



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Høgliveien 12, 1850 MYSEN

**Mysen - Innholdsrik bolig med
attraktiv beliggenhet.
Gangavstand til alt.**

Høgliveien 12

1. Etasje



2. Etasje



U. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

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

Aktiv Eiendomsmegling Mysen
Storgaten 2, 1851 MYSEN

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Omkostn.: Kr 137 042,-
Total ink omk.: Kr 4 937 042,-
Selger: Esmir Numanovic
Arijana Numanovic

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1922
BRA/P-rom: 191/191 m²
Tomtstr.: 1321 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. 329/146
Oppdragsnr.: 1108230063

Mysen - Innholdsrik bolig med attraktiv beliggenhet. Gangavstand til alt.

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

Innhold:

Kjeller: Stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, entré/gang.

1. etasje: Entré, kjøkken, stue, bad.

2. etasje: Bad, gang, 3 soverom.

Dobbel garasje med bod

Beliggenhet:

Boligen har attraktiv beliggenhet på Høytorpjordet i Mysen.

Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). 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.



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	46
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	87
Nabolagsprofil	93
Forbrukerinformasjon	101
Budskjema	102











Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

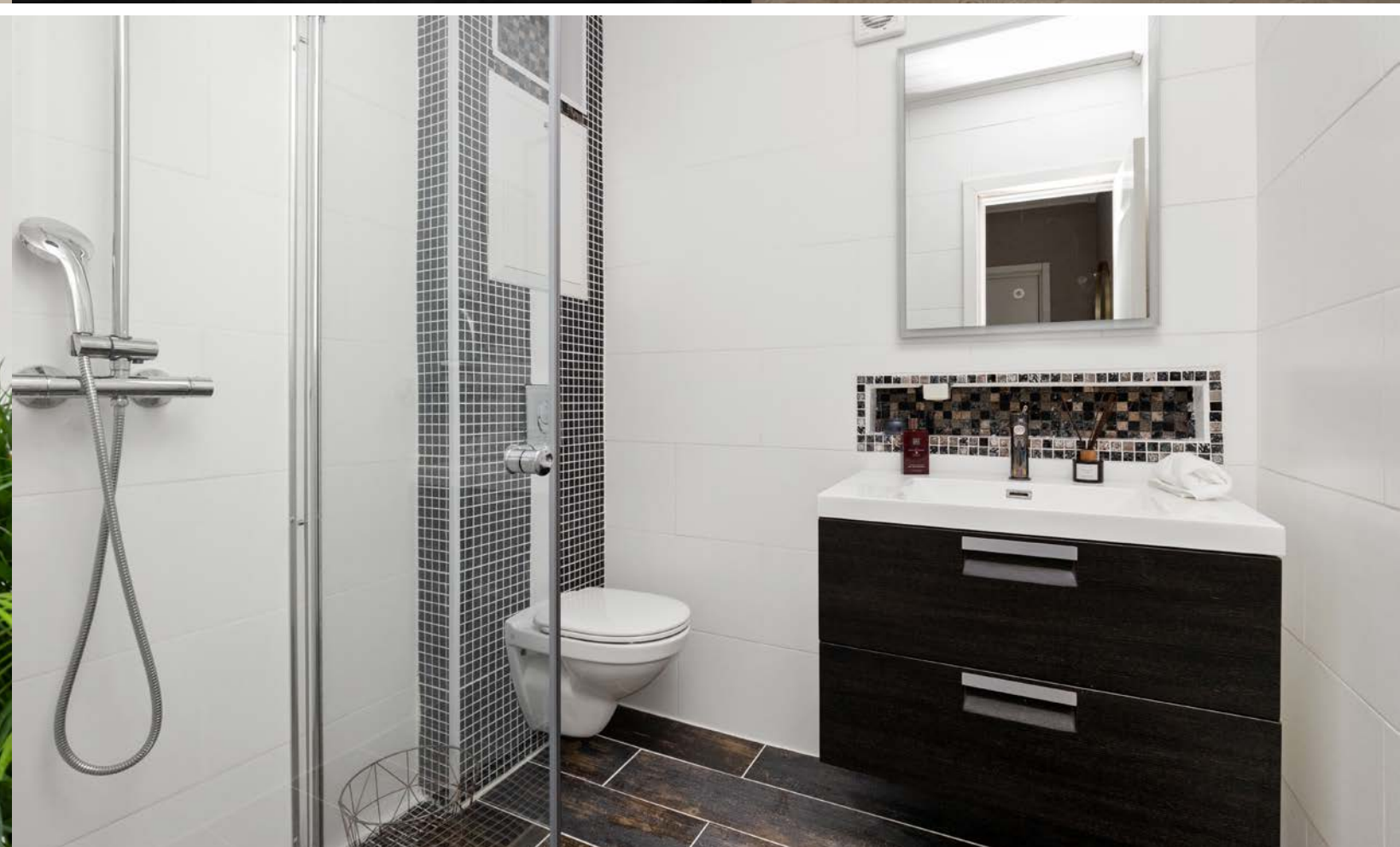




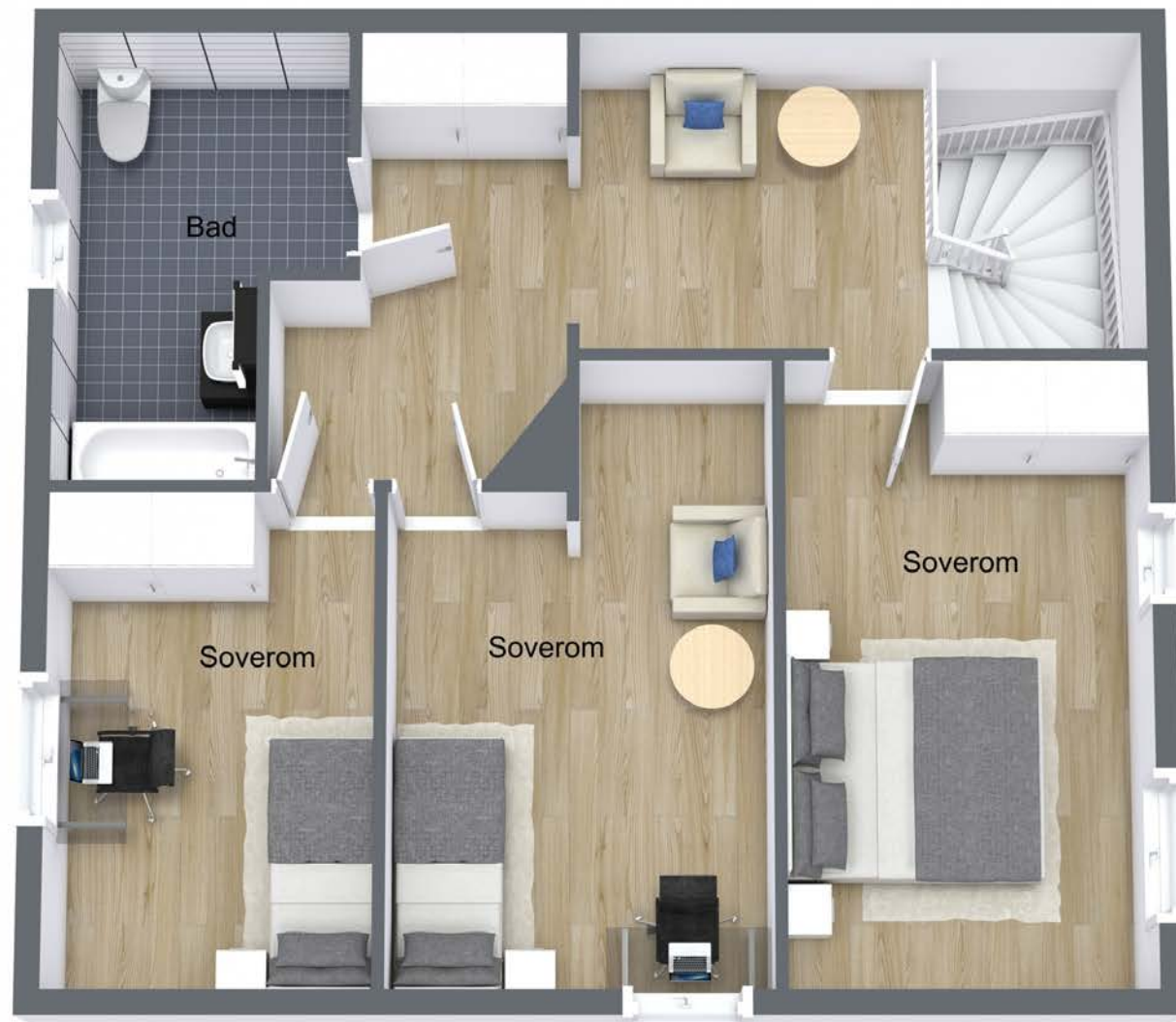




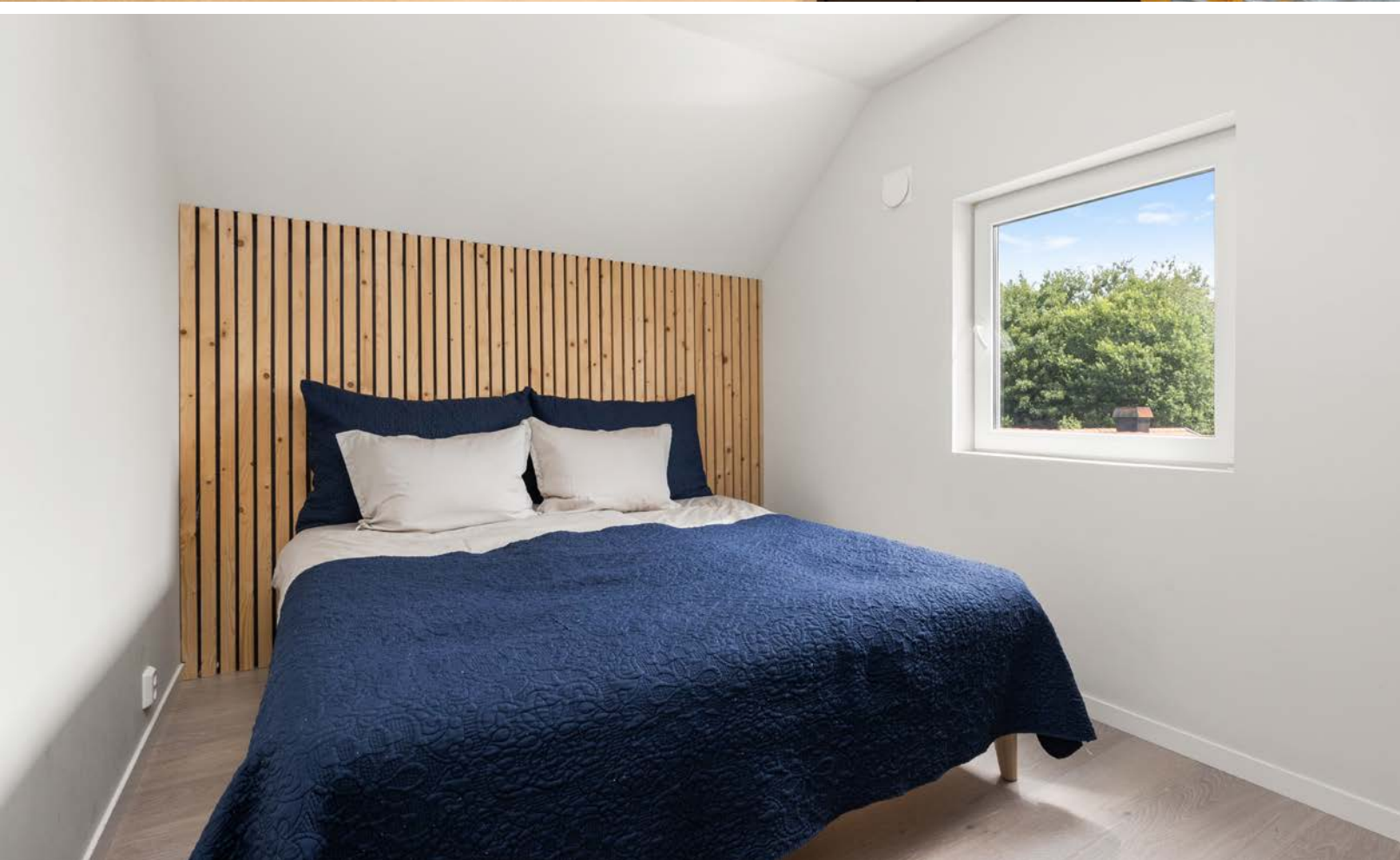




2. Etasje



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.





U. Etasje



1. Etasje



2. Etasje



U. Etasje















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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 191 m²

BRA: 191 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1321 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 321 m². Dels flat og dels skrående tomt, opparbeidet med planareal samt diverse beplantning. Det er på en del av eiendommen lagt belegningsstein. Parkering skjer i gårdsplassen som er gruset eller i garasjen.

Beliggenhet

Boligen har attraktiv beliggenhet på Høytorpjordet i Mysen. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). 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 visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje på totalt 191 m². Grunnmur i betong. Veggene har laftet konstruksjon (maskinkraft). Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av betongtakstein, fra 2000. Vinduer har rammer og karmen av tre og PVC. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1986 og 2013.

Innhold

Kjeller: Stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, entré/gang.

1. etg.: Entré, kjøkken, stue, bad.

2. etg.: Bad, gang, 3 soverom.

Dobbel garasje med bod

Byggetegninger:

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

Kommentar: Lovlighet -Ikke søkt om bruksendring av kjeller. Separat leilighet i kjelleren er heller ikke godkjent.

Garasje med bod (61 kvm.)

Standard

Bolig:

Taktekking:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er

besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:

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

TG 2: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon:

Veggene har hovedsaklig laftet konstruksjon (maskinkraft). Bindingsverk i tre i tilbygget. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Nøktern isoleringsgrad.

TG 2: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konstruksjonene har skjelheter. Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. Luftespalte er tettet med isolasjon eller skum. God lufting er viktig og skal dreneres ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer. Opplyst at tilbygget kan bevege på seg i de ulike sesongene, som følge av for dårlig fundamentering. Konsekvens/tiltak: Bedre lufting av kledning bør vurderes, dagens løsning kan resultere til redusert levetid på kledning. Bedre fundamentering til tilbygget bør vurderes, bad er plassert i tilbygget del. For mye bevegelse kan resultere til svekket tettesjikt samt sprekker.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjon i tre, type saltak. Tilgang til loft via soverom Ingen isolasjon mellom bolig og loft. TG 2: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufttetting i himling er viktig, slik at luftlekkasjene reduseres til et minimum og risiko for skader reduseres. Påvist noe fuktskjolder i undertaket på befaringdagen. Det ble ikke påvist høye fuktverdier. Kan relateres til tidligere tilsig. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak, da loftet ser ut til på opprettholde sin tiltenkte funksjon, dog anbefalt å holde konstruksjon under oppsikt. Lufting kan utbedres ved omlegging av takteking, slik at luftingen legges over taket.

Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre og PVC. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1986 og 2013. TG 2: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Påvist manglende beslag i underkant av flere vinduer rundt boligen. Vannbrettbeslag og tetting rundt, og særlig under vinduet, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i veggen. Ikke tilstrekkelig tettet rundt flere vinduer, synlig glippe mellom veggkonstruksjonen og vindu. Flere vinduer står også skjevt i vindusåpning. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må foretas lokal utbedring på flere vinduer, dagens løsning kan gi fuktskader i konstruksjon.

Dører:

Terrassedør i stue i kjeller er fra 1980-tallet. Ytterdør med glassfelt, ukjent alder.

TG 2: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Påvist dels slitasje på utvendige dører samt manglende beslagløsninger.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda på 45 m², vendt mot syd, med tilgang fra bolig og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt pvc på rekkvet

TG 2: Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet. Påvist noe skjevheter i verandakonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper:

Utvendig trapp i tre.

