

aktiv.



Løvetannlia 17, 1850 MYSEN

**Mysen - Enebolig i kjede med
leilighet oppført 2019.
Gangavstand til sentrum. Garasje.**



Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346

E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad
Storgaten 2, 1851 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 300 000,-
Omkostn.: Kr 158 740,-
Total ink omk.: Kr 6 458 740,-
Selger: Jan Knut Biering-Strand
Jorhild Biering-Strand

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 190/192 kvm
Tomtstr.: 369.4 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 157, bnr. 415
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1108240166

Mysen - Enebolig i kjede med leilighet oppført 2019. Gangavstand til sentrum. Garasje.

Vi har gleden av å presentere denne flotte boligen på Mysen med utleie leilighet.

Innhold:

1. etg.: Bad, entré, gang, 3 soverom, garasjerom, garderobe, vaskerom/teknisk rom, toalettrom. Utvendig bod.

2. etg.: Stue/kjøkken.

Leilighet: 2 soverom, stue/kjøkken, entré, bad/vaskerom.

Garasje på ca. 20 m². Veranda på ca. 50 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue og hage via trapp. Terrasse på ca. 8 m², vendt mot syd, med tilgang fra leilighet.

Beliggenhet:

Populært boområde, meget sentralt i Mysen. Gangavstand til sentrum, med 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). Kort vei til flotte turområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	75
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 190 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 192 m²

TBA: 58 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 91 m²

BRA-i: 42 m² Leilighet

BRA-e: 2 m²

2. etasje

BRA-i: 57 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² Leilighet

2. etasje

50 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

369.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 369,4 m². Opparbeidet med plenareal og noe beplantning. Asfaltert adkomst og gårdsplass. Parkering skjer i garasje samt gårdsplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt i Mysen. Gangavstand 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 1. etasje, 2. etasje og leilighet. Bygningen ble oppført i 2019. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning (Superwood). Bærende takkonstruksjon i tre, type pulttak. Taket er tekket med betongtakstein. Taktekingen er fra byggeåret. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 3-lags isolerglass, fra byggeåret.

Verditakst

Kr 6 300 000

Innhold

1. etg.: Bad, entré, gang, 3 soverom, garasjerom, garderobe, vaskerom/teknisk rom, toalettrom. Utvendig bod.

2. etg.: Stue/kjøkken.

Leilighet: 2 soverom, stue/kjøkken, entré, bad/vaskerom.

Garasje på ca. 20 m², er tilknyttet boligens 1. etasje. Veranda på ca. 50 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue og hage via trapp. Terrasse på ca. 8 m², vendt mot syd, med tilgang fra leilighet.

Standard

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er ukjent.

Taktekkingen er fra byggeåret. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/
Loft

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning (Superwood). Antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet. Påvist dels værslitt trevirke/sprekker på utvendig kledning. Fremvist befaringsrapport fra Treteknisk som mener sprekene i den undersøkte kledningen var innenfor kravet til klasse 1 i SN/TS 3186.

Vinduer:

Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 3-lags isolerglass, fra byggeåret. Vinduer fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

Dører: Hev- og skyvedør med energiglass i stue/kjøkken, fra byggeåret. Terrassedør med energiglass, fra byggeåret. Ytterdør fra byggeåret. Dører fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Veranda på ca. 50 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue og hage via trapp. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk. Det er montert belysning, stikkontakt samt markise som er motorisert. Terrasse på ca. 8 m², vendt mot syd, med tilgang fra leilighet. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

Andre utvendige forhold:

Utvendige, motoriserte screens på hev- og skyvedør, noen vinduer i 2. etasje og leilighet. Motorisert markise på veranda.

INNVENDIG

Overflater:

1. etasje:

Gulv: Laminat i oppholdsrom. Fliser i vaskerom, entré, toalettrom og bad.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

2. etasje:

Gulv: Laminat.

Vegger: Sparklede og malte plater.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

Leilighet:

Gulv: Laminat. Fliser i entré og bad.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater.

Overfalter med noe slitasje, slitasje er kun kosmetisk og har ingen betydning for boligens bruksfunksjon.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Trebjelkelag mellom etasjene. Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt 11 mm i stue/kjøkken, lokalt ble det målt 6 mm over 2 meter i samme som. I 1. etasje ble det målt 3 - 6 mm avvik.

Pipe og ildsted:

Stålpipe til himling i 2. etasje. Mulighet for montering av ildsted.

Innvendige trapper:

Trapp i tre mellom etasjene. Trappetrinn i lakkert eik.

