

A photograph of a modern, single-story house with white horizontal siding. The house has a dark door and several windows. A gravel driveway leads to the house, and there are concrete steps leading to the front door. A black lamp post stands in the foreground. The house is surrounded by greenery and a blue sky with white clouds. The number '15' is visible on the side of the house.

aktiv.

Høylundsvingen 15, 1850 MYSEN

Mysen - Enebolig med godkjent utleiedel. Solrike uteplasser, flott utsikt og kort vei til sentrum.



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.solvs kudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Storgaten 2
1850 Mysen

Enebolig med godkjent utleiedel. Solrike uteplasser, flott utsikt og kort vei til sentrum.

Vi har gleden av å presentere denne fine eiendommen i Mysen.

Innhold:

Underetasje: Entré, soverom, stue, kjøkken, bod, gang, toalettrom, bad
1. Etasje: Entré, bad/vaskerom, gang, kjøkken, stue, 2 soverom
Garasje

Beliggenhet:

Bolig er beliggende høyt og fritt med fine solforhold og flott utsikt mot Mysen. Boligen ligger i et etablert boligområde ca 1,4 km fra Mysen sentrum med alle sentrale funksjoner som butikker, kjøpesenter, kafeer, skoler, barnehager, buss/togstasjon, kino, bibliotek etc. Offentlig kommunikasjon til Oslo S og Ski med buss/tog (55 min. med tog til Oslo S.).

I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 300 000,-	Tomtstr.:	1117 m ²
Omkostn.:	Kr 101 640,-	Soverom:	0
Total ink omk.:	Kr 3 401 640,-	Gnr./bnr.	Gnr. 329, bnr. 227
Selger:	Andreas Holmen	Oppdragsnr.:	1108240103
Minge	Malin		
Johannessen			
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1950		
BRA-i/BRA Total:	139/139 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	20
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	84
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 m²

BRA totalt: 139 m²

TBA: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 62 m²

1. etasje

BRA-i: 77 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

51 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1117 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 117,00 m² i følge Ambita Infoland. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, diverse trær og busker, vintergrønt og annen beplantning. Tomten er kupert med fjell i dagen.

Beliggenhet

Bolig er beliggende høyt og fritt med fine solforhold og flott utsikt mot Mysen . Boligen ligger i et etablert boligområde ca 1,4 km fra Mysen sentrum med alle sentrale funksjoner som butikker, kjøpesenter, kafeer, skoler, barnehager, buss/togstasjon, kino, bibliotek etc. Offentlig kommunikasjon til Oslo S og Ski med buss/tog (55 min. med tog til Oslo S.).

I nærheten finner man populære turområder som Helsestien langs Mysenelva og Høytorp fort, og det er heller ikke langt til Trømborgfjella, som utover merkede turstier også byr på flotte bade- og fiskevann.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Toran Eiendom

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig antas bygget ca 1950 med 1 etasje og underetasje med mulighet for utleiedel. Bygningen er oppført med støpt grunnmur, trebjelkelag mellom etasjene. Yttervegger i tømmer og bindingsverk på tilbygg ved inngangsparti 1.etg (Yttervegger i eldre tømmerkasse opplyst at denne ble flyttet hit ved oppføring av bolig ca 1950) Yttervegger er kledd med liggende trekledning. Tak bygget som pulttak tekket med Decra takplate (stål) Bygningen har blitt vesentlig oppgradert mellom 2018 til 2022. Det er foretatt bruksendring av rom (kjøkken) i underetasje og rommene er nå godkjent for varig opphold. Utleiedel i underetasje har egen inngang fra sydsiden. Det er adkomst mellom etasjene med trapp og dør til 1.etg.

Verditakst

Kr 3 300 000

Innhold

Underetasje: Entré, soverom, stue, kjøkken, bod, gang, toalettrom, bad
1. Etasje: Entré, bad/vaskerom, gang, kjøkken, stue, 2 soverom
Garasje

Standard

INNVENDIG

Overflater:

Det er gulver i 1.etg med laminat på gang, stue, kjøkken og soverom. Entre med fliser. Vegger med smartpanel på vegger bortsett fra på entre med brystpanel med tapet over. Himlinger med smartpanel på stue og kjøkken. Malt trepanel på et soverom og entre. Malte plater på et soverom. De fleste overflater i 1.etg er skiftet /utbedret 2019.

I underetasje er det gulver med fliser på entre, stue og kjøkken. Laminat på soverom
Filt teppe på gang og bod. Vegger med malt murpuss på bod og deler av trappegang
samt entre. Soverom med trepanel og malt murpuss. Stue med trepanel og kjøkken
med tapet

Merknad : Det registreres noe svelling i skjøter på laminat 1.etg ellers normal
bruksslitasje. Det registreres noen fliser med bom på kjøkken underetasje.

Kjøkken 1.etasje:

Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning montert år 2002. Innredningen har profilerte malte skapfronter ,
benkeplate i malt heltre med nedsenket beslag med oppvaskkum.

Det er plass og opplegg til oppvaskmaskin. komfyr med ventilator over. Innredningen
ble malt 2023.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken u.etasje:

Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i mørk eik. Benkeplate i laminat og noe med
stein/ granittplate ved platetopp. Det er nedsenket beslag med oppvaskkum og
skyllekum. Innredningen har plass og opplegg for oppvaskmaskin, innebygget komfyr.
Koketopp med ventilator over i børstet stål.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1.etasje:

Bad antas å være fra år 1998. Badet har gulv med fliser , vegger med fliser og himling
med malt trepanel. Rommet er innredet med dusjkabinett. Gulvmontert toalett og
baderomsinnredning på 60 cm med underskap med heldekkende servant og speilskap
over.

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket har panel. Vegg fliser malt 2024. TG 1 satt med forbehold om
fortsatt bruk av dusjkabinett.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1cm fra
topp flis ved dør terskel og topp sluk.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved
dør terskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det registreres bom under fliser i hjørner bak dusjkabinett og i ytterhjørne mot nord/øst. (disse kan løsne). Ved rehabilitering av bad må fallforhold utbedres.
Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk og underliggende banemembran med påstøp med ukjent utførelse .
Vurdering av avvik, TG 2:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Konsekvens/tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Sanitærutstyr og innredning:
Rommet er innredet med dusjkabinett. Gulvmontert toalett og baderomsinnredning på 60 cm med underskap med heldekkende servant og speilskap over.
Ventilasjon:
Det er mekanisk avtrekk.
Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad uten å påvise unormale forhold.

Bad u.etasje:

Rommet har gulv med fliser og sokkelflis. Vegger med malt murpuss bortsett fra en vegg med trepanel. Himling med malte plater. Rommet er innredet med dusjkabinett og baderomsinnredning på 90 cm bredde med underskap med heldekkende servantplate. speilskap over. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling:

Taket er malt. vegger med malt murpuss/ betong og trepanel på en vegg.

Konstruksjonen krever bruk av dusjkabinett og tg er satt på dette grunnlaget.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Fall mot sluk er målt til 1 cm fra topp flis ved dørterskel til topp sluk.

Konsekvens/tiltak:

Ved eventuell rehabilitering må det foretas utbedring av fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synelig slukmansjett klemt mellom sluk og slukring.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut,

men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet er innredet med dusjkabinett og baderomsinnredning på 90 cm bredde med underskap med heldekkende servantplate, speilskap over.

Ventilasjon:

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt fra trappegang mot bad .

Vurdering av avvik, TG 2:

Det registreres 15. % fukt i bunnsvill mot bad (undertegnede synes dette kan være noe høyt selv om målinger mellom 8 -15 vannprosent anses som tørt. Målinger over 17 -18 vannprosent er for høyt og det er fare for muggvekst i konstruksjonen.) Målingen av fuktnivå her kan også skyldes kapilært opptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak:

- Det påviste fukt nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid

Toalettrom u.etasje:

Rommet har gulv med fliser, vegger med malt murpuss og trepanel i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og liten badromsinnredning på 40 cm bredde med underskap med heldekkende servantplate.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Toalettrom har ingen ventilering 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:

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom underetasje og 1.etg. Det er støpt plate på mark konstruksjon i underetasje. Det ble ved hjelp av streklaser foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjene. Det registreres høydeforskjell med 1 cm over gulvet på stue. Over gulv på Kjøkken/ gang blir det registrert 1 cm over gulvet og 0,5 cm svanke på under 1 meter . Noe knirk i gulv. Underetasje: Gang med 1 cm over rommet. Stue med 1 cm over rommet. Retningsavvikene i gulvene er å anse som normale alder tatt i betraktning.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe. Det er montert ved/ peisovn på stue 1.etg og peis med peis-innsats i underetasje.

Rom Under Terreng:

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og panel.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen,

men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Hulltaking er foretatt på soverom i utforet trevegg mot yttermur mot øst. Det er påvist avvik i konstruksjonen. Det måles 25 % fukt i bunnsvill. Det blir også foretatt fuktsøk på vegg i bod og det måles forhøyet fukt ved gulv. Målinger over 17 -18 vannprosent er for høyt og det er fare for muggvekst i konstruksjonen. Målinger mellom 8 -15 vannprosent anses som tørt.

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. Det måles 25 % fuktighet i bunnsvill mot østvegg.

Innvendige trapper:

Boligen har betongtrapp mellom underetasje og 1.etg.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår og noen nyere dører i underetasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Dette er plassert på gang i underetasje. Her er det også sluk i gulv. Inntaksledning for vann er ført hit og det er her montert stoppekran og vannmåler.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast og muligens noe med støpejern i gulver underetasje.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

TG- satt på eldre støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak:

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

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg. Det er mekanisk avtrekk fra bad.

Andre VVS-installasjoner:

Det er i trappegang underetasje opplegg for vaskemaskin med vann og avløp. Sluk i gulv.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Denne er montert under trapp i underetasje.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. I 2010 ble det krav til fast tilkobling av varmtvannsbereder (ikke stikkontakt). Det var ikke krav om dette ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg:

TG 2, Det er skjult og åpent el- anlegg i vegger. I kjeller er det et stort sikringssskap til utleiedel og i 1.etg er det sikringssskap til 1.etg. Det er 2 stk. strømmålere. Sikringssskap i 1. etg ble montert i 2018 og strøm ble da adskilt mellom del i kjeller og 1.etg.

UTVENDIG

Taktekking:

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater (Decra stålplater) . Taktekking skiftet 2016.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.
- Noen takplater er tråkket ned på hovedtak og på tilbygg mot nord.

Nedløp og beslag:

Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger 1.etg med tømmerkonstruksjon på eldste delen og bindingsverk på tilbygget del. Fasade/kledning har liggende bordkledning denne er opplyst skiftet i år 2000.

Merknad: Det anbefales å utbedre med musebånd i bunn av kledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon bygget som pulttak. Det er tilgang til kaldtloft via luke i yttervegg. Ingen tilgang til takkonstruksjon over tilbygg mot nord.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er isolert med eldre hvit isolasjon og flis mot kaldtloft, det anbefales å utbedre/ skifte isolasjon for å minske varmluft opp på kaldt loft som kan kondensere. Det registreres noe misfarging på enkelte sperrer dette kan skyldes dårlig isolasjon og

kondens.

- Det registreres noe nedbøyning i enkelte taksperrer.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med 2-rams sidesving vinduer.

Vinduer er fra år 2000 bortsett fra 2 vinder i underetasje et vindu i pvc satt inn i 2023, dette vindu er fra 2016 og et vindu på bod med karm og rammer i tre fra 2019.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det registreres et vindu på stue med ødelagt hengselfunksjon og vindu på soverom mot nord/ øst med dårlig hengsle funksjon, dette må utbedres.

- Løsning med beslag over vinduer bør utbedres, disse bør skjøtes opp til fals på kledning eller skiftes ut.

Konsekvens/tiltak:

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

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør til 1.etg og til underetasje og malt balkongdør i tre til terrasse fra stue 1.etg.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Hoveddør og dør i underetasje samt terrassedør tar i karm og bør justeres noe. Dør i underetasje bør overflatebehandles. Her bør det også monteres beslag på terskel.

Konsekvens/tiltak:

- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse/ balkong mot syd/ øst på ca 51 m² med adkomst fra terrassedør fra stue og trapp til hage. Balkong/Terrasse er bygget ny i 2022/23.

Utvendige trapper - 2:

Det er trapp i terreng på sydsiden av bolig . Denne er bygget i impregnerte materialer.

Utvendige trapper:

Det er støpt trapp til inngangsparti.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det må monteres rekverk på høyre side av trapp da det er høyde på over 0,5 meter her.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering:

Dreneringen er skiftet på 1990 tallet bortsett fra drenering på østvegg som er skiftet i 2019.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Se beskrivelse rom under terreng.

Levetid : Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur på eldste delen og betongmur med støpt plate på mark på tilbygg med inngangsparti og entre.1.etg.

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmurer mot syd er av betong.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av støpejern og antas å være fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

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

GARASJE

Eiendommen har felles garasje med naboeiendom med tilhørende areal på 28 m² Bra. Garasjen er oppført i 2017 og er bygget med støpt plate på mark konstruksjon med oppkant/ringmur i Leca. Yttervegger oppført i bindingsverk med vindspærre og utvendig kledd med liggende trekledning. Tak bygget som saltak teknet med betongtakstein.

Det er adkomst via gangdør og leddheisport i metall. Det er vinduer i gavl og i endevegg av garasje. Det er innlagt strøm og lys med mulighet for el-billader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt tilstandskontroll på denne bygningen bare en enkel beskrivelse.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering på gårds plass eller i garasje (felles garasje med naboeiendom med tilhørende areal på 28 m² Bra.)

Radonmåling

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

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Diverse

Indre Østfold brann og redning har utført feiing 24.05.2022 og tilsyn 11.08.2023. Det er gjort følgende anmerkning: Det er sprekker i inneplater på vedovn 1.etasje.

- elbillader medfølger ikke, men strømtilgangen ligger klar for oppkobling av ny lader.

- Ett kjøleskap kan medfølge salget

- Komfyr oppe (frittstående) kan medfølge salget.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med vedfyring , luft til luft varmepumpe på stue underetasje og stue 1.etg. El- varmekabler i gulv på entré og stue underetasje, og entré 1.etg og bad 1.etg. Ellers panelovner på vegger. Varmepumper luft til luft montert 2018 i 1.etg og 2021 i .underetasje.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000

Kommunale avgifter

Kr 17 032

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2023:

Avløp 6 648,14 kr

Feiing 487,91 kr

Vann 4 890,49 kr

Renovasjon 5 006,43 kr

Sum 17 032,97 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 902 603

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 429 892

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 329, bruksnummer 227 i Indre Østfold kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bygg i kommunens arkiver. Dette vil ikke få noen praktisk betydning for ny eier. Det er gitt ferdigattest for bruksendring i underetasje.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann og avløp: Offentlig via privat stikkledning/fordelingsnett.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan: Mysen 1960 - id 012519600001 - Formål: Boliger, kjørevei -

Vedtaksdato: 07.01.1960

Kommunedelplan: Kommunedelplan for Mysen - 01252007001 - Formål: Boligområde, nåværende - Vedtaksdato: 22.02.2007

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101 Formål:

Boligbebyggelse, Nåværende - Periode: 2024 - 2035

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Reguleringsplaner under arbeid: Nei

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odell på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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

3 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

82 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 300 000,00))

101 640,- (Omkostninger totalt)

3 401 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 640

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 19 500,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger per stk. kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 740,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 000,-

per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Anne 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

Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling Mysen, Storgaten 2
1850 Mysen
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

24.06.2024

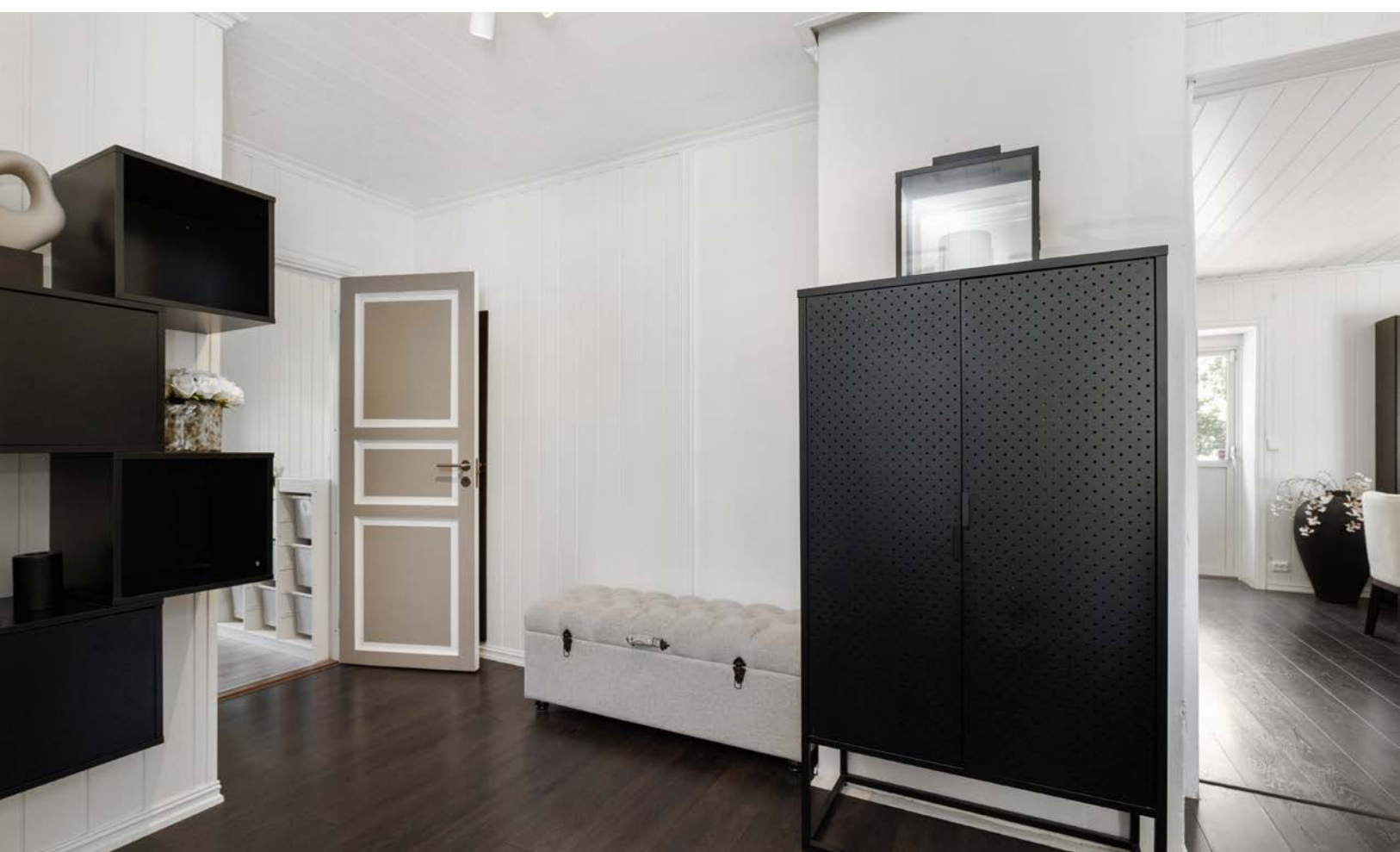






1. Etasje







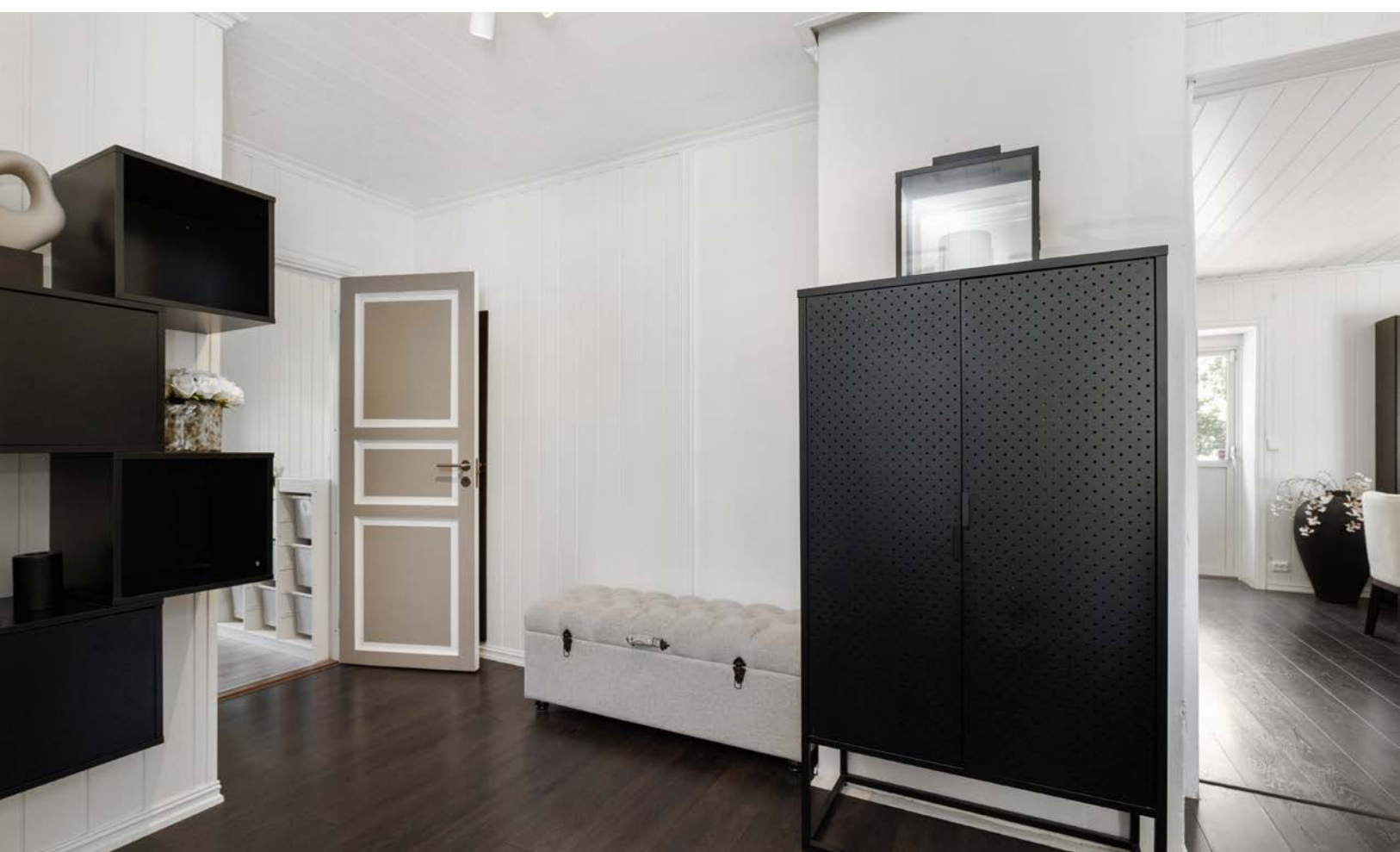
















U. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.















1. Etasje

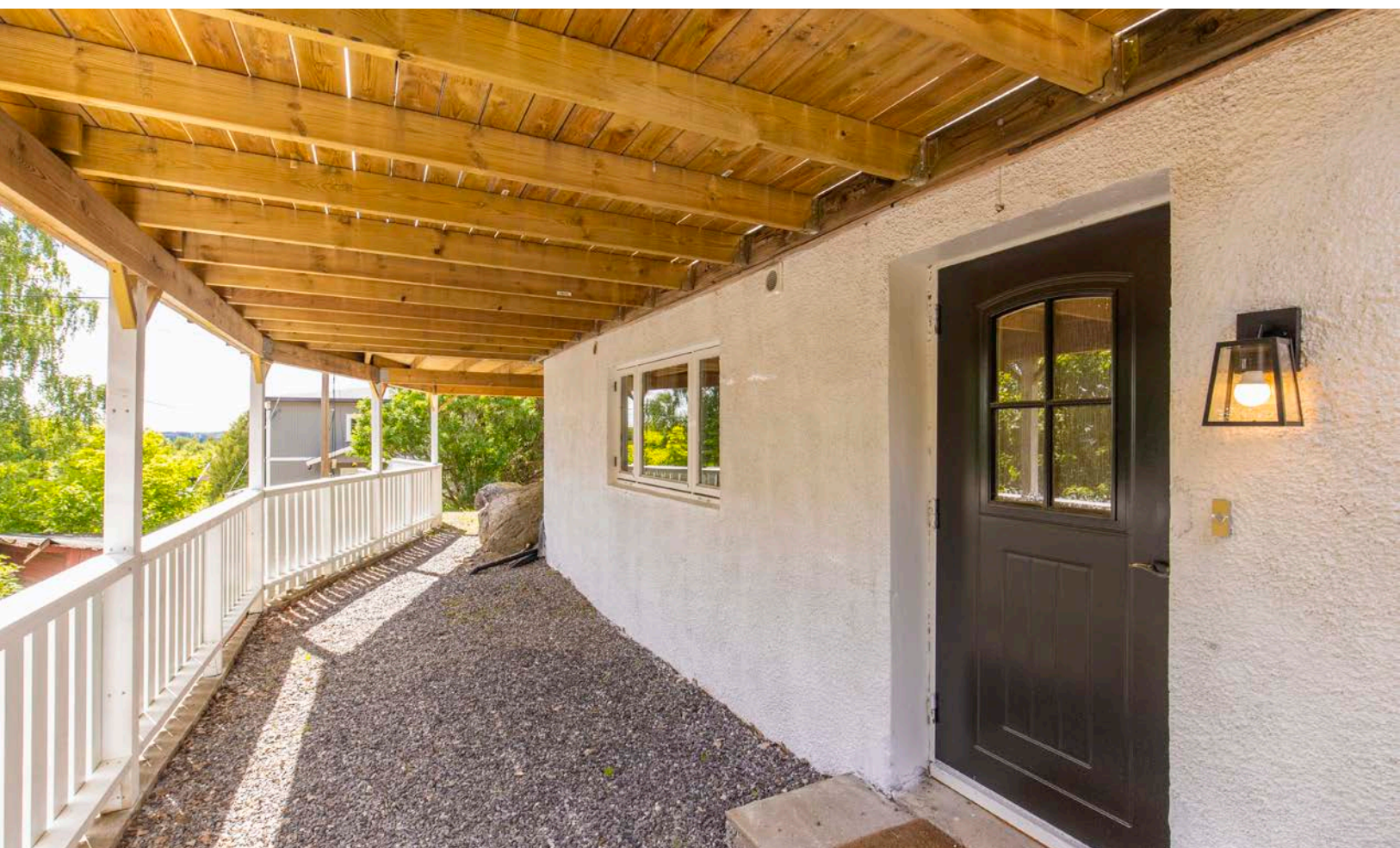
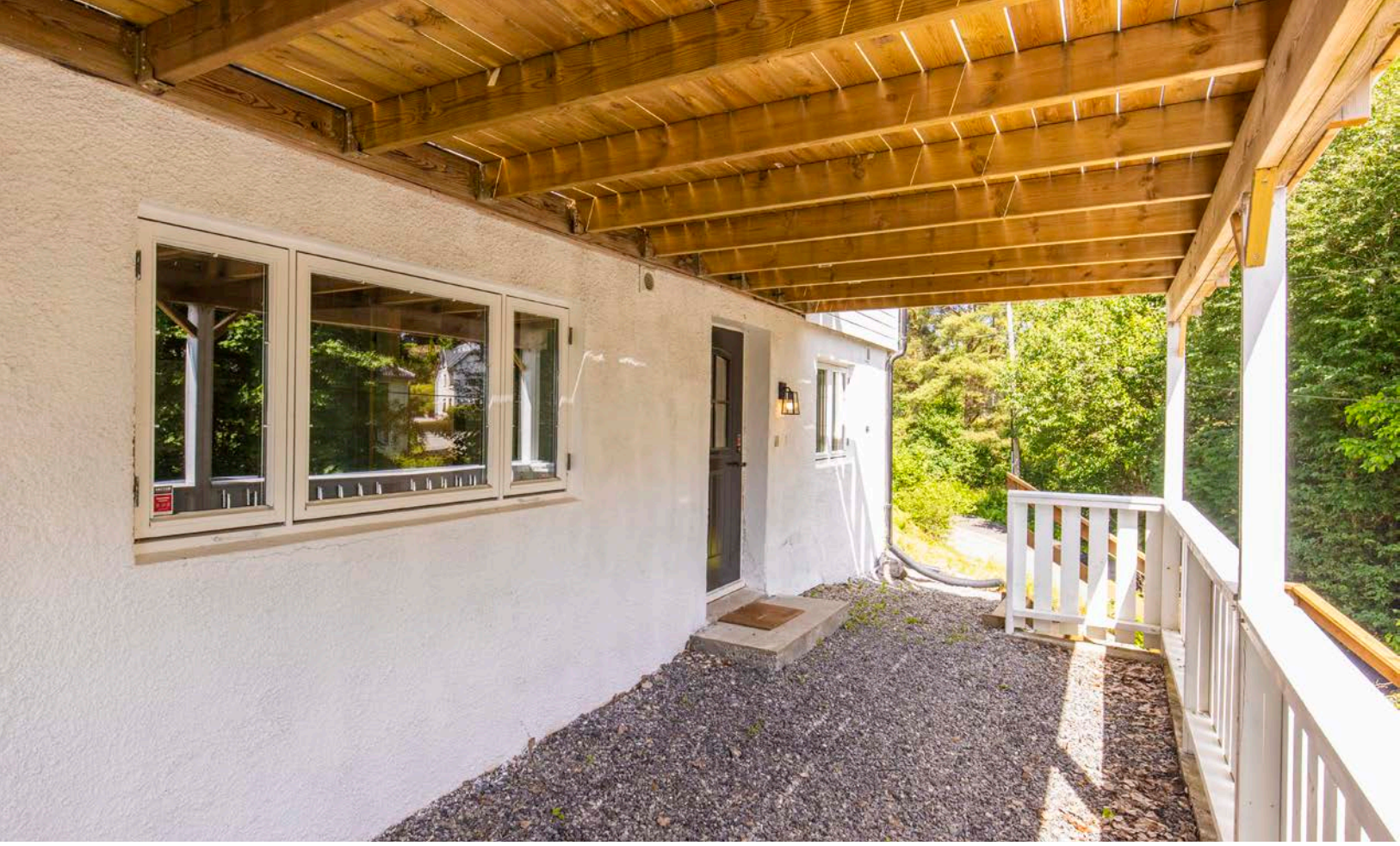


U. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Høylundsvingen 15, 1850 MYSEN
 INDRE ØSTFOLD kommune
 # gnr. 329, bnr. 227

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 04.06.2024

Rapportdato: 20.06.2024

Oppdragsnr.: 11551-1251

Referansenummer: YP5058

Autorisert foretak: Toran Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Helge Randem



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.

Toran Eiendom AS takserer fast eiendom inkludert landbrukseiendommer i Indre Østfold og drives av Tor Helge Randem. Tor Helge er utdannet bygmester og takstmann og har over 30 års erfaring fra byggebransjen, sertifisert takstmann siden 2003 og medlem i Norsk Takst siden 2012.

Rapportansvarlig

Tor Helge Randem

Tor Helge Randem
Uavhengig Takstingeniør
post@toraneiendom.no
905 62 032



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig antas bygget ca 1950 med 1 etasje og underetasje med mulighet for utleiedel.

Bygningen er oppført med støpt grunnmur, trebjelkelag mellom etasjene. Yttervegger i tømmer og bindingsverk på tilbygg ved inngangsparti 1.etg (Yttervegger i eldre tømmerkasse opplyst at denne ble flyttet hit ved oppføring av bolig ca 1950) Yttervegger er kledd med liggende trekledning. Tak bygget som pulttak tekket med Decra takplate (stål) Bygningen har blitt vesentlig oppgradert mellom 2018 til 2022. Det er foretatt bruksendring av rom (kjøkken) i underetasje og rommene er nå godkjent for varig opphold. Utleiedel i underetasje har egen inngang fra sydsiden. Det er adkomst mellom etasjene med trapp og dør til 1.etg.

På befaringen blir det avdekket enkelte forhold som bør utbedres eller undersøkes nærmere.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater (Decra stålplater) . Taktekking skiftet 2016

Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål.

Yttervegger 1.etg med tømmerkonstruksjon på eldste delen og bindingsverk på tilbygget del.

Fasade/kledning har liggende bordkledning denne er opplyst skiftet i år 2000.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon bygget som pulttak. Det er tilgang til kaldtloft via luke i yttervegg.

Ingen tilgang til takkonstruksjon over tilbygg mot nord.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med 2-rams sidesving vinduer. Vinduer er fra år 2000 bortsett fra 2 vinder i underetasje et vindu i pvc satt inn i 2023, dette vindu er fra 2016 og et vindu på bod med karmen og rammer i tre fra 2019.

Bygningen har malt hovedytterdør til 1.etg og til underetasje og malt balkongdør i tre til terrasse fra stue 1.etg.

Terrasse/ balkong mot syd/ øst på ca 51 m² med adkomst fra terrassedør fra stue og trapp til hage. Balkong/Terrasse er bygget ny i 2022/23.

Det er støpt trapp til inngangsparti.

Det er trapp i terreng på sydsiden av bolig .

Denne er bygget i impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er gulver i 1.etg med laminat på gang, stue, kjøkken og soverom. Entre med fliser. Vegger med smartpanel på vegger bortsett fra på entre med brystpanel med tapet over. Himlinger med smartpanel på stue og kjøkken. Malt trepanel på et soverom og entre. Malte plater på et soverom. De fleste overflater i 1.etg er skiftet /utbedret 2019.

I underetasje er det gulver med fliser på entre, stue og kjøkken. Laminat på soverom

Filt teppe på gang og bod. Vegger med malt murpuss på bod og deler av trappegang samt entre. Soverom med trepanel og malt murpuss. Stue med trepanel og kjøkken med tapet.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom underetasje og 1.etg. Det er støpt plate på mark konstruksjon i underetasje.

Boligen har mursteinspipe. Det er montert ved/peisovn på stue 1.etg og peis med peis-innsats i underetasje.

Boligen har innvendig betongtrapp mellom underetasje og 1.etg.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår og noen nyere dører i underetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje fra 2007.

Rommet har gulv med fliser og sokkelflis. Vegger med malt murpuss bortsett fra en vegg med trepanel. Himling med malte plater. Rommet er innredet med dusjkabinett og baderomsinnredning på 90 cm bredde med underskap med heldekkende servantplate. speilskap over.

Bad/vaskerom 1.etg.

Bad antas å være fra år 1998.

Badet har gulv med fliser , vegger med fliser og himling med malt trepanel.

Rommet er innredet med dusjkabinett.

Gulvmontert toalett og baderomsinnredning på 60 cm med underskap med heldekkende servant og speilskap over.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning 1.etg montert år 2002. Innredningen har profilerte malte skapfronter, benkeplate i malt heltre med nedsenket beslag med oppvaskkum. Det er plass og opplegg til oppvaskmaskin, komfyr med ventilator over. Innredningen ble malt 2023. Kjøkkeninnredning underetasje. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i mørk eik. Benkeplate i laminat og noe med stein/granittplate ved platetopp. Det er nedsenket beslag med oppvaskkum og skyllekum. Innredningen har plass og opplegg for oppvaskmaskin, innebygget komfyr. Koketopp med ventilator over i børstet stål.

SPESIALROM

Toalettrom

Rommet har gulv med fliser, vegger med malt murpuss og trepanel i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og liten badromsinnredning på 40 cm bredde med underskap med heldekkende servantplate.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Dette er plassert på gang i underetasje. Her er det også sluk i gulv. Inntaksledning for vann er ført hit og det er her montert stoppekran og vannmåler. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg. Det er mekanisk avtrekk fra bad. Det er i trappegang underetasje opplegg for vaskemaskin med vann og avløp. Sluk i gulv. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Denne er montert under trapp i underetasje. Boligen varmes opp med vedfyring, luft til luft varmepumpe på stue underetasje og stue 1. etg. El- varmekabler i gulv på entré og stue underetasje. Entré 1.etg og bad 1.etg. Ellers panelovner på vegger. Varmepumper luft til luft montert 2018 i 1.etg og 2021 i .underetasje. Det er skjult og åpent el- anlegg i vegger. I kjeller er det et stort sikringssskap til utleiedel og i 1.etg er det sikringssskap til 1.etg. Det er 2 stk strømmålere. Sikringssskap i 1. etg ble montert i 2018 og strøm ble da adskilt mellom del i kjeller og 1.etg. Det er røykvarsler i etasjene og pulver brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er skiftet på 1990 tallet bortsett fra drenering på østvegg som er skiftet i 2019. Bygningen har betonggrunnmur på eldste delen og betongmur med støpt plate på mark på tilbygg med inngangsparti og entre.1.etg. Forstøtningsmur mot syd er av betong. Utvendige avløpsrør er av støpejern og antas å være fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	167 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	139 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

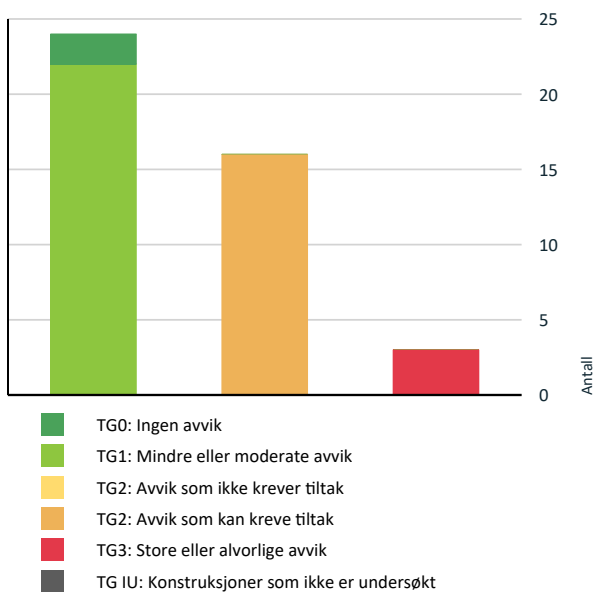
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

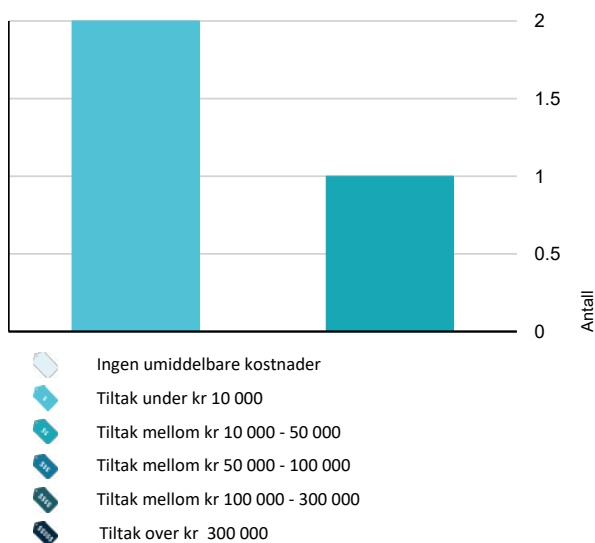
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar

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

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater (Decra stålplater) . Taktekking skiftet 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Noen takplater er tråkket ned på hovedtak og på tilbygg mot nord.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i overflatebehandlet stål.

Veggkonstruksjon

Yttervegger 1.etg med tømmerkonstruksjon på eldste delen og bindingsverk på tilbygget del. Fasade/kledning har liggende bordkledning denne er opplyst skiftet i år 2000.

Merknad: Det anbefales å utbedre med musebånd i bunn av kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon bygget som pulttak. Det er tilgang til kaldtloft via luke i yttervegg. Ingen tilgang til takkonstruksjon over tilbygg mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er isolert med eldre hvit isolasjon og flis mot kaldtloft, det anbefales å utbedre/skifte isolasjon for å minske varmluft opp på kaldt loft som kan kondensere. Det registreres noe misfarging på enkelte sperrer dette kan skyldes dårlig isolasjon og kondens. Det registreres noe ned bøyning i enkelte taksperrer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med 2-rams sidesving vinduer. Vinduer er fra år 2000 bortsett fra 2 vinduer i underetasje et vindu i pvc satt inn i 2023, dette vindu er fra 2016 og et vindu på bod med karmen og rammer i tre fra 2019.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det registreres et vindu på stue med ødelagt hengselfunksjon og vindu på soverom mot nord/ øst med dårlig hengsle funksjon, dette må utbedres. Løsning med beslag over vinduer bør utbedres, disse bør skjøtes opp til fals på kledning eller skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør til 1.etg og til underetasje og malt balkongdør i tre til terrasse fra stue 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Hoveddør og dør i underetasje samt terrassedør tar i karm og bør justeres noe. Dør i underetasje bør overflatebehandles. Her bør det også monteres beslag på terskel.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/ balkong mot syd/ øst på ca 51 m² med adkomst fra terrassedør fra stue og trapp til hage. Balkong/Terrasse er bygget ny i 2022/23.

TG 1 Utvendige trapper - 2

Det er trapp i terreng på sydsiden av bolig . Denne er bygget i impregnerte materialer.



TG 3 Utvendige trapper

Det er støpt trapp til inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det må monteres rekkverk på høyre side av trapp da det er høyde på over 0,5 meter her.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det må monteres rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er gulver i 1.etg med laminat på gang, stue, kjøkken og soverom. Entre med fliser. Vegger med smartpanel på vegger bortsett fra på entre med brystpanel med tapet over. Himlinger med smartpanel på stue og kjøkken. Malt trepanel på et soverom og entre. Malte plater på et soverom. De fleste overflater i 1.etg er skiftet /utbedret 2019.

I underetasje er det gulver med fliser på entre, stue og kjøkken. Laminat på soverom

Filt teppe på gang og bod. Vegger med malt murpuss på bod og deler av trappegang samt entre. Soverom med trepanel og malt murpuss. Stue med trepanel og kjøkken med tapet

Merknad : Det registreres noe svelling i skjøter på laminat 1.etg ellers normal bruksslitasje.

Det registreres noen fliser med bom på kjøkken underetasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom underetasje og 1.etg. Det er støpt plate på mark konstruksjon i underetasje. Det ble ved hjelp av streklaser foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjene. Det registreres høydeforskjell med 1 cm over gulvet på stue. Over gulv på kjøkken/ gang blir det registrert 1 cm over gulvet og 0,5 cm svanke på under 1 meter . Noe knirk i gulv.

Underetasje: Gang med 1 cm over rommet. Stue med 1 cm over rommet. Retningsavvikene i gulvene er å anse som normale alder tatt i betraktning.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er montert ved/ peisovn på stue 1.etg og peis med peis-innsats i underetasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og panel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Hulltaking er foretatt på soverom i utforet trevegg mot yttermur mot øst. Det er påvist avvik i konstruksjonen. Det måles 25 % fukt i bunnsvill. Det blir også foretatt fuktsøk på vegg i bod og det måles forhøyet fukt ved gulv.

Målinger over 17 -18 vannprosent er for høyt og det er fare for muggvekst i konstruksjonen. Målinger mellom 8 -15 vannprosent anses som tørt.

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.



Det måles 25 % fuktighet i bunnsvill mot østvegg.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp mellom underetasje og 1.etg.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår og noen nyere dører i underetasje.

VÅTROM

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

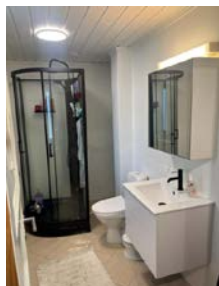
Generell

Bad antas å være fra år 1998.

Badet har gulv med fliser, vegger med fliser og himling med malt trepanel.

Rommet er innredet med dusjkabinett. Gulvmontert toalett og baderomsinnredning på 60 cm med underskap med heldekkende servant og speilskap over.

Tilstandsrapport



ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vegg fliser malt 2024.

TG satt med forbehold om fortsatt bruk av dusjkabinett.

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1cm fra topp flis ved dør terskel og topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det registreres bom under fliser i hjørner bak dusjkabinett og i ytterhjørne mot nord/ øst. (disse kan løsne)
Ved rehabilitering av bad må fallforhold utbedres.

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og underliggende banemembran med påstøp med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

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

Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett. Gulvmontert toalett og baderomsinnredning på 60 cm med underskap med heldekkende servant og speilskap over.

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad underetasje.

Rommet har gulv med fliser og sokkelflis. Vegger med malt murpuss bortsett fra en vegg med trepanel. Himling med malte plater. Rommet er innredet med dusjkabinett og baderomsinnredning på 90 cm bredde med underskap med heldekkende servantplate, speilskap over.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Taket er malt. vegger med malt murpuss/ betong og trepanel på en vegg.

Konstruksjonen krever bruk av dusjkabinett og tg er satt på dette grunnlaget.

Årstall: 2007

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fall mot sluk er målt til 1 cm fra topp flis ved dør terskel til topp sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell rehabilitering må det foretas utbedring av fallforhold.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synelig slukmansjett klemt mellom sluk og slukring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjkabinett og baderomsinnredning på 90 cm bredde med underskap med heldekkende servantplate, speilskap over.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra trappegang mot bad .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

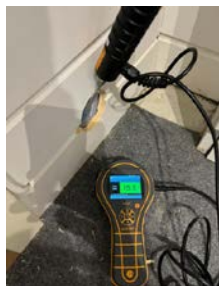
Det registreres 15. % fukt i bunnsvill mot bad (undertegnede synes dette kan være noe høyt selv om målinger mellom 8 -15 vannprosent anses som tørt. Målinger over 17 -18 vannprosent er for høyt og det er fare for muggvekst i konstruksjonen.) Målingen av fuktnivå her kan også skyldes kapilært optrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det påviste fukt nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE1 > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning montert år 2002.

Innredningen har profilerte malte skapfronter, benkeplate i malt heltre med nedsenket beslag med oppvaskkum.

Det er plass og opplegg til oppvaskmaskin, komfyr med ventilator over.

Innredningen ble malt 2023.



ETASJE1 > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i mørk eik. Benkeplate i laminat og noe med stein/ granittplate ved platetopp. Det er nedsenket beslag med oppvaskkum og skyllekum. Innredningen har plass og opplegg for oppvaskmaskin, innebygget komfyr. Koketopp med ventilator over i børstet stål.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Rommet har gulv med fliser, vegger med malt murpuss og trepanel i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og liten badromsinnredning på 40 cm bredde med underskap med heldekkende servantplate.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Dette er plassert på gang i underetasje. Her er det også sluk i gulv. Inntaksledning for vann er ført hit og det er her montert stoppekran og vannmåler.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og muligens noe med støpejern i gulver underetasje.

Vurdering av avvik:

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

TG- satt på eldre støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegg. Det er mekanisk avtrekk fra bad.

Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Det er i trappegang underetasje opplegg for vaskemaskin med vann og avløp. Sluk i gulv.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Denne er montert under trapp i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

I 2010 ble det krav til fast tilkobling av varmtvannsbereder (ikke stikkontakt). Det var ikke krav om dette ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Andre installasjoner

Boligen varmes opp med vedfyring , luft til luft varmepumpe på stue underetasje og stue 1. etg. El- varmekabler i gulv på entré og stue underetasje. Entré 1.etg og bad 1.etg. Ellers panelovner på vegger.

Varmepumper luft til luft montert 2018 i 1.etg og 2021 i .underetasje.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Det er skjult og åpent el- anlegg i vegger. I kjeller er det et stort sikringsskap til utleiedel og i 1.etg er det sikringsskap til 1.etg. Det er 2 stk strømmålere. Sikringsskap i 1. etg ble montert i 2018 og strøm ble da adskilt mellom del i kjeller og 1.etg.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2018 2018/19

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Det mangler kursfortegnelse i sikringsskap i underetasje. Det anbefales en utvidet el-kontroll grunnet alder.

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 bygnings sakkyndig 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.

Det er røykvarslere i etasjene og pulver brannslukningsapparat.

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

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Dreneringen er skiftet på 1990 tallet bortsett fra drenering på østvegg som er skiftet i 2019.

Vurdering av avvik:

• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Se beskrivelse rom under terreng.

Levetid : Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur på eldste delen og betongmur med støpt plate på mark på tilbygg med inngangsparti og entre.1.etg.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer mot syd er av betong.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og antas å være fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

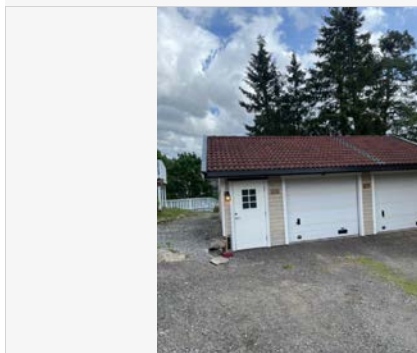
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2017

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Eiendommen har felles garasje med naboeiendom med tilhørende areal på 28 m² Bra.

Garasjen er oppført i 2017 og er bygget med støpt plate på mark konstruksjon med oppkant/ringmur i Leca. Yttervegger oppført i bindingsverk med vindspærre og utvendig kledd med liggende trekledning. Tak bygget som saltak teknet med betongtakstein. Det er adkomst via gangdør og leddheisport i metall. Det er vinduer i gavl og i endevegg av garasje. Det er innlagt strøm og lys med mulighet for el-billader.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt tilstandskontroll på denne bygningen bare en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

139 m²/139 m²

Enebolig: 2 Entré, 3 Soverom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Bod, 2 Gang, Toalettrom, Bad, Bad/vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 450 000

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

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vandugbakken 65 ,1850 MYSEN 108 m ² 1900 3 sov	10-06-2024	2 790 000	2 790 000	0	2 790 000	25 833
2 Johs Rånås vei 19 ,1850 MYSEN 113 m ² 1974 0 sov	26-04-2021	2 300 000	2 750 000	0	2 750 000	24 336
3 Barkerudveien 28 ,1850 MYSEN 134 m ² 1923 3 sov	25-06-2020	2 850 000	3 100 000	0	3 100 000	23 134
4 Barkerudveien 26 ,1850 MYSEN 138 m ² 1949 3 sov	06-09-2020	3 000 000	3 100 000	0	3 100 000	22 464
5 Valbjørkveien 15 ,1850 MYSEN 144 m ² 1953 2 sov	22-02-2024	3 290 000	3 200 000	0	3 200 000	22 222
6 Vandugbakken 58 ,1850 MYSEN 159 m ² 1972 0 sov	08-05-2022	3 250 000	3 150 000	0	3 150 000	19 811
7 Høylundsvingen 23 ,1850 MYSEN 147 m ² 1952 3 sov	14-02-2021	2 970 000	2 800 000	0	2 800 000	19 048
8 Libruveien 3 ,1850 MYSEN 151 m ² 1968 5 sov	29-03-2021	2 750 000	2 750 000	0	2 750 000	18 212

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	260 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 260 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 450 000
--	------------	------------------

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	62			62			62
Etasje1	77			77	51		77
SUM	139				51		139
SUM BRA	139						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Soverom , Stue , Kjøkken , Bod , Gang , Toalettrom , Bad		
Etasje1	Entré , Bad/vaskerom , Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: Boligen har blitt oppgradert utvendig og innvendig mellom 2018 - 2022.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	28			28			28
SUM	28						28

SUM BRA	28
----------------	-----------

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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	131	8
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Tor Helge Randem	Takstingeniør
	Malin Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	329	227		0	1117 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høylundsvingen 15

Hjemmelshaver

Minge Andreas Holmen, Johannessen Malin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig beliggende høyt og fritt med fine solforhold og flott utsikt mot Mysen . Boligen er beliggende i et etablert boligområde ca 1,4 km fra Mysen sentrum med alle sentrale funksjoner som butikker, kjøpesenter, kafeer, skoler, barnehager, buss/togstasjon, kino, bibliotek etc. Offentlig kommunikasjon til Oslo S og Ski med bus/tog .

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 1 117,00 m² i følge Ambita Infoland. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, diverse trær og busker, vintergrønt og annen beplantning. Tomten er kupert med fjell i dagen. Det er parkering på gårdsplass eller i garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 390 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	87838920	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2024		Gjennomgått	0	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 slitasje: 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YP5058>

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.	
1108240103	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Malin Johannessen	Andreas Holmen Minge
Gateadresse	
Høylundsvingen 15	
Poststed	Postnr
MYSEN	1850
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	87838920

Document reference: 1108240103

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: MJ, AHM

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det er byttet baderomsinnredning, kran og etablert utekran. Det er installert én vask på egeninnsats, ellers er det kun brukt faglærte.
Arbeid utført av	Knut Aarum AS / Rør og VVS spesialisten AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

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

Beskrivelse	I 2020 ble vi informert av leietaker i hybelen at det hadde kommet noe vann opp fra sluket på vaskerom. Det viste seg å være forkalkning i røret. Dette ble tatt hånd om av Slam og Spyle service Indre Østfold. De gikk inn med kamera og spylte opp rørene. Vi har ikke opplevd tilbakeslag siden det.
-------------	--

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble i 2019 gravd og lagt ny privat stikkledning inn til huset. Dette ble gjort pga dårlig vanntrykk da den gamle ledningen hadde grodd igjen. I forbindelse med dette ble det lagt ny drenering og etterisolering av grunnmur langs østsiden av huset, samt litt av nordsiden. Graving og etablering av ny stikkledning er gjennomført av entreprenør. Dette er søkt om og godkjent, dokumentasjon på dette foreligger.
Arbeid utført av	Anders Uvaag AS / Knut Aarum AS

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

Nei Ja

Beskrivelse	Da vi tok over huset i 2018 var det målt noe høyere fuktverdier, samt noe saltutslag på innvendig vegg i bod ved østsiden av huset. Her er det drenert og etterisolert i ettertid.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det ble i 2018 lagt opp helt ny 3-fas inntakskabel inn til huset, for å øke strømkapasiteten. Det ble da splittet strøm og etablert to sikringsskap i boligen, ett i overetasje og ett i hybelen. I forbindelse med dette arbeidet ble det oppgradert endel av el-installasjonene rundt i huset. Spotter ble montert, og skjult anlegg i stue ble oppgradert. Det er lagt opp kabler til fremtidig oppgradering av kjøkken, for å møte dagens standard. Varmepumper er installert i 2018 (overetasjen) og 2021 (underetasjen). Det er etablert nye utelamper, dette er utført av faglært, men dokumentasjon på dette foreligger ikke.
Arbeid utført av	Hemnes EL-installasjon

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

Tilleggs kommentar

To av vinduene (stue vestside og soverom østside) har ødelagte fester. Dette gjør at vinduene kan falle av rammen når man åpner dem. Påvirker ikke vinduet i lukket tilstand. For ytterligere dokumentasjon, henvises det til Boligmappa.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Johannessen	228507d96973c181fab2b96d32a7919beafc637d	06.05.2024 19:27:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Holmen Minge	7142319d3ab02ab6b0cada1d0e28833d28b1f3f8	06.05.2024 19:29:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240103

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



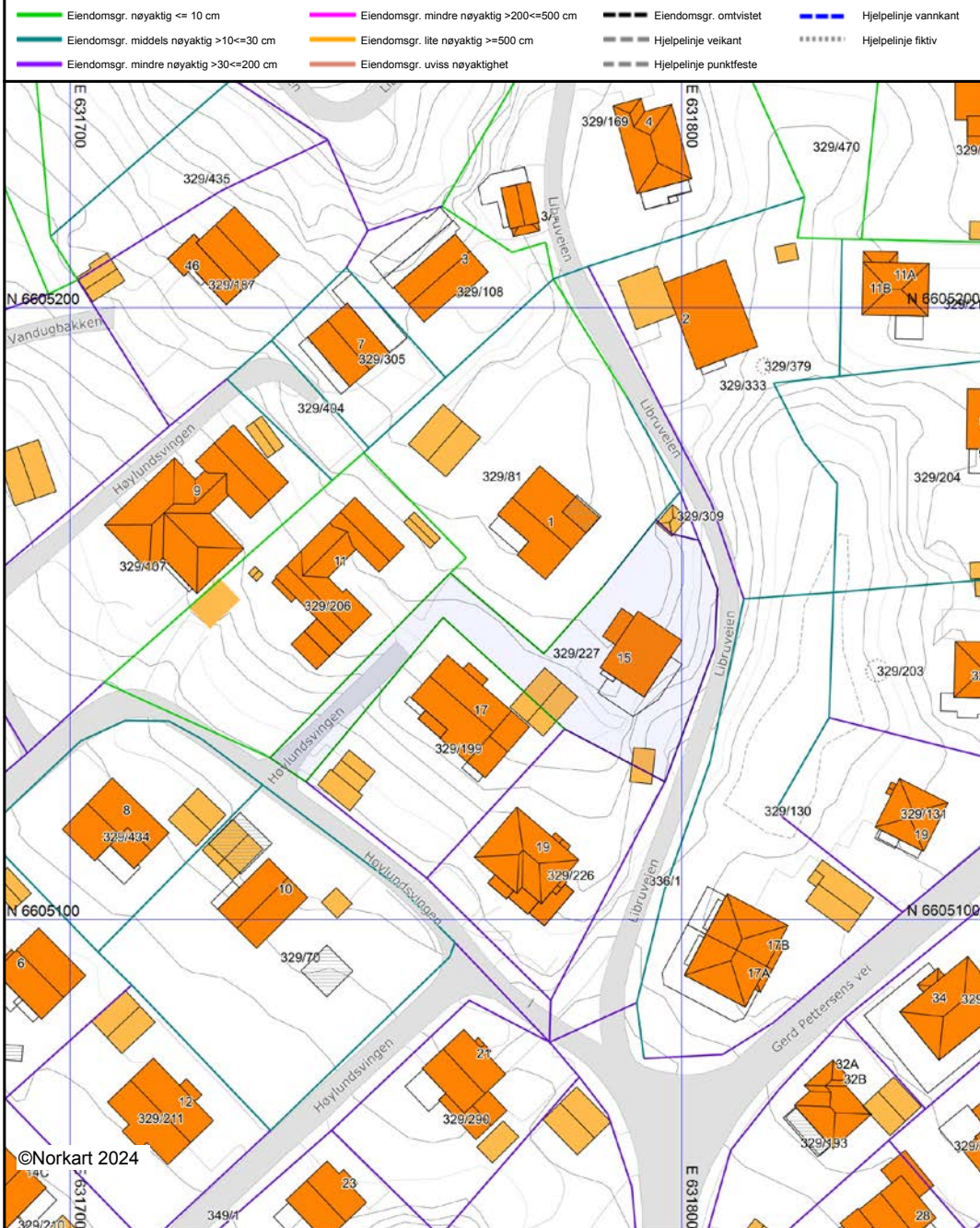
Grunnkart

Eiendom: 329/227
Adresse: Høylundsvingen 15
Dato: 02.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune



©Norkart 2024

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

Høylundsvingen 15

Nabolaget Høytorp/Momarken - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Smestad	5 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.4 km	
Mysen stasjon	18 min
Linje R22	
1.4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 22 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.)	25 min
481 elever, 21 klasser	
1.9 km	
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
421 elever, 17 klasser	
2.5 km	
Mysen videregående skole	13 min
800 elever, 50 klasser	
1 km	

Ladepunkt for el-bil

Mysen Videregående Skole - Østfol...	12 min
Recharge Shell Momarken	16 min

«Et rolig nabolag som er barnevennlig og med grei avstand til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

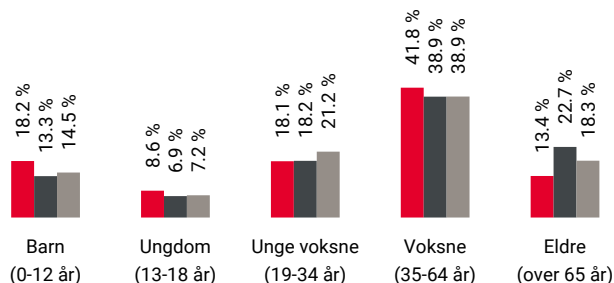
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høytorp/Momarken	1 440	609
Mysen	6 678	3 334
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år)	8 min
82 barn	
0.6 km	
Espira Opsahl barnehage (0-5 år)	6 min
91 barn	
2.3 km	
Symra barnehage (0-5 år)	6 min
53 barn	
2.3 km	

Dagligvare

Spar Momarken	13 min
Bunnpris Mysen	20 min
PostNord, søndagsåpent	
1.5 km	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



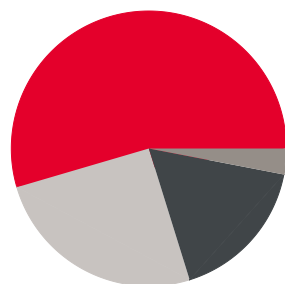
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

Funderudparken	5 min
Ballspill	0.4 km
Folkestad balløkke aktivitetsanlegg	17 min
Ballspill	1.3 km
Mudo Mysen	18 min
Family Sports Club Mysen	6 min

Boligmasse



- 54% enebolig
- 17% rekkehus
- 3% blokk
- 25% annet

«Passe avstand til sentrum, litt avsides.»

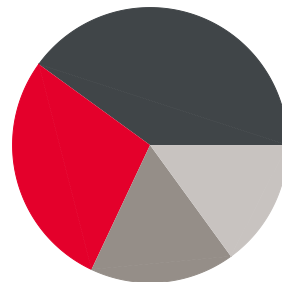
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Mysen Bysenter	21 min
Vitusapotek Mysen	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



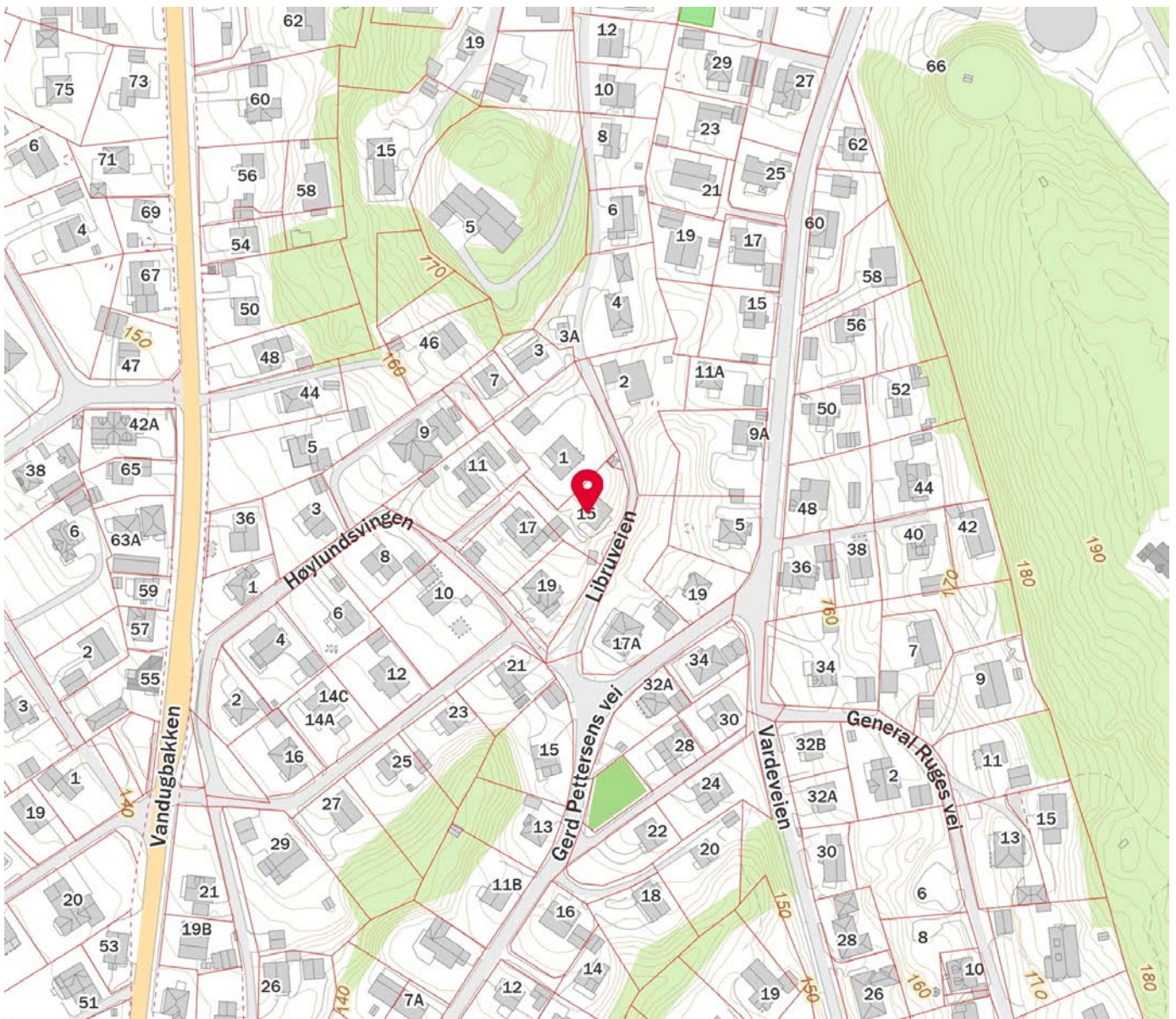
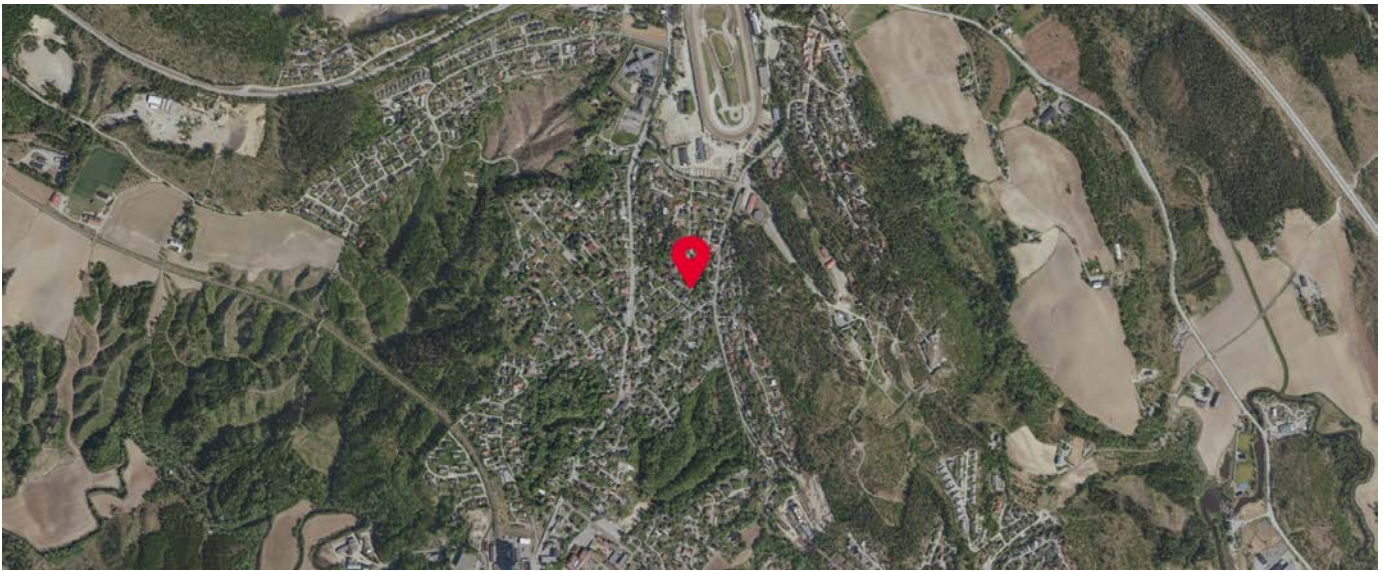
0% 48%

- Høytorp/Momarken
- Mysen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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”

Rettt skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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.



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: Høylandsvingen 15
1850 MYSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud

Oppdragsnummer: 1108240103

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

24.06.2024

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