TG 3: Det er ikke montert rekkverk. Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

Overflater

Kjeller:

Gulv: Parkett i stue/kjøkken og soverom. Fliser i entré og bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater.

1. etasje:

Gulv: Klikkvinyll i entré. Parkett i stue og kjøkken.

Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater.

2. etasje:

Gulv: Laminat, fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater.

TG 2: Det er påvist skader på overflater. Påvist dels slitasje/skader på overflater i boligen, spesielt overflater i kjeller som har slitasjegrad mer enn normalen.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. - Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må det gjøres utbedringer om avviket skal lukkes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag (stubbloftsleire mellom etasjene). Støpt betongdekke i kjeller.

TG 3: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. - Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 22 mm avvik i gangen og stue/kjøkken. Lokalt ble det målt ca. 19 mm over 2 meter i stue. I 1. etasje ble det målt ca. 35 mm avvik i stue/kjøkken. Lokalt ble det målt 18 mm over 2 meter. Ellers påvist flere lokale avvik, utover hva

som er standard for legging av flytende gulv.

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

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe.

TG 2: Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn. Opplyst av eier at det foreligger fyringsforbud på pipe.

Konsekvens/tiltak: Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Rom Under Terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

TG 2: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. 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 ødelagte. Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes kappilært fukttoppsug fra grunnen. Det ble etter hulltaking påvist og målt 17 vektprosent i vegg. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst.

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.

Innvendige trapper:

Boligen har trapp i tre mellom etasjene.

TG 2: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde

på minimum 0,75 m. Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensning og ha håndlist på begge sider".

Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører:

Innvendige dører er lyse dører, blanding av profilerte og glatte dører.

TG 2: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at enkelte dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

Bad/vaskerom i kjeller:

Bad/vaskerom i kjeller, med flislagte overflater på vegger og gulv, bygget nytt i 2013, delvis i egen regi. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og

det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Badet bærer preg av ufagmessige arbeider.

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket er malt.

TG 2: Det er påvist avvik i fuger, påvist riss/krakkelering i fliser, stedvis avvik på fuger i badet. Det er manglede fuger samt stedvis sprang/avvik, utover hva som er norsk standard.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, dog må det gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm.

TG 2: Det er påvist avvik i fuger. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt 22 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Også svakt fall lokalt i dusjen. Påvist avvik/manglende fugemasse i flisfuger enkelte steder. Ellers påvist avvik på fuger, utover hva som er norsk standard.

Konsekvens/tiltak: Det må foretaes lokal utbedring. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må det gjøres lokale utbedringer dersom avviket skal lukkes.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

TG 2: Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sistene.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Overvåk tilstanden jevnlig, tett dusjkabinett bør vurderes.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

TG 2: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Ingen drensopalte fra sisterekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon:

Det er elektrisk styrt vifte.

TG 2: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Avtrekk i badet fungerte ikke tilfredsstillende på befaringsdagen.

Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel.

Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende

tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Avtrekkssystemet må utbedres.

Bad 1. etg.:

Bad i boligens 1. etasje, pusset opp i 2015. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Opplyst at det foreligger faktura fra rørlegger, men at denne ikke kunne oppdrives. Ellers er resterende arbeider utført i egen regi.

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket er malt.

TG 2: Det er påvist sprekker i fliser. Påvist sprukne fliser på vegger i badet, trolig som følge av at det er bevegelse i den tilbygde delen.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Våtrommet fungerer med dette avviket, dog må det gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

TG 2: 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). - Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv

ved dør til overkant sluk. Også påvist svakt fall lokalt i dusjen. Det ble påvist hulrom/bom i underkant av gulvfliser i badet.

Konsekvens/tiltak: Takstmannen anbefaler at det settes inn tett dusjkabinett med avløp direkte i sluket, dette vil dog ikke lukke avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

TG 2: Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. - Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sistene.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Overvåk tilstanden jevnlig, dog anbefaler takstmannen at det settes inn tett dusjkabinett.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/-hjørne.

TG 2: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Ingen drensopalte fra sisterekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Bad 2. etg.:

Bad i boligens 2. etasje, pusset opp i 2016, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er

innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter og overhengende speil. Videre er det montert vegghengt

toalett samt badekar. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er downlights i himlingen. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon fremvist for takstmannen. Store deler av arbeider er utført i egen regi.

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

TG 2: Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Ikke påvist klemt membranløsning i sluket befaringsdagen. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sistene.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv.

dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken i kjeller:

Kjøkken i kjeller, med åpen løsning samt plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2013, type HTH, og har slette fronter i høyglans sort samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er montert fliser på veggen mellom skapene. TG 2: Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder). Påvist noe slitasje på innredningen, utover normal slitasje. Også noe gjenstående arbeider. Platetoppen er sprekt opp og delvis ødelagt. Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres.

Kjøkken 1. etg.:

Kjøkken med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2015, type IKEA, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp samt oppvaskmaskin. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og har kullfilter. Det er montert plater på veggen (Kitchenboard) mellom skapene. Kjøkkenvasken er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, uten at det ble påvist vesentlige avvik. Påvist slitasje på benkeplaten, opplyst at denne skal skiftes.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TG 2: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak, dog må det etableres avtrekk ut om avviket skal lukkes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Nye vannrør fra hovedinntak fra 2013 - 2016.

TG 2: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rør-i-rør under kjøkkenbenken er ikke endetettet, ved eventuelt lekkasje vil det være fare for at vann renner ut der.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ventilasjon:

Boligen har elektrisk og naturlig ventilasjon.

TG 2: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Avtrekk til bad i kjelleren hadde begrenset effekt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Varmepumpe:

Luft/luft varmpumpe i 1. etasje, type Mitsubishi, fra 2015.

TG 2: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. For å sikre varmpumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kjeller. 2013.

TG 2: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 1996, plassert i kjeller.

TG 2: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap med automatiske sikringer i kjeller og 2. etasje. Hovedsakelig nytt opplegg i kjeller i 2013 - 2014. Skap i 2. etasje ombygget rundt 2000. TG 3, Grunnet alder.

Tiltak: Foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget. Da takstmannen ikke besitter tilstrekkelig kompetanse i elektroforaget, er det ikke utført noen kostnadsestimat i rapporten.

Tomteforhold

Drenering:

Dreneringen er fra 2013 iht. eier.

TG 2: Ikke registrert toppliste på grunnmursplast. Ihht. byggforskserien "Utvendig fuktsikring av

bygninger", står det at "utvendige grunnmursplater skal i øvre platekant avsluttes med lister eller beslag.

Dette er viktig, slik at ikke eventuelt slagregn, snøsmelting o.l. renner ned bak grunnmursplasten".
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betong grunnmur.

TG 2: Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Gjenstående arbeider på puss utvendig.

Konsekvens/tiltak: Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av keramiske rør. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Rørøpplegg fra byggeåret.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Garasje:

Frittliggende garasje med bod på tilsammen ca. 61 m². Bygningen er oppført med støpt dekke.

Yttervegger er av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjonen av tre, type saltak, tekket med takstein. Adkomst vi to leddporter samt gangdør. Garasjen er delvis isolert. Sprekker i

betongdekket. Noe gjenstående arbeider utvendig.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I garasje, samt egen gårdsplass.

Radonmåling

TG 2:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i badene i 1. etasje og 2. etasje samt i bad/vaskerom i kjeller

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 696

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr Fakturert beløp i 2022

Avløp 7 094,52 kr

Feiing 465,00 kr

Vann 4 886,72 kr

Renovasjon 3 250,00 kr

Sum 15 696,24 kr

Vannavgift etter måler.

Formuesverdi primær

Kr 803 886

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 893 991

Formuesverdi sekundær år

2021

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 329, bruksnummer 146 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3014/329/146:

07.07.1922 - Dokumentnr: 900154 - Bestemmelse om veg

09.06.1922 - Dokumentnr: 900054 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3014 Gnr:329 Bnr:45

01.01.2020 - Dokumentnr: 1300191 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0125 Gnr:229 Bnr:146

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for garasje/uthus. Det foreligger ingen byggesak, bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bolig i kommunens arkiv. Dette vil ikke få betydning for ny eier.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat siste del. Vann/avløp: Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan - 01252007001-Kommunedelplan for Mysen. 012519600001-Mysen 1960. Boligområde. Vedtaksdato 22.02.2007. Boliger, kjørevei. Vedtak: 07.01.1960. Kommuneplan 0125201601- Kommuneplanens arealdel 2015-2027 - Boligbebyggelse. Periode: 2015-2027.

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Reguleringsplanen 012519600001-Mysen 1960. er vedtatt før 10.9.2015 og står ikke på listen over eldre reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel, jf. Kommuneplanen § 3.10. Det vil si at ved motstrid er det kommuneplanen for Eidsberg 2015-2027 som gjelder.

Mulig inngrep på Kommuneplan: Ingen.

Reguleringsplaner under arbeid: Ingen.

Kommentar:

Ny Kommuneplanens arealdel for Indre Østfold, med

Id 3014202101 er lagt ut på offentlig ettersyn. Frist for merknader og innspill er 25.05.2023. De tilhørende dokumentene kan sees på kommunens hjemmeside, under "Planer på høring".

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

120 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 800 000,00))

137 042,- (Omkostninger totalt)

4 937 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 137 042

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14.900,- oppgjørshonorar kr. 0,- og visninger kr. 0,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling
Mysen, Storgaten 2
1850 Mysen

Salgsoppgavedato

06.07.2023

Tilstandsrapport

Høgliveien 12, 1850 MYSEN

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 329, bnr. 146

Areal (BRA): Enebolig 191 m², Garasje 61 m²



Befaringsdato: 23.05.2023

Rapportdato: 14.06.2023

Oppdragsnr.: 13975-1784

Referansenummer: CK1288

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Gyldig rapport
14.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje på totalt 191 m². Grunnmur i betong. Veggene har laftet konstruksjon (maskinkraft). Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av betongtakstein, fra 2000. Vinduer har rammer og karmen av tre og PVC. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1986 og 2013.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkkenet i kjeller, med åpen løsning samt plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2013, type HTH, og har slette fronter i høyglans sort samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet i boligens 1. etasje, med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2015, type IKEA, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp samt oppvaskmaskin. Bad/vaskerom i kjeller, med flislagte overflater på vegger og gulv, bygget nytt i 2013, delvis i egen regi. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speil, dusj samt vegghengt toalett. Bad i boligens 1. etasje, pusset opp i 2015. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil med belysning, dusj samt vegghengt toalett. Bad i boligens 2. etasje, pusset opp i 2016, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speil samt vegghengt toalett og badekar.

Boligen fremstår med diverse avvik som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer. Store deler av arbeidet i boligen er utført i egen regi, og bærer dels preg av dette.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig

UTVENDIG

Veranda på 45 m², vendt mot syd, med tilgang fra bolig og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt pvc på rekkvet

INNVENDIG

Kjeller:
Gulv: Parkett i stue/kjøkken og soverom. Fliser i entré og bad.
Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Malte plater.

1. etasje:
Gulv: Klikkvinyll i entré. Parkett i stue og kjøkken. Fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Malte plater.

2. etasje:
Gulv: Laminat, fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Malte plater.

Boligen har trapp i tre mellom etasjene. Innvendige dører er lyse dører, blanding av profilerte og glatte dører.

VÅTROM

Bad/vaskerom i kjeller, med flislagte overflater på vegger og gulv, bygget nytt i 2013, delvis i egen regi. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Bad i boligens 2. etasje, pusset opp i 2016, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter og overhengende speil. Videre er det montert vegghengt toalett samt badekar. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er downlights i himlingen.

Bad i boligens 1. etasje, pusset opp i 2015. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i kjeller, med åpen løsning samt plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2013, type HTH, og har slette fronter i høyglans sort samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er montert fliser på veggen mellom skapene.

Kjøkken i boligens 1. etasje, med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2015, type IKEA, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp samt oppvaskmaskin. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og har kullfilter. Det er montert plater på veggen (Kitchenboard) mellom skapene. Kjøkkenvasken er nedsenket i benkeplaten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon:
Boligen har elektrisk og naturlig ventilasjon.

Oppvarming:
Elektriske varmekabler i badene i 1. etasje og 2. etasje samt i bad/vaskerom i kjeller.

Annet:
Sikringskap med automatiske sikringer i kjeller og 2. etasje. Hovedsakelig nytt opplegg i kjeller i 2013 - 2014. Skap i 2. etasje ombygget rundt 2000.
2. stk varmtvannsberedere på ca 200 liter plassert i kjelleren.

TOMTEFORHOLD

Eiet tomt på 1 321 m². Dels flat og dels skrående tomt, opparbeidet med planareal samt diverse beplantning. Det er på en del av eiendommen lagt belegningsstein. Parkering skjer i gårdsplassen som er gruset eller i garasjen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	55	55	0
1. etasje	73	73	0
2. etasje	63	63	0
Sum	191	191	0

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	61	0	61
Sum	61	0	61

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

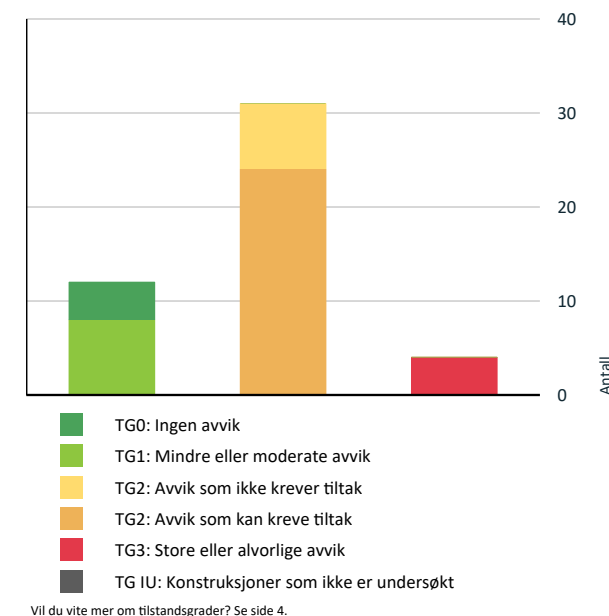
Enebolig

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

Ikke søkt om bruksendring av kjeller. Separat leilighet i kjelleren er heller ikke godkjent.

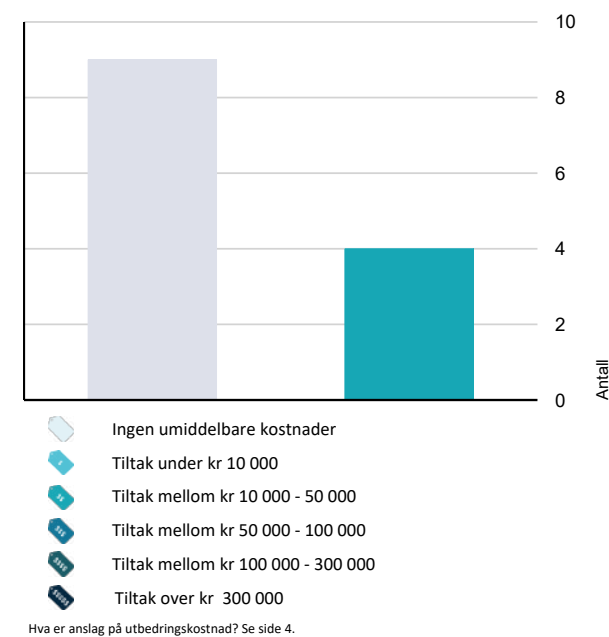
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke montert rekkverk.
- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 22 mm avvik i gangen og stue/kjøkken. Lokalt ble det målt ca. 19 mm over 2 meter i stue. I 1. etasje ble det målt ca. 35 mm avvik i stue/kjøkken. Lokalt ble det målt 18 mm over 2 meter. Ellers påvist flere lokale avvik, utover hva som er standard for legging av flytende gulv.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

- Opplyst av eier at det foreligger fyringsforbud på pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatiske sikringer i kjeller og 2. etasje.
Hovedsakelig nytt opplegg i kjeller i 2013 - 2014. Skap i 2. etasje ombygget rundt 2000.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konstruksjonene har skjevheter.

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. Luftespalte er tett med isolasjon eller skum. God lufting er viktig og skal dreneres ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.

- Opplyst at tilbygget kan bevege på seg i de ulike sesongene, som følge av for dårlig fundamentering.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufttetting i himling er viktig, slik at luftlekkasjene reduseres til et minimum og risiko for skader reduseres.

- Påvist noe fuktskjolder i undertaket på befaringsdagen. Det ble ikke påvist høye fuktverdier. Kan relateres til tidligere tilsig.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Påvist manglende beslag i underkant av flere vinduer rundt boligen. Vannbrettbeslag og tetting rundt, og særlig under vinduet, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i veggen.

- Ikke tilstrekkelig tett rundt flere vinduer, synlig glippe mellom veggkonstruksjonen og vindu. Flere vinduer står også skjevt i vindusåpning.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Påvist dels slitasje på utvendige dører samt manglende beslagløsninger.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.
- Påvist noe skjevheter i verandakonstruksjonen.

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

Det er påvist skader på overflater.

- Påvist dels slitasje/skader på overflater i boligen, spesielt overflater i kjeller som har slitasjegrad mer enn normalen.

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

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

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

- Det ble etter hulltaking påvist og målt 17 vektprosent i vegg. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sisterner.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

- Ingen drensopalte fra sisternekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Avtrekk i badet fungerte ikke tilfredsstillende på befaringsdagen.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist sprekker i fliser.

- Påvist sprukne fliser på vegger i badet, trolig som følge av at det er bevegelse i den tilbygde delen.

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

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).

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Også påvist svakt fall lokalt i dusjen.
- Det ble påvist hulrom/bom i underkant av gulvfliser i badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sisterner.

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

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

- Ingen drensopalte fra sisternekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

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

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Ikke påvist klemt membranløsning i sluket befaringsdagen. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sisterner.

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

Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

- Påvist noe slitasje på innredningen, utover normal slitasje. Også noe gjenstående arbeider. Platetoppen er sprekt opp og delvis ødelagt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Avtrekk til bad i kjelleren hadde begrenset effekt på befaringsdagen.

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

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

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

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.

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

Det er påvist andre avvik:

- Ikke registrert toppliste på grunnmursplast. Ihht. byggforskeren "Utvendig fuktsikring av bygninger", står det at "utvendige grunnmursplater skal i øvre platekant avsluttes med lister eller beslag. Dette er viktig, slik at ikke eventuelt slagregn, snøsmelting o.l. renner ned bak grunnmursplasten".

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

Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

- Gjenstående arbeider på puss utvendig.

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m.
- Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggeteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensning og ha håndlist på begge sider".



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

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

- Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at enkelte dører subber i karm/terskel.



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

Det er påvist avvik i fuger.
Det er påvist andre avvik:

- Påvist riss/krakkelering i fliser.
- Påvist stedvis avvik på fuger i badet. Det er manglete fuger samt stedvis sprang/avvik, utover hva som er norsk standard.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målt 22 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.
Også svakt fall lokalt i dusjen.
- Påvist avvik/manglende fugemasse i flisfuger enkelte steder. Ellers påvist avvik på fuger, utover hva som er norsk standard.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).



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

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

- Rør-i-rør under kjøkkenbenken er ikke endetettet, ved eventuelt lekkasje vil det være fare for at vann renner ut der.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

UTVENDIG

Taktekking TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Nedløp og beslag TG 2

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



Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon TG 2

Veggene har hovedsaklig laftet konstruksjon (maskinkraft). Bindingsverk i tre i tilbygget. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

- Nøktren isoleringsgrad.



Vurdering av avvik:

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

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. Luftespalte er tettet med isolasjon eller skum. God lufting er viktig og skal dreneres ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.
- Opplyst at tilbygget kan bevege på seg i de ulike sesongene, som følge av for dårlig fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Bedre lufting av kledning bør vurderes, dagens løsning kan resultere til redusert levetid på kledning.
 - Bedre fundamentering til tilbygget bør vurderes, bad er plassert i tilbygget del. For mye bevegelse kan resultere til svekket tettesjikt samt sprekker i fliser

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon i tre, type saltak.
Tilgang til loft via soverom
Ingen isolasjon mellom bolig og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufttetting i himling er viktig, slik at luftlekkasjene reduseres til et minimum og risiko for skader reduseres.
- Påvist noe fuktskjolder i undertaket på befaringdagen. Det ble ikke påvist høye fuktverdier. Kan relateres til tidligere tilsig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for tiltak, da loftet ser ut til på opprettholde sin tiltenkte funksjon, dog anbefalt å holde konstruksjon under oppsikt. Lufting kan utbedres ved omlegging av takteking, slik at luftingen legges over taket.

Vinduer

TG 2

Vinduer har rammer og karmen av tre og PVC.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 1986 og 2013.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Påvist manglende beslag i underkant av flere vinduer rundt boligen. Vannbrettbeslag og tetting rundt, og særlig under vinduet, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i veggen.
- Ikke tilstrekkelig tett rundt flere vinduer, synlig glippe mellom veggkonstruksjonen og vindu. Flere vinduer står også skjevt i vindusåpning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Det må foretas lokal utbedring på flere vinduer, dagens løsning kan gi fuktskader i konstruksjon.

Dører

TG 2

Terrassedør i stue i kjeller er fra 1980-tallet.
Ytterdør med glassfelt, ukjent alder.



Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
 - Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Påvist dels slitasje på utvendige dører samt manglende beslagløsninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda på 45 m², vendt mot syd, med tilgang fra bolig og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt pvc på rekkvet

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.
- Påvist noe skjevheter i verandakonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 3

Utvendig trapp i tre.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Kjeller:
Gulv: Parkett i stue/kjøkken og soverom. Fliser i entré og bad.
Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Malte plater.

1. etasje:

Gulv: Klikkvinyll i entré. Parkett i stue og kjøkken. Fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Malte plater.

2. etasje:

Gulv: Laminat, fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Påvist dels slitasje/skader på overflater i boligen, spesielt overflater i kjeller som har slitasjegrad mer enn normalen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag (stubbloftsleire mellom etasjene).
Støpt betongdekke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 22 mm avvik i gangen og stue/kjøkken. Lokalt ble det målt ca. 19 mm over 2 meter i stue. I 1. etasje ble det målt ca. 35 mm avvik i stue/kjøkken. Lokalt ble det målt 18 mm over 2 meter. Ellers påvist flere lokale avvik, utover hva som er standard for legging av flytende gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 3

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

- Opplyst av eier at det foreligger fyrningsforbud på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TO 2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- 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 ødelagte.
- Det er ikke montert fuktspærre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes kappilært fukttoppsug fra grunnen.
- Det ble etter hulltaking påvist og målt 17 vektprosent i vegg. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent, øker faren for råte og muggsoppvekst.

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.

Innvendige trapper

TO 2

Boligen har trapp i tre mellom etasjene.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m.
- Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggeteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensing og ha håndlist på begge sider".

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører

TO 2

Innvendige dører er lyse dører, blanding av profilerte og glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at enkelte dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i kjeller, med flislagte overflater på vegger og gulv, bygget nytt i 2013, delvis i egen regi. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet/vaskerommet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Badet bærer preg av ufagmessige arbeider.

Overflater vegger og himling

TO 2

Veggene har fliser. Taket er malt.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er påvist andre avvik:
 - Påvist riss/krakkelering i fliser.
 - Påvist stedvis avvik på fuger i badet. Det er manglede fuger samt stedvis sprang/avvik, utover hva som er norsk standard.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, dog må det gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Overflater Gulv

TO 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt 22 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Også svakt fall lokalt i dusjen.
- Påvist avvik/manglende fugemasse i flisfuger enkelte steder. Ellers påvist avvik på fuger, utover hva som er norsk standard.