Innvendige dører:

Boligen har profilerte lyse, dører.

Bad 1. etg.:

Bad i 1. etasje, fra byggeåret. Badet har moderne uttrykk med flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren gulvvarme. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Vaskerom 1. etg.:

Vaskerom/teknisk rom i 1. etasje, med fliser på gulvet og malte plater på vegger. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, og er det opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Ventileres via balansert ventilasjon.

Overflater Gulv

TG 2: 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. Fall til sluk er målt til ca. 10 mm. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer, er det ikke sikkert at sluk vil

holde unna, og at vann renner ut i tilstøtende rom med fuktskader som konsekvens.

WC-rom 1. etg.:

Toalettrom med fliser på gulvet, innredet med servantinnredning med lyse fronter.

Videre er det montert vegghengt toalett.

TG 2: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Lekkasjevann skal synliggjøres og ikke føre til unødvendig skade på andre konstruksjoner. Det burde vært montert lekkasjestopper/fuktføler som stenger vanntilførselen til sisterne ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Bad/vaskerom i leilighet:

Bad/vaskerom i leilighet, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil i himling, som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren varme i gulvet.

Kjøkken 2. etg.:

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Huseby Kjøkken, og har slette, gråtonede fronter og benkeplater i stein. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, som komfyr, induksjonstopp, dampovn, oppvaskmaskin samt kjølog frysenskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til induksjon og er ført ut i det fri. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjestopper og komfyrvakt.

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje, dog ikke mer enn man burde forvente alder tatt i betraktning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Rørføringer er av moderne rør-i-rør samt noe kobber. Stoppekran er plassert i teknisk rom.

Avløpsrør:

Avløpsledninger er av plast.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon fra Flexit. Ny frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom gjennom ventiler. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i huset gjennom ventiler på kjøkkenet, bad og våtrom.

Varmtvannstank:

Varmtvannstankene er plassert i teknisk rom og er på 200 liter og 120 liter, fra byggeåret. Vannbåren varme Vannbåren gulvvarme i store deler av boligen (ikke boder/garderobe), tilkoblet Vaillant eloBLOCK (vegghengt elkjele).

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer med jordfeilautomat.

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

Garasje

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, og dokumentasjon foreligger.

Energi

Oppvarming

Mulighet for montering av ildsted. Vannbåren gulvvarme i store deler av boligen (ikke boder/garderobe), tilkoblet Vaillant eloBLOCK (vegghengt elkjele).

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 300 000

Kommunale avgifter

Kr 14 036

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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.

Fordeling kommunale avgifter:

Avløp 6 093,70 kr

Vann 4 501,70 kr

Renovasjon 3 441,00 kr

Vannavgift etter måler.

Formuesverdi primær

Kr 1 422 316

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 404 801

Formuesverdi sekundær år

2022

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 157, bruksnummer 415, seksjonsnummer 9 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:

09.08.2018 - Dokumentnr: 1116808 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/17

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

Vann: Kommunal vannforsyning Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.

Avløp: Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.

Vei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan: Detaljregulering for Løvetannlia, gnr/bnr 157/479 og 157/414 m.f - id 301420200016. Formål: Boligbebyggelsekonsentrert småhusbebyggelse, lekeplass, kjøreveg, frisikt. Vedtaksdato : 16.06.2022.

Kommunedelplan Kommunedelplan for Mysen - id 01252007001. Formål:

Boligområde, Friområde, parkering - nåværende. Vedtaksdato: 22.02.2007.

Kommuneplan Kommuneplanens arealdel - PlanID 3014202101. Formål:

Boligbebyggelse - nåværende. Periode: 2024 - 2035.

Mulig inngrep på Kommuneplan: Reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2020 gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid.

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 odell på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 300 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

157 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

158 740 Omkostninger totalt

173 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

176 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 458 740 Totalpris. inkl. omkostninger

6 473 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

6 476 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 158 740

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Askim AS, Storgaten 2
1850 Mysen
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

12.09.2024











2. Etasje















1. Etasje

































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Kjedehus
 Løvetannlia 17, 1850 MYSEN
 INDRE ØSTFOLD kommune
 # gnr. 157, bnr. 415, snr. 9

Markedsverdi

6 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 13.08.2024

Rapportdato: 11.09.2024

Oppdragsnr.: 13975-2450

Referansenummer: GU1063

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 1. etasje, 2. etasje og leilighet. Bygningen ble oppført i 2019. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning (Superwood). Bærende takkonstruksjon i tre, type pulttak. Taket er teknet med betongtakstein. Taktekingen er fra byggeåret. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 3-lags isolerglass, fra byggeåret.

Boligen fremstår med en bra standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Huseby Kjøkken, og har slette, gråtonede fronter og benkeplater i stein. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, som komfyr, induksjonstopp, dampovn, oppvaskmaskin samt kjø- og fryseskap. Kjøkken i leilighet, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Huseby kjøkken, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskinsamt kjø/fryseskap. Bad i 1. etasje, fra byggeåret. Badet har moderne uttrykk med flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap med belysning, dusj samt veggghengt toalett. Vaskerom/teknisk rom i 1. etasje, med fliser på gulvet og malte plater på vegger. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål. Bad/vaskerom i leilighet, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speil og belysning, dusj samt veggghengt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

Kjedehus - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på ca. 50 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue og hage via trapp. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk. Det er montert belysning, stikkontakt samt markise som er motorisert.

Terrasse på ca. 8 m², vendt mot syd, med tilgang fra leilighet. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Laminat i oppholdsrom. Fliser i vaskerom, entré, toalettrom og bad.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

2. etasje:

Gulv: Laminat.

Vegger: Sparklede og malte plater.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

Leilighet:

Gulv: Laminat. Fliser i entré og bad.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater.

Trapp i tre mellom etasjene. Trappetrinn i lakkert eik.

Boligen har profilerte lyse, dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje, fra byggeåret. Badet har moderne uttrykk med flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert veggghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren gulvvarme. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Vaskerom/teknisk rom i 1. etasje, med fliser på gulvet og malte plater på vegger. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Ventileres via balansert ventilasjon.

Bad/vaskerom i leilighet, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert veggghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil i himling, som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren varme i gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Huseby Kjøkken, og har slette, gråtonede fronter og benkeplater i stein. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, som komfyr, induksjonstopp, dampovn, oppvaskmaskin samt kjøl- og frysenskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til induksjon og er ført ut i det fri. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjestopper og komfyrvakt.

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Huseby kjøkken, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin samt kjøl/frysenskap. Kjøkkenvasken er av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på vegg mellom skapene. Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulvet, innredet med servantinnredning med lyse fronter. Videre er det montert vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon fra Flexit.

Oppvarming:

Mulighet for montering av ildsted.

Vannbåren gulvvarme i store deler av boligen (ikke boder/garderobe), tilkoblet Vaillant eloBLOCK (vegghengt elkjele).

Annet:

Varmtvannstankene er plassert i teknisk rom og er på 200 liter og 120 liter, fra byggeåret.

Sikringssskap med automatiske sikringer med jordfeilautomat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 369,4 m². Opparbeidet med plenareal og noe beplantning. Asfaltert adkomst og gårdsplass. Parkering skjær i garasje samt gårdsplass.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	192 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	192 m ²
Totalpris	6 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

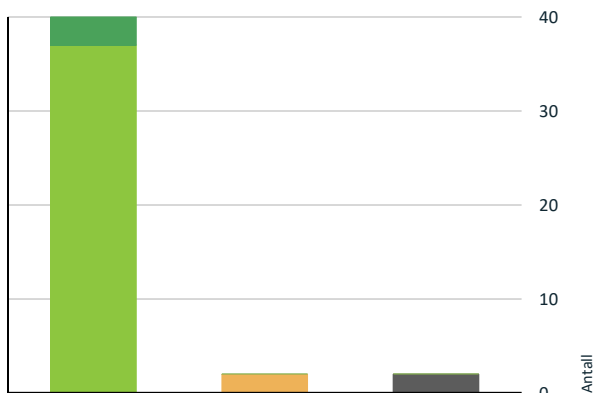
[Gå til side](#)

Kjedehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2019

UTVENDIG

🕒 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er ukjent. Taktekingen er fra byggeåret.

🕒 TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

🕒 TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning (Superwood). Antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet.

- Påvist dels værslitt trevirke/sprekker på utvendig kledning. Fremvist befaringsrapport fra Treteknisk som mener sprekken i den undersøkte kledningen var innenfor kravet til klasse 1 i SN/TS 3186.



🕒 TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bærende takkonstruksjon i tre, type pulttak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

🕒 TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med rammer og karmer i tre.

Vindusglass er av 3-lags isolerglass, fra byggeåret.

- Vinduer fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

TG 1 Dører

Hev- og skyvedør med energiglass i stue/kjøkken, fra byggeåret.

Terrassedør med energiglass, fra byggeåret.

Ytterdør fra byggeåret.

- Dører fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca. 50 m², vendt mot syd, med tilgang fra stue og hage via trapp. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk. Det er montert belysning, stikkontakt samt markise som er motorisert.

Terrasse på ca. 8 m², vendt mot syd, med tilgang fra leilighet. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk.

TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendige, motoriserte screens på hev- og skyvedør, noen vinduer i 2. etasje og leilighet.

Motorisert markise på veranda.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje:

Gulv: Laminat i oppholdsrom. Fliser i vaskerom, entré, toalettrom og bad.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

2. etasje:

Gulv: Laminat.

Vegger: Sparklede og malte plater.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

Leilighet:

Gulv: Laminat. Fliser i entré og bad.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater.

- Overflater med noe slitasje, slitasje er kun kosmetisk og har ingen betydning for boligens bruksfunksjon.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

Tilstandsrapport

- Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt 11 mm i stue/kjøkken, lokalt ble det målt 6 mm over 2 meter i samme som. I 1. etasje ble det målt 3 - 6 mm avvik.

! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, og dokumentasjon foreligger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipes til himling i 2. etasje.
Mulighet for montering av ildsted.

! TG 1 Innvendige trapper

Trapp i tre mellom etasjene. Trappetrinn i lakkert eik.

! TG 1 Innvendige dører

Boligen har profilerte lyse, dører.

Andre innvendige forhold

Garasje på 17 m². Adkomst via leddport med automatisk åpner og gangdør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje, fra byggeåret. Badet har moderne uttrykk med flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette fronter, overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren gulvvarme. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

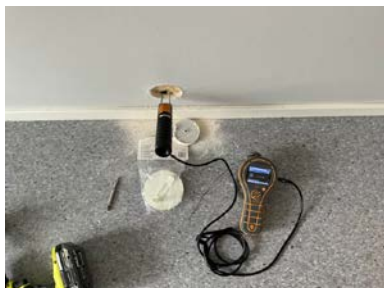
Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Vaskerom/teknisk rom i 1. etasje, med fliser på gulvet og malte plater på vegger. Rommet er innredet med utslagsvask i rustfritt stål, og er det opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Ventileres via balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Vurdering av avvik:

- 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. Fall til sluk er målt til ca. 10 mm. Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer, er det ikke sikkert at sluk vil holde unna, og at vann renner ut i tilstøtende rom med fuktskader som konsekvens.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask i rustfritt stål.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

📍 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i leilighet, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil i himling, som er tilkoblet balansert ventilasjon. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren varme i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon fremvist.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 38 mm.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Huseby Kjøkken, og har slette, gråtonede fronter og benkeplater i stein. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, som komfyr, induksjonstopp, dampovn, oppvaskmaskin samt kjøll- og fryseskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til induksjon og er ført ut i det fri. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjestopper og komfyrvakt.

- Kjøkkenet fremstår med noe slitasje, dog ikke mer enn man burde forvente alder tatt i betraktning.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Huseby kjøkken, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin samt kjøl/fryseskap. Kjøkkenvasken er av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulvet, innredet med servantinnredning med lyse fronter. Videre er det montert vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

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

- Lekkasjevann skal synliggjøres og ikke føre til unødvendig skade på andre konstruksjoner. Det burde vært montert lekkasjestopper/fuktføler som stenger vanntilførselen til sisterner ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørføringer er av moderne rør-i-rør samt noe kobber. Stoppekran er plassert i teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon fra Flexit.

- Ny frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom gjennom ventiler. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i huset gjennom ventiler på kjøkkenet, bad og våtrom.

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstankene er plassert i teknisk rom og er på 200 liter og 120 liter, fra byggeåret.

📍 TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i store deler av boligen (ikke boder/garderobe), tilkoblet Vaillant eloBLOCK (vegghengt elkjele).

📍 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatiske sikringer med jordfeilautomat.

📍 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset, men er antatt utført etter byggeårets standard.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 0 Terrengforhold

Skrående tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

192 m²/190 m²

Kjedehus: Bad, 2 Entré, Gang, 5 Soverom, Garasje, Garderobe, Vaskerom, Toalettrom, Bod, 2 Stue/kjøkken, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 300 000

Konklusjon markedsverdi

6 300 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Løvetannlia 14 ,1850 MYSEN 123 m ² 2020 4 sov		4 850 000	0	0	0	39 431
2 Meisstien 8 ,1850 MYSEN 155 m ² 2013 4 sov	23-08-2020	6 190 000	6 000 000	0	6 000 000	38 710
3 Løvetannlia 11 ,1850 MYSEN 130 m ² 2019 3 sov	06-01-2021	4 490 000	4 400 000	0	4 400 000	33 846
4 Rådyrveien 36 ,1850 MYSEN 165 m ² 1985 4 sov	12-08-2024	5 100 000	5 100 000	0	5 100 000	30 909
5 Birkelundveien 11 ,1850 MYSEN 146 m ² 1953 3 sov	23-05-2024	3 800 000	4 300 000	0	4 300 000	29 452
6 Kirkåsveien 22 ,1850 MYSEN 147 m ² 1966 0 sov	18-04-2022	3 700 000	4 100 000	0	4 100 000	27 891
7 Beverveien 20 ,1850 MYSEN 203 m ² 1983 3 sov	17-08-2023	4 600 000	4 700 000	0	4 700 000	23 153
8 Sportsveien 8 ,1850 MYSEN 199 m ² 1971 4 sov	21-06-2023	4 500 000	4 600 000	0	4 600 000	23 116

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Kjedehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Kjedehus	Kr.	5 800 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 800 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 600 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 6 400 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

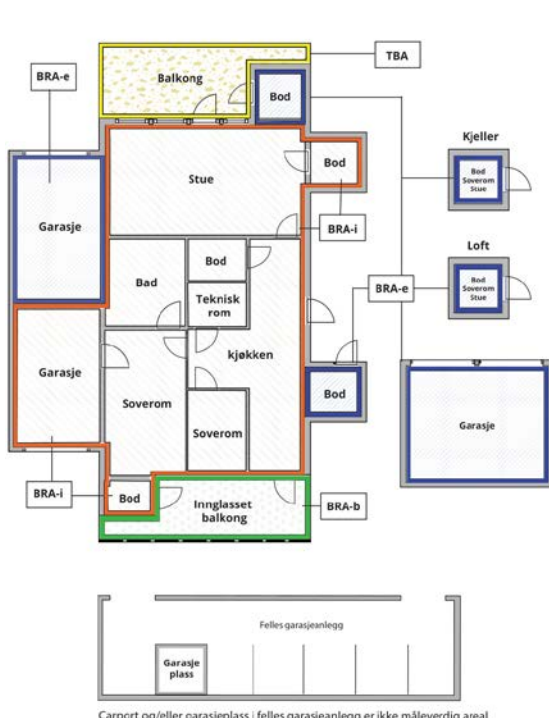
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	91	2		93	
2. etasje	57			57	50
Leilighet	42			42	8
SUM	190	2			58
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad , Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Garasjerom , Soverom 3, Garderobe , Vaskerom/teknisk rom, Toalettrom	Utvendig bod	
2. etasje	Stue/kjøkken		
Leilighet	Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken 2, Entré , Bad/vaskerom		

Kommentar

- Utgang til terrasse fra soverom og stue.
- Utgang til veranda fra stue/kjøkken.
- Garasje på ca. 20 m², er tilknyttet boligens 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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

Kommentar: Utført noe arbeider på bad etter reklamasjon mot utbygger.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	166	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	157	415		9	369.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løvetannlia 17

Hjemmelshaver

Biering-Strand Jan Knut, Biering-Strand Jorhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt i Mysen. Gangavstand 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

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Regulering

Boligbebyggelsekonsentrert småhusbebyggelse, lekeplass, kjøreveg, frisikt.

Om tomten

Eiet tomt på 369,4 m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 600 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Befaringsrapport treteknisk			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/GU1063>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen	
Oppdragsnr.	
1108240166	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Håvard Biering- Strand	Jorhild Biering-Strand
Gateadresse	
Løvetannlia 17	
Poststed	Postnr
MYSEN	1850
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Jan Knut Biering-Strand
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	6335246

Document reference: 1108240166

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HBS, JB

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad hybeldel ca år 2020 Skifte av en gulvflis høyre side dør+ forsterking av fugemasse ved dusjsone/gulv.
Arbeid utført av	Askim Og Mysen Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hybeldel: Utsktelse av en del i anlegget, usikker på hvilken del. Garantisak. 2024.
Arbeid utført av	Askim Mysen Rør

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Årlig skifte av filter i ventilasjonsanlegg og kontroll av varmtvannsanlegg. Askim og Mysen rør
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Hybelleilighet i tilknyttet bolig, med egen inngang, terrasse, bod og egen parkering.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Ferdigattest oktober 2019.

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

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Gjort av utbygger før byggestart.

21.1 Radonmåling

År

2018

Verdi

Vet ikke.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

Beskrivelse

Panel på noen av eneboligene, (blant annet denne boligen) i rekken har hatt sprukket i enden. Sameiet har hatt et samarbeid om bytte av disse panelbordene med utbygger /entreprenør og forsikring. Det ble et forlik mellom partene og det løste seg med at leverandør byttet panelene kostnadsfritt.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Steinbed i hagen følger ikke salget. Steiner vil bli tatt vekk etter salg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Strand	d7b9affd889c5324fdef3da5 ff023e5da267bfd0	25.07.2024 08:56:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jorhild Strand	62066640e390325ecc362 5bb284881b724de00ee	25.07.2024 09:03:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240166

- 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>

Løvetannlia 17

Nabolaget Opsahl/Kirkås - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Heggin	8 min
Linje 9, 413, 417, 418, 464, 477, 640	0.6 km
Mysen stasjon	16 min
Linje R22	1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

Skoler

Mysen skole (1-7 kl.)	11 min
481 elever, 21 klasser	0.8 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
421 elever, 17 klasser	0.8 km
Mysen videregående skole	18 min
800 elever, 50 klasser	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Heggin kommunehus - Indre Østfold ...	9 min
Kulturtorget Indre Østfold	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

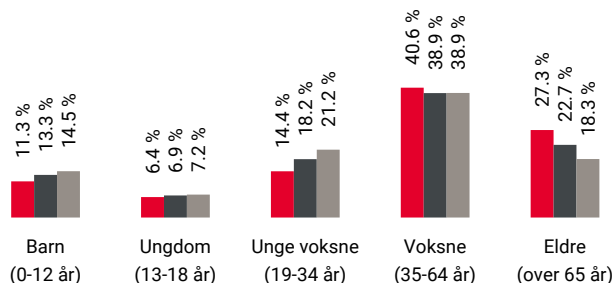
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Opsahl/Kirkås	1 759	906
Mysen	6 678	3 334
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Opsahl barnehage (1-5 år)	5 min
90 barn	0.4 km
Symra barnehage (1-5 år)	8 min
58 barn	0.6 km
Susebakke barnehage (1-5 år)	21 min
93 barn	1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Mysen	1 min
Kiwi Mysen	8 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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



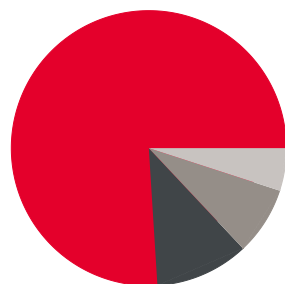
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Måsan sandvolleyballbane 1 Sandvolleyball	6 min	0.4 km
	Mini Ekeberg Fotball	7 min	0.5 km
	Family Sports Club Mysen	8 min	
	Mudo Mysen	16 min	

Boligmasse

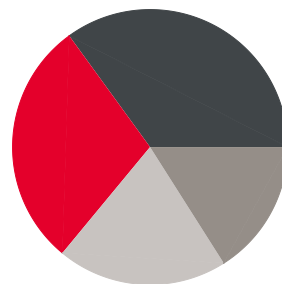


- 76% enebolig
- 11% rekkehus
- 8% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester

	Mysen Bysenter	8 min
	Vitusapotek Opsahljordet	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

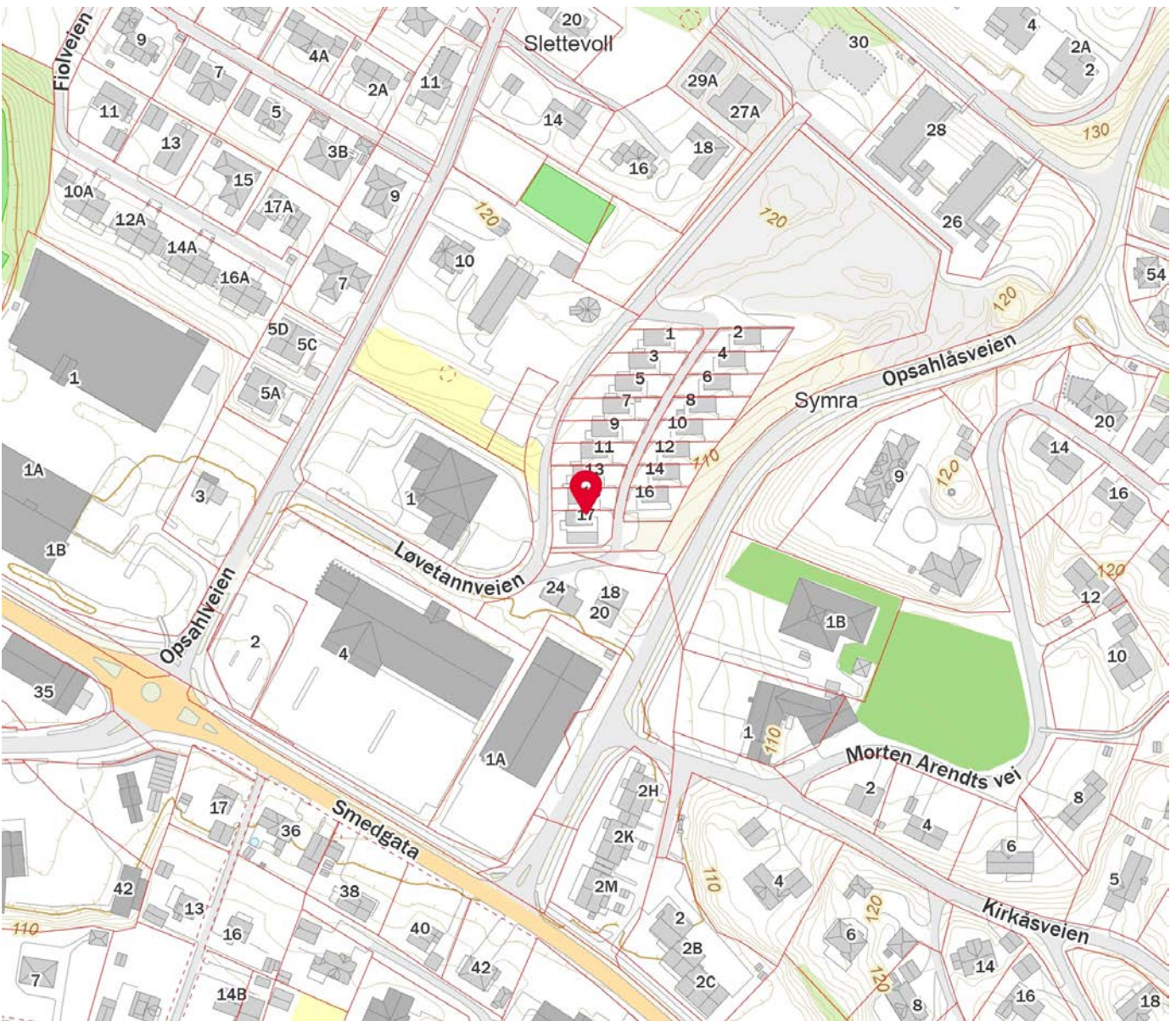
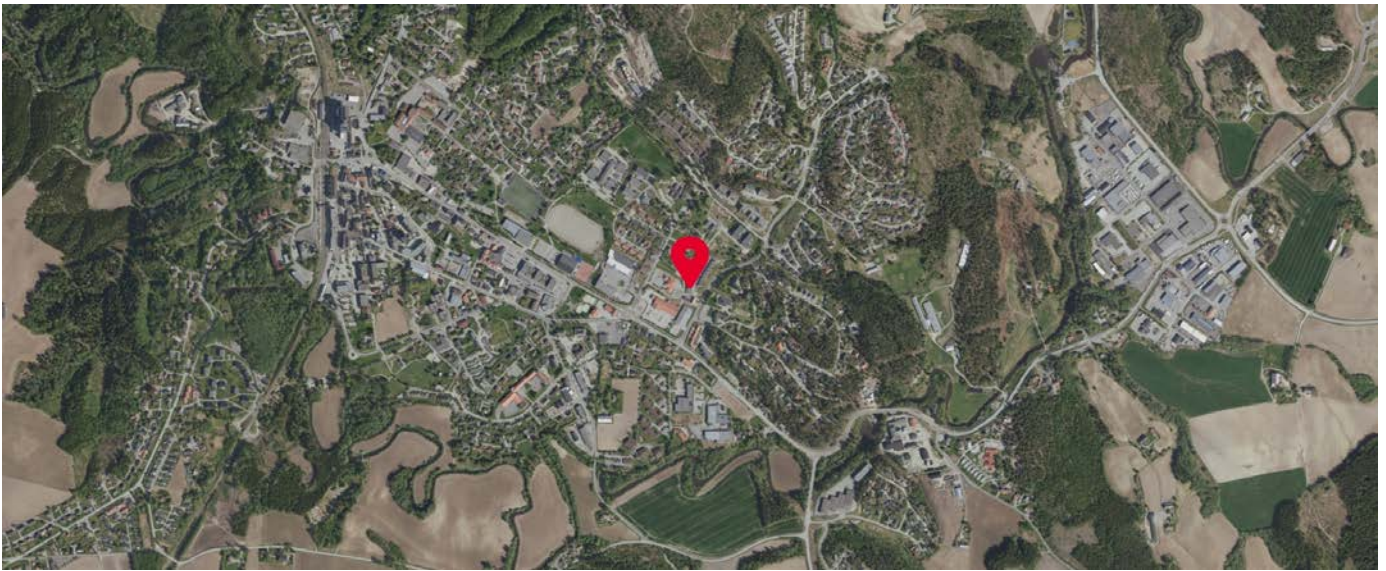
48%

- Opsahl/Kirkås
- Mysen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 29.07.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	415	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Løvetannlia 17, 1850 MYSEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	Delareal 5 778 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune

Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	01252007001
Navn	Kommunedelplan for Mysen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.02.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3621/2007001_Beskrivelse%20og%20bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 3 106 m² Arealbruk Boligområde,Nåværende</p> <p>Delareal 2 211 m² Arealbruk Friområde,Nåværende</p> <p>Delareal 462 m² Arealbruk Parkering,Nåværende</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	301420200016
Navn	Detaljregulering for Løvetannlia, gnr/bnr 157/479 og 157/414 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6776/PlanID%20301420200016%20-%20Reguleringsbestemmelser%20endret%2021.08.2023%20i%20sak%20720_23%20for%20felt%20BB1%20og%2011.06.2024%20i%20sak%20432_24%20for%20felt%20BKS4.pdf
Delarealer	<p>Delareal 2 221 m² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BKS3</p> <p>Delareal 524 m² Formål Kjøreveg Feltnavn f_SKV3</p> <p>Delareal 205 m² Formål Lekeplass Feltnavn f_BLK1</p> <p>Delareal 4 m² RPHensynsonenavn 6 RPSikring Frisikt</p> <p>Delareal 2 783 m² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BKS2</p>

Delareal 47 m²
Formål Kjøreveg
Feltnavn o_SKV2



Indre Østfold kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikelnummer / GID og adresse					Kommunennummer:		3118				
Gnr:	157	Bnr:	415	Fnr:	0	Snr:	9	Anr:		Lnr:	

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Løvetannlia 17	1850	Mysen

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

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

Annet - Kommentar
Det er ikke søkt om tilknytning avløp til Indre Østfold kommune. Vannforsyning til eiendommer i dette området leveres av Hobøl vannverk.

Indre Østfold Kommune, 07.08.2024



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 29.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	415	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Løvetannlia 17, 1850 MYSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	6 093,70 kr
Vann	4 501,70 kr
Sum	10 595,40 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann a konto i år	106 m3	29,75 kr	1/1	0 %	3 153,50 kr	1 576,75 kr
Forbruk vann i fjor	107 m3	24,30 kr	1/1	0 %	2 600,10 kr	2 600,10 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	-124 m3	24,30 kr	1/1	0 %	-3 013,20 kr	-3 013,20 kr
Vannabonnement pr boenhet	1 stk	2 160,00 kr	1/1	0 %	2 160,00 kr	1 080,00 kr
Avløp a konto i år	106 m3	40,25 kr	1/1	0 %	4 266,50 kr	2 133,25 kr
Forbruk avløp i fjor	107 m3	33,80 kr	1/1	0 %	3 616,60 kr	3 616,60 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	-124 m3	33,80 kr	1/1	0 %	-4 191,20 kr	-4 191,20 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	1 stk	2 825,00 kr	1/1	0 %	2 825,00 kr	1 412,50 kr
Sum					11 417,30 kr	5 214,80 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 29.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	415	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Løvetannlia 17, 1850 MYSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Renovasjon	3 441,00 kr
Sum	3 441,00 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon, andel av fellesløsning,	1 stk	3 595,50 kr	1/1	0 %	3 595,50 kr	1 797,75 kr
				Sum	3 595,50 kr	1 797,75 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter 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 **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Løvetannlia 17
1850 MYSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tone JohnsrudTelefon: 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre