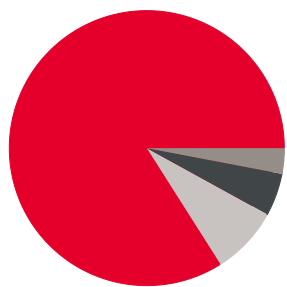
Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

Trømborg banene	2 min
Fotball	0.2 km
Trømborg skole	7 min
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
Family Sports Club Mysen	8 min
Mudo Mysen	10 min

Boligmasse



- 84% enebolig
- 5% rekkehus
- 3% blokk
- 8% annet

«Flott sted for barn å vokse opp.»

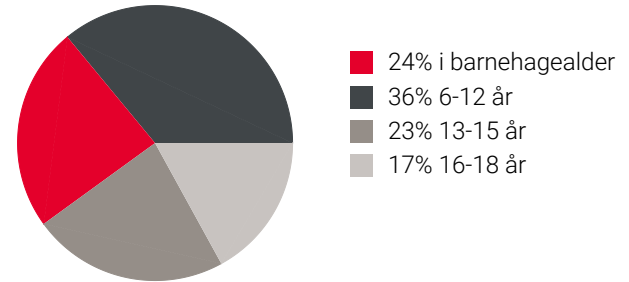
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Mysen Bysenter	8 min
Vitusapotek Opsahljordet	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

- Trømborg
- Indre Østfold kommune
- Norge

Sivilstand

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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**
Rettt 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: Kildeveien 17
1852 MYSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy SkullerudTelefon: 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