Konsekvens/tiltak

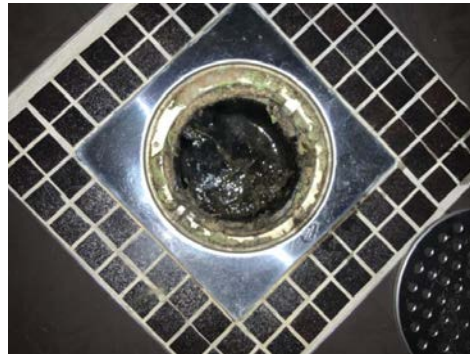
- Det må foretaes lokal utbedring
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, dog må det gjøres lokale utbedringer dersom avviket skal lukkes.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sisterner.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig, tett dusjkabinett bør vurderes.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Ingen drencspalte fra sisternekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Avtrekk i badet fungerte ikke tilfredsstillende på befaringdagen.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

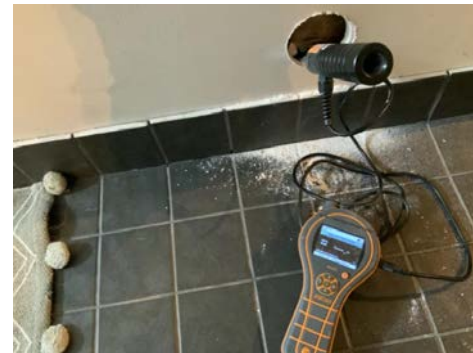
Konsekvens/tiltak

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i boligens 1. etasje, pusset opp i 2015. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte i vegg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Opplyst at det foreligger faktura fra rørlegger, men at denne ikke kunne oppdrives. Ellers er resterende arbeider utført i egen regi.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Påvist sprukne fliser på vegger i badet, trolig som følge av at det er bevegelse i den tilbygde delen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Våtrommet fungerer med dette avviket, dog må det gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

- 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).
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Også påvist svakt fall lokalt i dusjen.
- Det ble påvist hulrom/bom i underkant av gulvfliser i badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Takstmannen anbefaler at det settes inn tett dusjkabinett med avløp direkte i sluket, dette vil dog ikke lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sisterner.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig, dog anbefaler takstmannen at det settes inn tett dusjkabinett.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/-hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Ingen drencspalte fra sisternekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i boligens 2. etasje, pusset opp i 2016, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter og overhengende speil. Videre er det montert vegghengt toalett samt badekar. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er downlights i himlingen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon fremvist for takstmannen. Store deler av arbeider er utført i egen regi.

Årstall: 2016

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Ikke påvist klemt membranløsning i sluket befaringsdagen. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

- Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, ukjent membranløsning i våte soner, rundt rør og i innebygget sistene.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

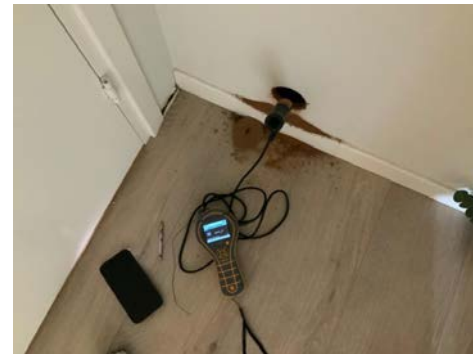
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i kjeller, med åpen løsning samt plass til liten spisegruppe. Innredningen er fra 2013, type HTH, og har slette fronter i høyglans sort samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er montert fliser på veggen mellom skapene.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

- Påvist noe slitasje på innredningen, utover normal slitasje. Også noe gjenstående arbeider. Platetoppen er sprekt opp og delvis ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2015, type IKEA, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp samt oppvaskmaskin. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon og har kullfilter. Det er montert plater på veggen (Kitchenboard) mellom skapene. Kjøkkenvasken er nedsenket i benkeplaten.

- Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, uten at det ble påvist vesentlige avvik. Påvist slitasje på benkeplaten, opplyst at denne skal skiftes.

Årstall: 2015

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, dog må det etableres avtrekk ut om avviket skal lukkes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap.

- Nye vannrør fra hovedinntak fra 2013 - 2016.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rør-i-rør under kjøkkenbenken er ikke endetettet, ved eventuelt lekkasje vil det være fare for at vann renner ut der.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

- Opplyst at det er nye avløpsrør i boligen i perioden 2013 - 2016.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Ventilasjon

Boligen har elektrisk og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Avtrekk til bad i kjelleren hadde begrenset effekt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Varmepumpe

Luft/luft varmpumpe i 1. etasje, type Mitsubishi, fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 1996, plassert i kjeller.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

Sikringskap med automatiske sikringer i kjeller og 2. etasje.
Hovedsakelig nytt opplegg i kjeller i 2013 - 2014.
Skap i 2. etasje ombygget rundt 2000.

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Varmekabler i badene og arbeider i 1. etasje og 2. etasje utført på dugnad, foreligger ikke dokumentasjon på dette.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
3. 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

4. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. 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

- Foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.
- Da takstmannen ikke besitter tilstrekkelig kompetanse i elektrofaget, er det ikke utført noen kostnadsestimat i rapporten.

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarsler: Ja.
Brannslukker: Ja.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Dreneringen er fra 2013 iht. eier.



Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Ikke registrert topplatt på grunnmursplast. Iht. byggforskeren "Utvendig fuktsikring av bygninger", står det at "utvendige grunnmursplater skal i øvre platekant avsluttes med lister eller beslag. Dette er viktig, slik at ikke eventuelt slagregn, snøsmelting o.l. renner ned bak grunnmursplasten".

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betong grunnmur.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.


- Gjenstående arbeider på puss utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Bygninger på eiendommen

Garasje

	Anvendelse Garasjerom.	
	Byggeår 1990	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	

Beskrivelse

Frittliggende garasje med bod på tilsammen ca. 61 m². Bygningen er oppført med støpt dekke. Yttervegger er av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjonen av tre, type saltak, tekket med takstein. Adkomst vi to leddporter samt gangdør. Garasjen er delvis isolert.

- Sprekker i betongdekket.
- Noe gjenstående arbeider utvendig.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	55	55	0	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Entré/gang	
1. etasje	73	73	0	Entré , Kjøkken , Stue , Bad	
2. etasje	63	63	0	Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Sum	191	191	0		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ikke søkt om bruksendring av kjeller. Separat leilighet i kjelleren er heller ikke godkjent.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	61	0	61		Bod , Garasje
Sum	61	0	61		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2023	Are Johan Moen Esmir Numanovic	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	329	146		0	1321 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høgliveien 12

Hjemmelshaver

Numanovic Arijana, Numanovic Esmir

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har attraktiv beliggenhet på Høytorpjordet i Mysen. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til sentrum. I Mysen sentrum er skoler, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra Mysen stasjon er det jevnlig tog- og bussavganger mot Follo og Oslo (ca. 55 minutter til Oslo S, med nye Follobanen). 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.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1 321 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 250 000	2010

Kilder og vedlegg

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter 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.
- Fuktøk: 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 hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

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/CK1288>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen	
Oppdragsnr.	
1108230063	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anjana Numanovic	Esmir Numanovic
Gateadresse	
Høgliveien 12	
Poststed	Postnr
MYSEN	1850
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2010
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Klp
Polise/avtalenr.	<input type="text"/>

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AN, EN

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

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

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

Document reference: 1108230063

- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller 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

Document reference: 1108230063

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringselskapet 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arijana Numanovic	605425d3a14355c848cd9e d8b165ea5e250381b7	04.06.2023 21:22:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Esmir Numanovic	9cc43052779eaaf4730b80c d0343e92adb5c9e20	04.06.2023 21:21:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

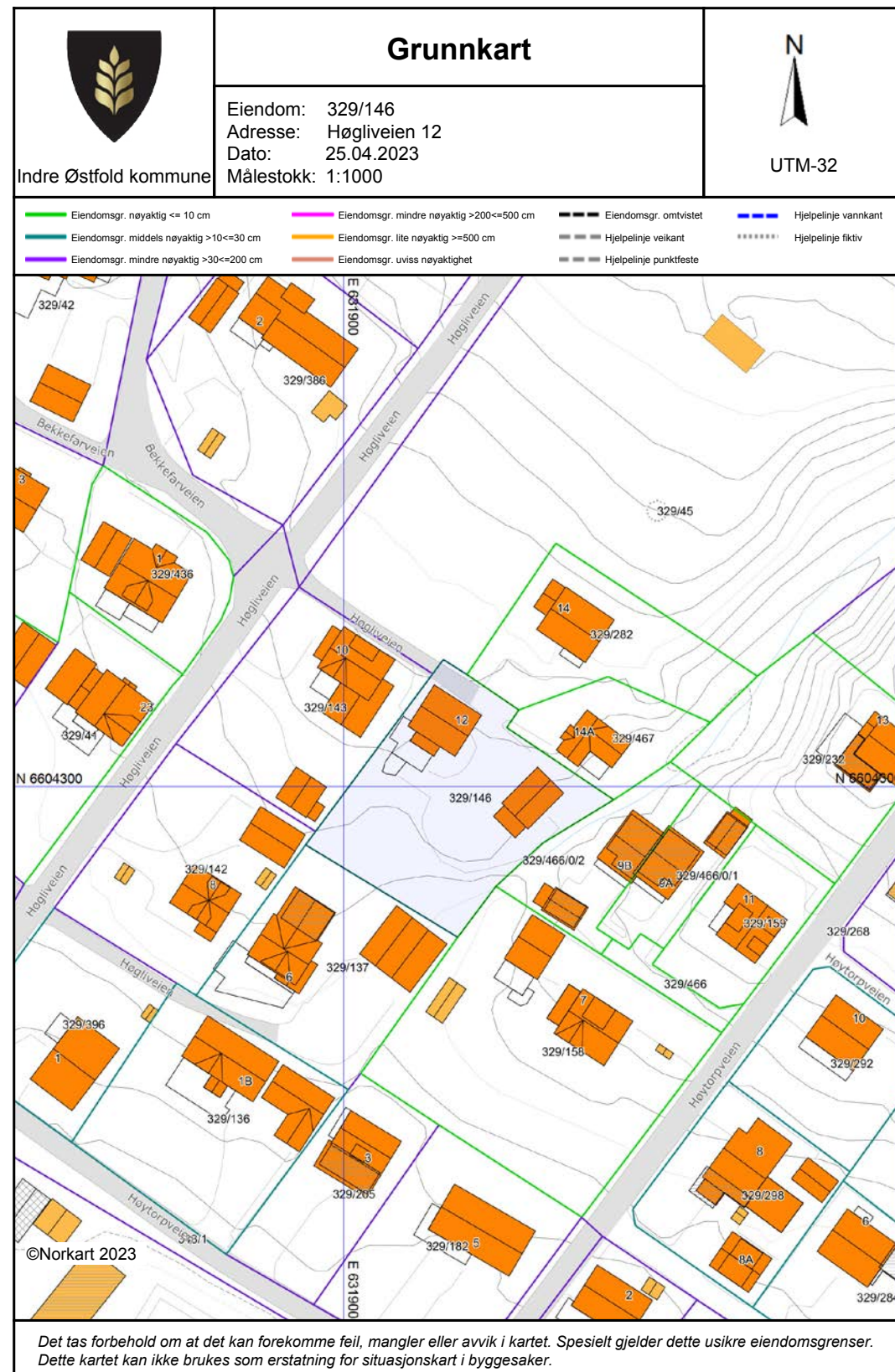
Document reference: 1108230063

Document reference: 1108230063

- 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>

Høgliveien 12

Nabolaget Høytorp/Momarken - vurdert av 37 lokalkjente



Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Mysen idrettshall	5 min	🚶
Linje 413, 417, 460, 463, 464, 477	0.5 km	
Mysen stasjon	11 min	🚶
Linje R22	0.9 km	
Oslo Gardermoen	1 t 23 min	✈️

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.)	10 min	🚶
477 elever, 27 klasser	0.8 km	
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min	🚶
415 elever, 17 klasser	1.2 km	
Mysen videregående skole	6 min	🚶
800 elever, 50 klasser	0.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Mysen Videregående Skole	6 min	🚶
Kulturtorget Indre Østfold	9 min	🚶

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



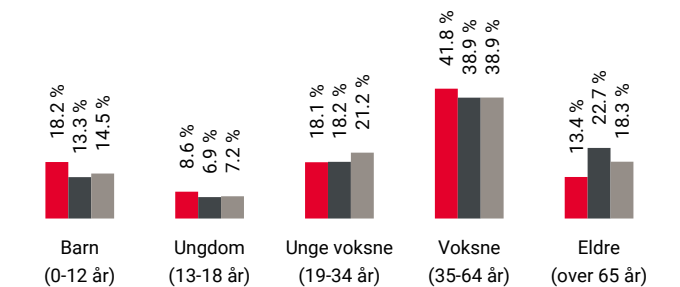
Sitat fra en lokalkjent

🔒 **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 Opsahl barnehage (0-5 år)	15 min	🚶
92 barn	1.2 km	
Symra barnehage (0-5 år)	15 min	🚶
57 barn	1.2 km	
Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år)	16 min	🚶
86 barn	1.4 km	

Dagligvare


Coop Extra Mysen	6 min	🚶
Post i butikk	0.5 km	
Kiwi Mysen	7 min	🚶
PostNord	0.6 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 2023

Primære transportmidler


-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

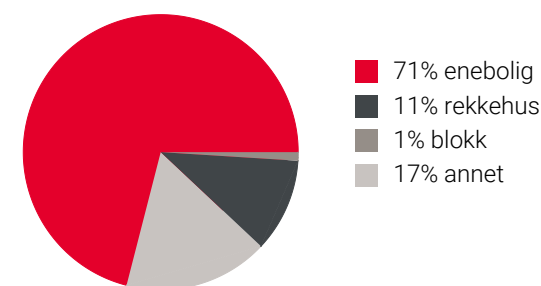
 Støynivået
Lite støynivå 90/100

 Gateparkering
Lett 89/100

Sport

-  Folkestad balløkke aktivitetsanlegg 3 min 
Ballspill 0.3 km
-  Mysen stadion 5 min 
Ballspill, fotball, friidrett 0.4 km
-  Mudo Mysen 11 min 
-  Family Sports Club Mysen 17 min 

Boligmasse




«Passe avstand til sentrum, litt avsides.»

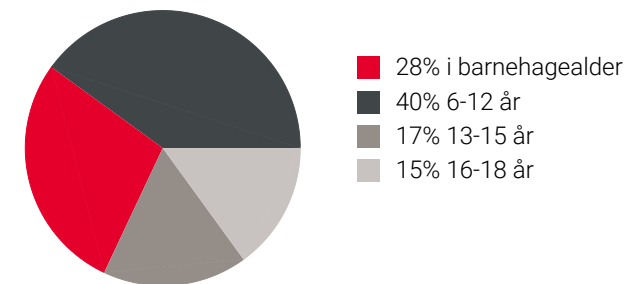
Sitat fra en lokalkjent



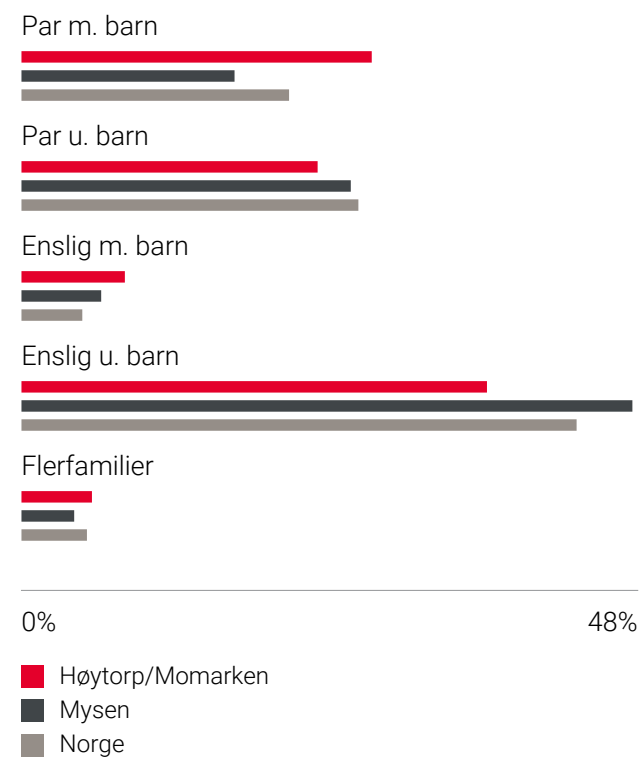
Varer/Tjenester

-  Mysen Bysenter 7 min 
-  Vitusapotek Mysen 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

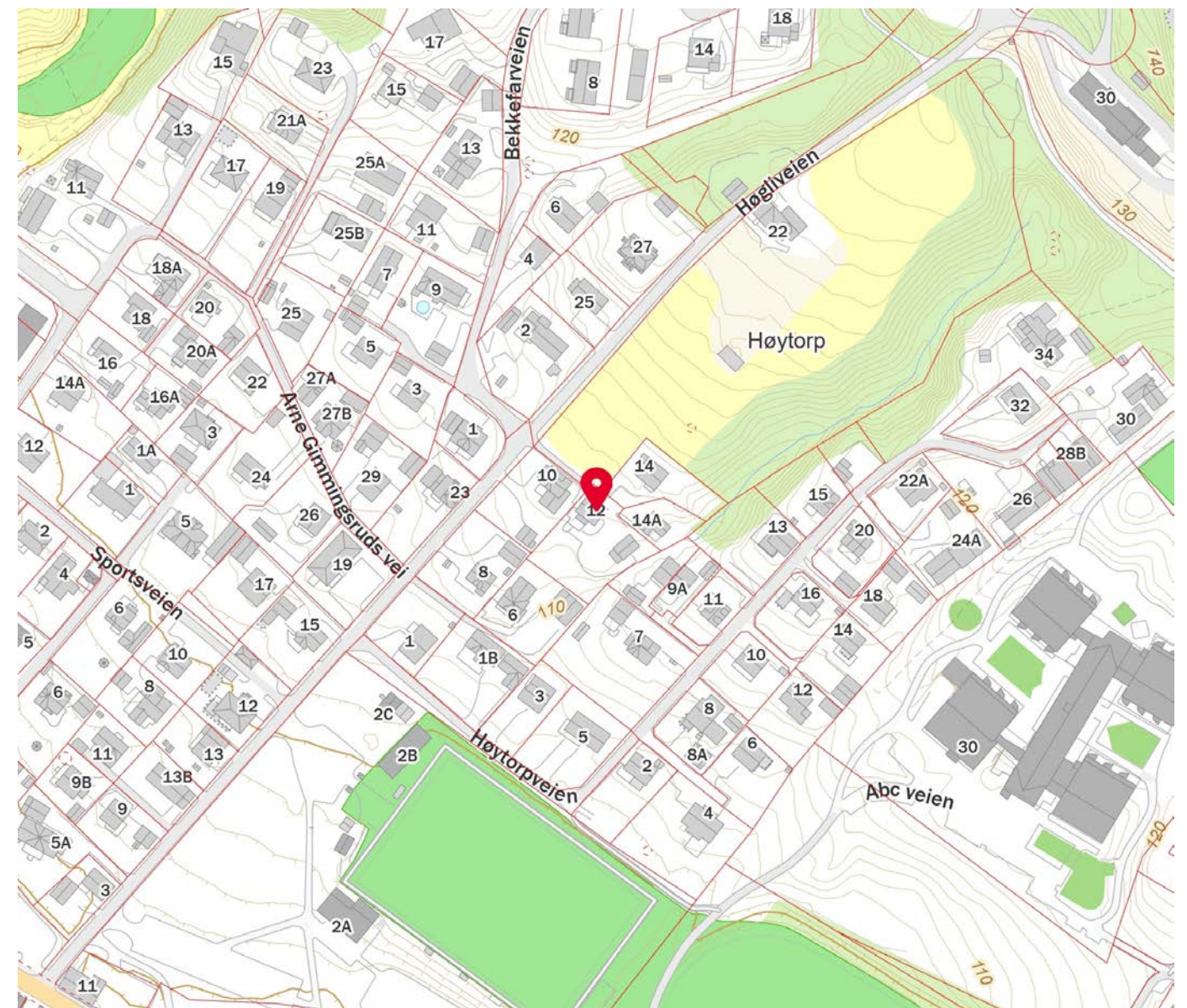
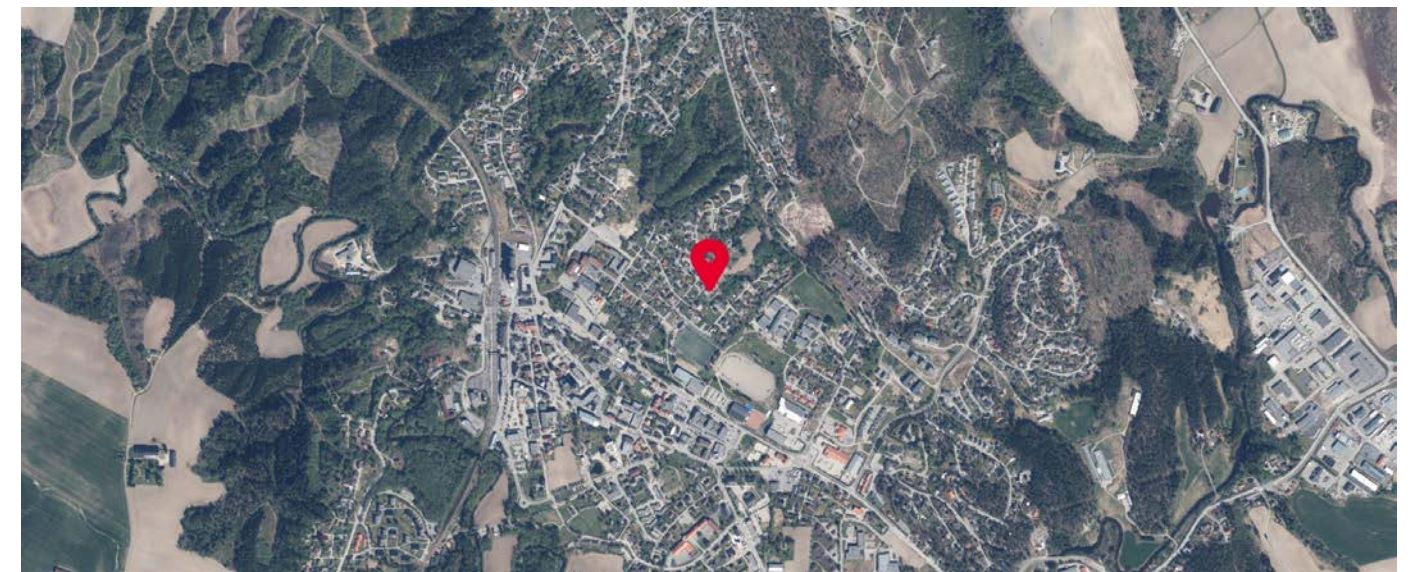


Familiesammensetning



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 2023

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 2023



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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. Veggglamper, 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- 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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. 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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om 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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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.
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.
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.
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).
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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
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: Høgliveien 12
1850 MYSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mysen
Saksbehandler: Tone Johnsrud

Oppdragsnummer: 1108230063

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 06.07.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon